

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0754648

חפ/מק/1601/ח' - שיבת ציון 68 - חיפה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת ואדי סאליב, ברחוב שיבת ציון 68, קיים מבנה לשימור בן 3 קומות מאבן עם גג רעפים, משנות העשרים של המאה הקודמת. על החלקה חלה תכנית חפ/1601 המאושרת משנת 1996 המיעדת את הקרקע ל"מגורים מעורב עם עסקים" והבניין הקיים מיועד לשימור על פי תכנית זו. כיום המבנה כולל שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות. תכנית זו, מציעה לבטל את גג הרעפים הקיים ולהוסיף קומת משרדים במקומו עם גג שטוח וזאת, תוך תוספת זכויות בנייה ושינוי יעוד לעירוני מעורב (מע"ר) בהתאמה לחפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/1601/ח' - שיבת ציון 68 - חיפה

מספר התכנית 304-0754648

1.2 שטח התכנית 0.423 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	200647
קואורדינאטה Y	746410

1.5.2 תיאור מקום

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
	68	שיבת ציון	חיפה

שכונה ואדי סאליב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12476	מוסדר	חלק	15	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400/שש/1) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ יב
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ גב
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ תט
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
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
חפ/ 1601	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1601 ממשיכות לחול.	4409	3367	16/05/1996
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/ 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



תכנין זמין
מונה הדפסה 11



תכנין זמין
מונה הדפסה 11



תכנין זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר טנוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר טנוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 05 22/03/2021	אמיר טנוס	22/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תיק תיעוד למבנה לשימור	17: 35 20/07/2020	אמיר טנוס	20/07/2020	20	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח מצב מאושר	14: 04 22/03/2021	אמיר טנוס	22/03/2021	1	1: 250	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			ראן אבו ורדה בע"מ	חיפה	שיבת ציון	40 א	04-8669999	04-8669886	office@abuardi.co.il

1.8.2 יזם

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
מהנדס	עורך ראשי	אמיר טנוס	50741		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	tanousengineers@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אמיר טנוס	769		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	tanousengineers@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי יעוד ל-"עירוני מעורב", תוספת קומה ותוספת שטחי בניה למבנה קיים, בהתאמה לחפ/2000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ל-"עירוני מעורב", תוספת שטח בנייה ותוספת קומה בהתאמה לחפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
עירוני מעורב	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	עירוני מעורב	101

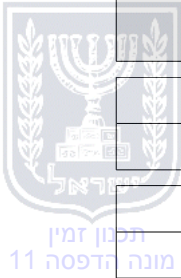
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מעורב עם עסקים לשימור	423	100
סה"כ	423	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	426.32	100
סה"כ	426.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר, בילוי, בידור ואולמות אירועים. משרדים - כל סוגי המשרדים, לרבות משרדי ממשלה, עירייה, שירותים עסקיים ושירותים אישיים. מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות מיקום השימושים: בק. הקרקע יהיה שימוש למסחר בלבד. בקומות העליונות יותרו שימוש למשרדים. שימוש למגורים יותר בקומה העליונה בלבד.</p>
ב	<p>שימור א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית. ב. לא תותר הריסת המבנה שהוגדר לשימור על פי תיק התיעוד המקדים המצורף לתכנית זו ולא תותר כל פגיעה בו. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא שיקבע את המיקום המדויק של החיבור בין המבנים, סוג החיבור וחומרי הגמר בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית חיפה ובהתאם להנחיותיה. ד. היתר הבניה במגרש יכלול את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, הסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, יסומנו להריסה מפגעים על גבי החזית, כגון: כבלים/גוונים וכו', הכל עפ"י תיק תיעוד מלא בתאום עם המחלקה לשימור מבנים בעיריית חיפה. ה. תוספת הבניה מעל המבנה לשימור תעשה כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה הראויים לשימור. ו. חיזוקים קונסטרוקטיביים של המבנה לשימור יהיו פנימיים ככל הניתן ויוכנו ע"י מהנדס בעל ניסיון בשימור בהנחיית המחלקה לשימור מבנים ואתרים. ז. היתר הבניה לשיפוץ המבנה לשימור ותוספת הבניה מעל המבנה לשימור, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושאי שימור בהנחיית המחלקה לשימור אתרים בעיריית חיפה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות לא יוקם במקום פאב או דאנס בר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
13 (4)	4	16.5 (3)	90	372	1572	449 (2)	1123 (1)	423	101	עירוני מעורב

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:

- מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רצפת המבנה הקיים בקומת הכניסה של המבנה המסומנת במפלס 0.00 בנספח הבינוי.
- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, ותותר בליטת מרפסות קיימות בחזית האחורית מעבר לקווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) היקף השטח למגורים לא יעלה על קומה טיפוסית קיימת במבנה (255 מ"ר- ועד שתי יחידות דיור).
- (2) שטחי השרות למגורים יחושבו בהתאמה ל-חפ/229/5. אופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה בהתאם ל- חפ/1400 ש"ש ו- חפ/1400 ש"ש/1- 304-0447052 למסחר.
- (3) גובה מדוד עד פני הגג ללא מתקנים טכניים.
- (4) המרפסות קיימות בפועל, לא יבנו מרפסות חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11






תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות/עיצוב אדריכלי:</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:</p> <p>על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>הנגישות למגרש תיפתר בתוך המגרש בלבד ולא בתחום הציבורי.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשה היזם על חשבונו את כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא תותר השמעת מוסיקה כלפי חוץ/התקנת רמקולים חיצוניים.</p> <p>על העסקים לעמוד במפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר (התש"ן 1990) עד 40 דציבל בבתי המגורים).</p> <p>איסור גורף כי תישמע מוסיקה בבתי המגורים לאחר השעה 23:00 (התקנות למניעת מפגעים, מניעת רעש, התשנ"ג 1992).</p> <p>לא תושמע מוסיקה בגג הבניין ולא יערכו במקום מסיבות.</p> <p>רעשי מנועים ומערכות קירור/אוורור:</p> <p>כל מנוע, מדחס, מעבה, מפוח או מערכת מכנית השייכת לעסקים ידרשו לעמוד במפלסי הרעש המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר (תש"ן 1990), מומלץ לתכנן מראש אזור המיועד למערכות אלו בכדי שלא תיצורנה מטרד (מטרד רעש בלתי סביר, רעש העולה על - 40 דציבל) בתוך בית מגורים עם חלון פתוח (בשעות הלילה - 22:00 עד 6:00).</p>



	איכות הסביבה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>רעשי פריקה/טעינה: חל איסור פריקת סחורות לעסקים בין השעות 22:00 עד 6:00, האחריות לכל היא של בעלי העסקים. במסגרת היתר הבניה יצוינו סוג ואופי העסקים המבוקשים במבנה.</p>	
	חניה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
	חשמל	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף, 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד), 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. תייל מבודד צמוד למבנה, 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה, 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ), 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו, 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך, 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה, 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת, 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד, 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי</p>	

6.6

חשמל

חשמל קיימים או מאושרים.
אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
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.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

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.

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.

ביוב

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

<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>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 במיקום שיקבע ע"י מח' התברואה.</p> <p>2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>תקשורת</p>
<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:</p> <p>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>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>ניהול מי נגר עפ"י תמ"א 1:</p> <p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>	
<p>6.10</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>התכנית אינה כפופה לתמ"א 38.</p> <p>לא תותר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.</p>	
<p>6.11</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>פיתוח המגרש:</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 שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.12</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p>	





קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. מכונות 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.</p>	

שרותי כבאות	6.13
<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>	

מקלטים	6.14
<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>	

היטל השבחה	6.15
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	



ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

--

