

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0719237

חפ/מק/1612/יט- רח' אח"י אילת 65, קרית חיים, חיפה.

חיפה

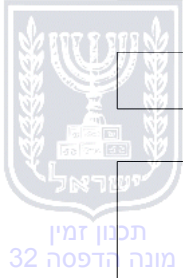
מחוז

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

בשטח התכנית ברחוב אח"י אילת 65, קרית חיים, קיים מבנה בן 2 קומות המשמש כמבנה מסחרי. מטרת התכנית, שינוי ייעוד החלקה ממגורים ב' למגורים מסחר ותעסוקה תוך הוספת שטחי בניה, קומות ושינויי קווי בניין בהתאם לבניה בשטח וכאפשרות לבניה עתידית הכוללת מגורים, מסחר ותעסוקה בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1612/יט- רח' אח"י אילת 65, קרית חיים, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

304-0719237

0.668 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	207417
קואורדינאטה Y	747036

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
	65	אח"י אילת	חיפה

שכונה קריית חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11586	מוסדר	חלק	67	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



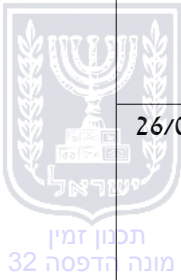
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
18/09/2017	9571	7590	חפ/מק/1888/א - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888/א. הוראות תכנית חפ/ 1888/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0332726
10/02/2019	7484	8106	חפ/1400/שש/ 1 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש/ 1. הוראות תכנית חפ/ 1400/שש/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ שש



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1499	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1499 בתחומה, הוראות תכנית חפ/1499 לא יחולו בתחום תכנית זו.	1747	2472	19/08/1971
חפ/ 1499 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1499 / ב. הוראות תכנית חפ/ 1499 / ב תחולנה על תכנית זו.	2672	580	13/11/1980
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/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923	01/03/1988
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
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	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1499/ה בתחומה, הוראות תכנית חפ/1499/ה לא יחולו בתחום תכנית זו.	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/ 62 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/62/ג בתחומה, הוראות תכנית חפ/62/ג לא יחולו בתחום תכנית זו.	0		23/04/1936



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 52 09/09/2021	אתי ניסנקורן	09/09/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		14: 31 09/09/2021	ירון חן	09/09/2021	1	1: 100	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	עליזה בוזגלו			חיפה	אח"י אילת	65			
	פרטי	שלום בוזגלו			חיפה	אח"י אילת	65			ilancolbo@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עליזה בוזגלו			חיפה	אח"י אילת	65			
פרטי	שלום בוזגלו			חיפה	אח"י אילת	65			ilancolbo@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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 חן	35532		חיפה	מרקוני גוליאלמו	18			meronhen@gmail.com
	הנדסאי	אתי ניסנקורן	49902		קרית מוצקין	החשמונאים	10			zoharnis2014@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		ramzi883@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
קווי בניין	סימונים בתשריט: קו בניין הצבוע תכלת בתשריט- קו בניין עבור סככה במפלס הכניסה הקובעת בלבד בחלק האחורי של המגרש

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

הסדרת הבניה הקיימת כולל שינוי ייעוד בהתאמה לתכנית המתאר חפ/2000 ל-"מגורים, מסחר ותעסוקה", תגבור זכויות בניה, תוספת קומות ושינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ב' ל"מגורים מסחר ותעסוקה" בהתאם לחפ/2000
2. קביעת שימושים בהתאמה לחפ/2000
3. שינוי קווי בניין בכפוף לסעיף 62א(4)
4. הוספת זכויות בניה בכפוף לחפ/2000.
5. הוספת קומות והגדלת גובה הבניין בכפוף לחפ/2000.
6. קביעת הנחיות עיצוביות למבנה ולסככה בכפוף לסעיף 62א(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
1	מגורים מסחר ותעסוקה	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	668	מגורים ב'
100	668	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	664.78	מגורים מסחר ותעסוקה
100	664.78	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>לבניין יתוכנן אזור סגור המיועד למנועי הקירור/מנועי מנדפים/ארובות העסקים, פתחים אחוריים של עסקים, כל זאת בליווי יועץ מוסמך לאקוסטיקה (יועץ החבר בתא היועצים של האגודה הישראלית לאקוסטיקה). עם עדיפות לקירוי מוחלט ומסיבי, כך שכל רעש מעורף העסק לא יישמע כלל בבתי המגורים הסמוכים, אזור זה לא יופנה כלפי בתי מגורים. בשלב ההיתר יוגש דו"ח ע"י יועץ אקוסטי מוסמך המוכיח כי:</p> <p>בוצע תכנון/טיפול המביא לכך שרעשי מוסיקה מתוך העסק אינם זולגים מחוץ לכותלי העסק, גם בזמן פתיחת הדלתות (באמצעות מיגון אקוסטי, מבואה כפולה וכל פתרון אחר שהיועץ ימצא לנכון) כלל מערכות הבניין, העסקים והאזור העורפי אינם משפיעים על דירות המגורים בבניינים הגובלים.</p> <p>בשלב ההיתר יש להעביר לאיגוד הערים להגנה על הסביבה בשלב ההיתר את רשימת העסקים שיוקמו במקום.</p> <p>אקולוגיה:</p> <p>יש לקבל את התייחסות האקולוגית העירונית לעניין הגבול עם השצ"פ בחלקה 67 כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>פתרון הגישה והחניה יאושר ע"י אגף דרכים בהתאמה להיקף הבניה ועפ"י השימושים במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>החניה בתחום המגרש תהיה עפ"י התקן התקף.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לתחום הדרך, שד' אח"י אילת, והמסומנים בתכנית להריסה ייהרסו עפ"י דרישת העיריה במועד שייקבע על ידה</p> <p>2. הסככה בחלק האחורי של המבנה תיהרס ותיבנה בתחום קווי הבניין לסככה.</p> <p>3. הגגון השלט והמחסן המסומנים להריסה במרווחים הצדיים והאחורי יהרסו בזמנים ובמועדים שיקבעו ע"י משרד מהנדס העיר.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יותר קירוי קבוע בחלקו הקדמי של המגרש. עיצוב וקרוי החזית יהיה בכפוף להוראות תכנית 304-0332726 (חפ/1888/א).</p> <p>ב. חומרי גמר: גגון וסככה - אין להשתמש בחומרי גמר כגון איסכורית, יש להשתמש עבור הגגון והסככה בחומרי גמר עמידים ואסתטיים, לפי ההנחיות המרחביות.</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>חזית קומת הקרקע תשמש למסחר ועסקים.</p> <p>חנות לאביזרי רכב כולל מתחם ההתקנה יותרו בחלק האחורי של המגרש בלבד.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1

המסחר והמשרדים יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד.

איכות הסביבה :

יותר שימושי מזון בכפוף להנחיות איגוד ערים להגנה על הסביבה
תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים/עסקיים יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות
הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			
60 (3)				5		170	570		270 (2)	300 (1)		מגורים מסחר ותעסוקה
						124	824		256 (4)	568		מסחר ותעסוקה
60 (3)	1 (8)	7	22 (7)	5	85	294	1959 (6)	565 (5)	526	868	668	<סך הכל> מגורים מסחר ותעסוקה

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:

קווי בניין יהיו בהתאם לתשריט המצב המוצע

במידה והבניין ייהרס ויבנה מבנה חדש, יחזרו קווי הבניין להיות קווי הבניין המקוריים בחלקה (קו בניין קדמי - 5 מ', צידי - 3 מ' ואחורי 6.5 מ')

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בניה אלו מגלמות בתוכן את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 על שינוייה..

(2) אופן חישוב שטחי השירות לבניה חדשה למגורים יהיה לפי חפ/229/5.

(3) שטח למרפסת לא יעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד.

(4) אופן חישוב שטחי השירות למסחר ותעסוקה יהיה לפי חפ/1400/שש ובמידה וייבנה מבנה חדש אופן חישוב שטחי הבניה למסחר ותעסוקה יהיה לפי חפ/1400/שש/1.

(5) מחסנים וחניון תת קרקעי.

(6) שטח זה כולל את שטח החניון והמחסנים בקומה התת קרקעית.

(7) הגובה נמדד ממפלס +0.00 שהינו מפלס קומת הקרקע. הגובה אינו כולל מעקות ולא מתקנים על הגג..

(8) עבור קומת מחסנים וחניון תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :
 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.

6.2

חשמל

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. על אף האמור בסעיף 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 יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :
 מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי :	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח :	-	8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי :	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') :	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

0.5 מ'ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'י. ארון רשת

3 מ'יא. שנאי על עמוד

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.

חשמל	6.2
<p>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>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>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

ניהול מי נגר	6.3
<p>לפי תמ"א 1 החלקה נמצאת באזור בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.</p> <p>1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. יותרו לפחות 15% משטח מגרש כשטחים לא בנויים מעל ובתת הקרקע להחדרת מי נגר.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.4
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	

פסולת בניין	6.5
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי עפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפי הוצאת היתר.</p> <p>2. בהיתר הבניה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה</p>	

6.5	פסולת בניין
	של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.6	פיתוח סביבתי
	<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>הוראות פיתוח:</p> <p>א. קיר הפונה לשצ"פ- יהיה בגמר אבן טבעית מנוסרת ומסותתת אבן לקט באישור מח' תכנון נוף.</p> <p>ב. גובה קירות תומכים/גדרות לא יעלה על 1.80, מעל גובה זה תותר גדר בטיחות שקופה בלבד.</p> <p>ג. מיקום ועיצוב גמל המים ומתקני אצירת האשפה יאושרו על ידי המחלקה לתכנון נוף במסגרת היתר הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<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 הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת 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> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול פתרון למיקום מעבי המזגנים ע"מ למנוע מפגעי רעש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. בבקשה להיתר הבניה שתוגש יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסקים במטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים יקבעו בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ויתחשו לכל המפגעים שעלולים להוות מטרד למבנים הסמוכים.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספות למבנים קיימים בהתאם להוראות תכנית זו, היא הגשת תכנית מדידה של המבנה הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך בק.מ 250:1 כולל כל הקומות, כל מפלסי המגרש ומפלסי הכביש הגובל.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישובי שטחים מפורטים של הקיים והמוצע. בקשה להיתר בניה תוגש על מפת מדידה עדכנית גם במגרשים בהם מדובר בהסדרת בניה קיימת. ניתן יהיה להגיש היתרי בניה לשינויים ו/או תוספות למבנה הקיים ע"פ הוראות תכנית זו. תנאי להגשת היתר הבניה החדש הוא פירוט מלא של כל הקיים וחישובי שטחים הכוללים את כל השטחים שנבנו.</p>

6.9	תשתיות
	<p>1. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל</p>

<p>תשתיות</p> <p>ומחלקת ניקוז.</p> <p>3. מבקשי היתר בניה ישלמו ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>4. אספקת מים</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>ב. 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>ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע תכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>ה. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>5. ביוב</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>6. ניקוז ותיעול:</p> <p>א. בשלב היתר הבניה יש להגיש תכנית ניקוז לאישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ב. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ג. לא ינתן היתר בניה ללא תיאום נספח סניטרי עם מחלקת ניקוז.</p> <p>7. מערכות כיבוי אש:</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו ובהתייחס להישרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>8. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>9. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.9</p>
<p>מקלטים</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>6.10</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.</p>	<p>6.11</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.13	הריסות ופינויים
	כל המבנים, חלקי המבנה והפיתוח המיועדים להריסה ייהרסו על פי הנוהל ויפונו לאתר לפינוי פסולת בזמנים ובמועדים המפורטים בסעיף 4.

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

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

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

	ללא תאריך תפוגה
--	-----------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32