

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0210872

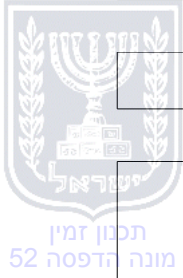
חפ/מק/2382/1 - מבנה משולב ברח' טרומפלדור 53, חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בבניין הקיים בנויות 2 קומות מסחריות על גבי חניון תת קרקעי בן שתי קומות. ע"פ התכנית המוצעת, תשמרנה 2 הקומות התת-קרקעיות וקומת הקרקע המסחרית. קומת המסחר העליונה תיהרס ובמקומה ייבנו קומת משרדים ו- 4 קומות מגורים. (סה"כ 6 קומות על-קרקעיות). כדי לאפשר את המבוקש, התכנית מוסיפה זכויות בנייה בהתאם לחפ/2000 משנה קווי בניין, קובעת הוראות בניה, מוסיפה חזית מסחרית ושימוש למשרדים בקומה שמעל למסחר בנוסף למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2382/1 - מבנה משולב ברח' טרומפלדור 53,
חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

304-0210872 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
1.006 דונם

1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201666
קואורדינאטה Y	743116

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת "נווה שאנן" ב"כיכר זיו", ברחוב טרומפלדור 53

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	53	שד טרומפלדור	חיפה

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11201	מוסדר	חלק	77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 . הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
304-0332726	כפיפות	חפ/מק/1888 א/ תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726 . הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571	18/09/2017
304-0447052	כפיפות	חפ/1400/שש/1 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 . הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב . הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש . הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888 . הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923	01/03/1988
חפ/ 229 / י / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 . הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	החלפה		4896	4052	26/06/2000



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 145	החלפה		0		04/12/1934
חפ/ 229 / ה	החלפה		1437	3021	02/02/1984
חפ/ 933	החלפה		806	356	08/12/1960
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / י/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון גרנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון גרנות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא קווי הבניין	14: 55 16/11/2020	ירון גרנות	19/12/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 56 16/11/2020	מאהר זהר	17/12/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 55 16/11/2020	ירון גרנות	12/11/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			צוציק נכסים בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	53	04-8220357		ravkteam@ zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צוציק נכסים בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	53	04-8220357		ravkteam@zahav.ne t.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון גרנות		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	דה וינצ'י	3	04-8611310		yygranot@yy granot.co.il
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@01 7.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מאהר זהר	931		נצרת	רח 3103	12	04-6082803	04-6461056	maher72@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה משולב מגורים, משרדים ומסחר תוך הריסת חלק של המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת חזית מסחרית וקביעת שימושים בהתאם לתכנית כוללנית חפ/2000.

ב. שינויי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ג. תגבור זכויות בניה, תוספת קומות, מתן הוראות בינוי, חניה ופיתוח במגרש, בהתאם לתכנית כוללנית חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	100
חזית מסחרית	מגורים	100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	72	7.16
מגורים	934	92.84
סה"כ	1,006	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	72.9	7.25
מגורים	933.3	92.76
סה"כ	1,006.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים לרבות פנימיות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, הוסטלים וכיוצא באלה.</p> <p>ב. מרפאה ומרפאות רופאים.</p> <p>ג. איכסון מלונאי: בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות וכדומה.</p> <p>ד. מסחר קמעונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות - יותרו בשטח קומת הקרקע.</p> <p>ה. משרדים לשירותים אישיים יותרו בקומה ראשונה מעל קומת המסחר.</p> <p>ו. תחנת טרנספורמציה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב-30% מהדירות תהיינה מרפסות בלתי מקורות.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>משרדים: יותרו משרדים בקומה ראשונה בלבד.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>1. הדרך תשמש למעבר רכב, חניה ציבורית, הולכי רגל, מתקני תשתית, מתקני דרך, גינון, מתקני רחוב</p> <p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>3. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריית חיפה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח בנוסף	מ"ר שטח מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
144	(7)	(6)	(6)	(6)	(6)	2	6	21.5	12	50	1868		805	1682	934	100	מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן לנייד שטחי מגורים במקום שטחי משרדים בקומה ראשונה במסגרת מניין הקומות, קווי הבניין וגובה הבניין המותרים. ובתנאי שתוספת יח"ד לא תעלה על 4.
- שטחי השרות למגורים יחושבו ע"פ חפ/229/5, שטחי השרות למסחר ולמשרדים יחושבו ע"פ חפ/1400 ש"ש על שינוייה.
- מפלס הכניסה הקובעת - פני הרצפה למסחר מרחוב טרומפלדור

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח זה יתחלק באופן הבא: * 1074 מ"ר עבור המגורים * 320 מ"ר עבור המסחר * 288 מ"ר עבור המשרדים.
- שטח זה יתחלק באופן הבא: * 430 מ"ר עבור המגורים (עבור 12 יח"ד) * 215 מ"ר עבור המסחר * 160 מ"ר עבור המשרדים. במידה ושטח המשרדים יוסב למגורים (עד תוספת של 4 יח"ד) תותר תוספת שטח שירות עבור יח"ד כפי שיבנו בפועל לפי חפ/229/5 (שטח שירות מירבי ל- 4 יח"ד 240 מ"ר).
- תכסית קומות חניה תת-קרקעיות תהיה 100%.
- מפלס זה הינו גובה תקרת קומת המגורים האחרונה. מעל גובה זה יותרו: יציאת חדרי מדרגות, חדר מכונות מעלית, מתקנים טכניים, מעקות גג, אנטנות וכד"ו הכל במידות המינימליות הנדרשות.
- 4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית וקומת משרדים. בקומה המסחרית תותר גלריה עפ"י המצב הקיים. מעל גג המבנה יותרו מתקנים טכניים בלבד במידות המינימליות הדרושות.
- ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- א. תותר מרפסת זיזית של 12 מ"ר לכל דירה ב. במידה ובקומת המשרדים ייבנו דירות מגורים, לדירות אלה תותר תוספת של עד 12 מ"ר למרפסת זיזית ליח"ד..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	<p>1. לא יותקנו צינורות גז על קירות חיצוניים של הבניין כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים מרפסות וכו'.</p> <p>2. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר. התכנית תפרט את מיקום כל הדודים והקולטים תוך מתן פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדודים בגגות.</p> <p>3. לא תורשה התקנת זרועות למתקני כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. פתרון למסתורי כביסה יהיה חלק מהבקשה להיתר. המסתורים יהיו מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>4. לא יותקנו צנרת מים וביוב, כבלי חשמל, טלפון וכל תקשורת על הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>5. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>6. תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לבניין, אליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.</p> <p>7. חיבור החשמל יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.</p> <p>8. התקנת סורגים ומזגנים תעשה רק על פי תכנית המציעה פתרון כולל לכל הבניין שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>9. פתחי אוורור קיימים הפונים אל הרחוב יפורקו ויופנו כלפי המגרש או כלפי מעלה.</p>
6.2	תכנית בינוי	<p>מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ואישורה ע"י המחלקה לתכנון עיר והמחלקה לתכנון נוף. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה עדכנית ותכלול בין היתר:</p> <p>א. איתור המבנה, חזיתות, חתכים, חומרי גמר, הסדרי תנועה וחניה</p> <p>ב. פיתוח השטח כולל גדרות, מעקות, שטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חומרי גמר פיתוח, מתקנים לשרותי בית.</p> <p>ג. סימון השטח בו תרשם זיקות מעבר לחלקות 75 ו 159 בגוש 11201.</p>
6.3	חניה	<p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית החניה ע"י אגף תכנון תנועה, דרכים ונוף.</p>
6.4	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה לשימושים מאוכלסים חדשים במרווח הקטן מ- 6 מ'.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה, בנייה או ביצוע תשתיות נדרשות, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ונמוך ובקרבה של 10 מ' מכבל</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>מתח עליון תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>תברואה</p> <p>1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה.</p> <p>2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p>	
<p>6.6</p> <p>תקשורת</p> <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.7</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. היטל תאורה ישולם כחוק.</p>	
<p>6.8</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מניעת מטרדים בעת הבניה: 1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. תכנית הערכות תאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת/איגוד ערים. 2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה. ב. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה. 1. הקומות המסומנות להריסה בתכנית ייהרסו ע"י וע"ח יזם התכנית במועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר. הדק המסומק להריסה בתכנית ייהרס ע"י וע"ח יזם התכנית טרם מתן היתר בניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'. 2. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: 2.1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2.2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 2.3. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר." 2.4. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. הפרוק יהיה בהתאם</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>לתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק פטור מרישיון ומהיתר לעבודת אסבסט ומניעת ניגוד עניינים (תשע"א 2011)</p> <p>2.5. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>2.6. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>ג. עבודות עפר חציבה ומילוי :</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.</p> <p>בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>		
	<p>רישום זיקת הנאה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. כתנאי להיתר בניה תרשם הערת אזהרה לנושא זיקת מעבר לחלקות 75 ו 159 בגוש 11201 כמוראה בתשריט.</p> <p>2. בעת רישום הבית המשותף, יירשמו זיקות הנאה :</p> <p>א. לחברת החשמל לגישה לתחנת הטרנספורמציה בקומת המרתף ולכבלים היוצאים ממנה.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקות 75 ו- 159 בגוש 11201</p>		
	<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>		
	<p>מקלטים</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>		
	<p>היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>		
	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל סוג שיעבוד</p>		
	<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>		

6.15	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השירותים במתחם, לנכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.16	ניהול מי נגר
	ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א'1 עפ"י תמ"א 1 : מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה פינוי החניון בפועל מכל הסגירות שנעשו בו במהלך השנים. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ואישורו ע"י איגוד ערים לאזור מפרץ חיפה וכל דרישה נוספת שתידרש. ג. הבקשה להיתר הבניה עבור שימושי בתי קפה, מסעדה, בילוי ובידור יועברו לקבלת התייחסות איגוד ערים אזור מפרץ חיפה. ד. מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית החניה ע"י אגף תכנון תנועה, דרכים ונוף.

6.18	הריסות ופינויים
	כל הבניה המסומנת בסימון להריסה תיהרס ותפונה לאתר פסולת מורשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

כ 5 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52