

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0701128

חפ/מק/2516 - רח' הפלוגות 33 ק.חיים, חיפה

חיפה

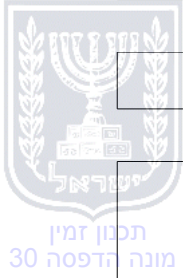
מחוז

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

הבניין עליו חלה התכנית הוא בניין "רכבת" בן 12 יחיד עם 3 כניסות. הדירות נבנו במקורן בגודל של כ-43 מ"ר ותכניות מאוחרות איפשרו להגדיל כל דירה לשטח של כ-60 מ"ר. בבעלות מגישי התכנית שתי דירות בחלק הדרומי של המבנה הממוקמות זו מעל זו והם בנו בהן תוספות בניה שלא בהיתר. בדירות אחרות בבניין נוספו במהלך השנים תוספות בניה בהיתרים. מטרת התכנית היא הסדרה בדיעבד (לגליזציה) של הבניה שנעשתה ללא היתר הכוללת תוספת שטח עיקרי בהתאם לחפ/2000 ב-2 דירות מגישי התכנית, וכן הרחבת רחוב הפלוגות לכיוון החלקה ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/2516 - רח' הפלוגות 33 ק.חיים, חיפה

מספר התכנית 304-0701128

1.2 שטח התכנית 1.408 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 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	207010
קואורדינאטה Y	748161

1.5.2 תיאור מקום

קירית חיים מזרחי, אזור מגורים

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
	33	הפלוגות	חיפה

שכונה קירית חיים מזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11563	מוסדר	חלק	111	

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
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/ 1853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1853 ממשיכות לחול.	3690	3958	18/08/1989
חפ/ 1855 / נב	החלפה		3409	1	18/12/1986
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / א ממשיכות לחול.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו.	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
מק/ חפ/ 1499 / ה	החלפה		4990		31/05/2001
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/ 886	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 886 ממשיכות לחול.	495	1402	30/08/1956
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 / 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף נבו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף נבו		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:00 02/06/2021	יוסף נבו	02/06/2021	1	1:100	מנחה	בינוי
לא	תכנית מאושר	11:00 02/06/2021	יוסף נבו	02/06/2021	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	ברכה כהן			חיפה	הפלוגות	33	077-5020412		bracha30@walla.co.il
	פרטי	יוסף כהן			חיפה	הפלוגות	33	077-5020412		bracha30@walla.co.il
	פרטי	מרדכי שניידר			חיפה	הפלוגות	33	077-5020412	077-5020412	
	פרטי	סול אבוטבול			חיפה	הפלוגות	33	077-5020412	077-5020412	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף נבו	26120		חיפה	בירם	1	054-4272078		josefnevo@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר	1	052-2475198		bermanb@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הגדלת שטח בנייה עיקרי לצורך אישור (לגליזציה) לתוספות בניה קיימות ל-2 יח"ד קיימות באגף הדרומי בקומה הראשונה והשניה עפ"י חפ/2000 תוך שינוי קו בניין והרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקו בניין קדמי וצידי בהתאם לסעיף 62 א' (א)(4)
- ב. תוספת שטחי בניה בכפוף לתכנית המתאר חפ/2000
- ג. הרחבת דרך- רח' הפלוגות לפי סעי' 62 א' (א)(2)
- ד. תוספת שטחי בניה של עד 6% שניתן היה לאשר בהקלה לכל הדירות בבניין לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,408	מגורים ב'
100	1,408	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.47	20.63	דרך מוצעת
98.53	1,385.97	מגורים ב'
100	1,406.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



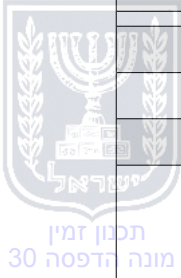
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חומרי הגמר של תוספות הבניה ישתלבו עם המבנה הקיים.
ב	תנאים למתן היתרי בניה שטחי המחסנים מעבר ל-6 מ"ר ליחיד והקירווי בתחום המרווחים כמסומן בתשריט יהרסו טרם מתן היתר בניה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, תחבורה ציבורית, נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה א. חלקי מבנים וגדרות בתואי הדרך המסומנים להריסה בתכנית ייהרסו ויפוננו לאתר פסולת לפי מועדים והנחיות שיקבעו ע"י משרד מהנדס העיר. ב. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ג. בביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ד. בסלילה ו/או 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 בעירייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
144	4.5 (6)	3 (5)	5 (4)	2 (3)	2	7.56	12	64	261 (2)	900 (1)	1408	100	מגורים	מגורים ב'

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:

במידה והמבנה ייהרס וייבנה מבנה חדש, קווי הבניין יחזרו להיות בהתאם למצב המאושר (קו בניין קדמי- 5 מ', קו בניין צידי- 3 מ')

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל: שטח מאושר מתכניות קודמות . + תוספת 90 מ"ר עבור 2 יח"ד באגף הדרומי של המבנה (בקומה ראשונה ושניה) + 84.5 מ"ר המהווים 6% משטח המגרש שניתן היה לאשר בהקלה לכלל הדירות בבניין..
- (2) לפי חפ/229/י לא כולל שטחי חניה..
- (3) קו בניין דרומי לכיוון חלקה 112.
- (4) קו בניין קדמי צפוני לרחוב ק"ל..
- (5) קו בניין צידי- מערבי לכיוון חלקות 1-3.
- (6) קו בניין מזרחי לרחוב הפלוגות..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: עיצוב המבנה וחומרי הגמר, מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, אופן העברת תשתיות במבנה, הפיתוח והחניה במגרש, יהיו בהתאם לכל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<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 הבניה.</p>	
6.3	חניה
<p>תקן החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בזמן בקשת ההיתר.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. 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. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון. כתנאי להגשת הבקשה להיתר יש להגיש תשריט חלוקה. ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית איחוד וחלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ורישום החלוקה הנ"ל.</p>	
6.5	חשמל
<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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ייתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.5	חשמל																																	
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="258 138 651 174">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 138 756 174">2 מ'</td> <td data-bbox="903 138 1222 174">תייל מבודד (תאמ על עמוד)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="258 232 651 268">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 232 772 268">0.3 מ'</td> <td data-bbox="932 232 1222 268">תייל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="258 327 651 362">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 327 788 362">5.00 מ'</td> <td data-bbox="880 282 1257 407">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="258 421 651 456">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 421 756 456">2 מ'</td> <td data-bbox="938 421 1222 456">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 470 651 506">מציר הקו</td> <td data-bbox="667 470 788 506">20.00 מ'</td> <td data-bbox="801 470 1257 506">ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 519 651 555">מציר הקו</td> <td data-bbox="667 519 788 555">35.00 מ'</td> <td data-bbox="839 519 1257 555">ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="258 568 651 604">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 568 772 604">0.5 מ'</td> <td data-bbox="970 568 1222 604">ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="258 618 651 654">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 618 756 654">3 מ'</td> <td data-bbox="970 618 1222 654">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="357 667 651 703">בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> <td data-bbox="960 667 1222 703">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="258 716 651 752">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 716 756 752">1 מ'</td> <td data-bbox="1114 716 1222 752">י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="258 766 651 801">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="699 766 756 801">3 מ'</td> <td data-bbox="1050 766 1222 801">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p data-bbox="165 846 1257 972">על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p data-bbox="165 1034 1257 1160">בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p data-bbox="165 1173 1257 1299">לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי 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.</p> <p data-bbox="165 1361 1257 1536">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.</p> <p data-bbox="165 1599 1257 1724">על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	2 מ'	תייל מבודד (תאמ על עמוד)	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)	מציר הקו	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	מציר הקו	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	בתאום עם חברת החשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	1 מ'	י. ארון רשת	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	2 מ'	תייל מבודד (תאמ על עמוד)																																
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה																																
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה																																
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																
מציר הקו	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:																																
מציר הקו	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו																																
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																
בתאום עם חברת החשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון																																
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	1 מ'	י. ארון רשת																																
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	3 מ'	יא. שנאי על עמוד																																
6.6	הוראות פיתוח																																	
	<p>כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית כולל נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>																																	
6.7	ניהול מי נגר																																	
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים יתוכננו ככל האפשר שטחים אדמה חדירי מים למטרות חילחול לתת-</p>																																	



<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, הטייתם והחדרתם לתת-הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן, שטחי ההחדרה לתת-הקרקע יהיו נמוכים מונה הדפסה 30</p> <p>ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה באישור מהנדס אחראי לתכנון השלד קונסטרוקטור לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה, עפ"י ד(רישות ת"י 413.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ב. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן למנוע פיזור אבק ומטרדים שונים.</p> <p>ג. לא יאושר היתר בניה אלא לפני קיום נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניה) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין משוערת מביצוע פרויקט הבניה, ההריסה או הסלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצגת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ד. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יעברו עודפי המילוי לפרויקט אחר.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם למנוע פיזור</p>	

<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>אבק ומטרדים שונים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תשתיות</p> <p>הסדרת התשתיות תהיה לפי הנחיות מרחביות. מערכת אספקת המים באחריות אגודת מים קריית חיים. תשתיות מים, 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.</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>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.</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>6.10</p>
<p>6.11 מקלטים</p> <p>לא ינתן כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית המקלט ו/או מרחב מוגן ו/או שיפורי מיוון ו/או אם יתקבל פטור מאלה מפיקוד העורף, בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p>6.12</p>

6.13 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופינויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה.

