

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0706382

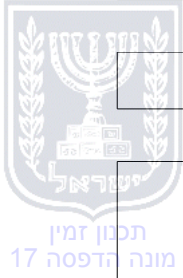
חפ/2129 א' - רח' פבזנר 39, בית אבות סיעודי, חיפה

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

יעוד הקרקע הוא אזור מגורים ג' לפי תכנית חפ/61. בפועל המבנה הקיים משמש כבר במשך שנים רבות כבית אבות סיעודי.
ב-19.3.2018 אושרה בקשה להיתר בניה לתוספת בניה מעל הבנין הקיים. קומה אחת מלאה וקומה חלקית תוך מימוש פוטנציאל זכויות הבניה שלא מומש וכן תוספת קומה לפי תמ"א 38 / 3 השטח העיקרי הקיים היום, לאחר התוספות עפ"י ההיתר הוא : 2361 מ"ר השטח המבוקש בתב"ע זו הוא השלמת קומה ותוספת קומה מלאה.
השטח העיקרי המוצע הוא 4676 מ"ר זכויות הבניה יחושבו בהתאמה לתכנית חפ/1400/שש/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2129 א' - רח' פבזנר 39, בית אבות סיעודי, חיפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0706382

מספר התכנית

1.548 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	200333
קואורדינאטה Y	745691

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הדר, רח פבזנר, קרוב לתיאטרון חיפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	פבזנר	39	

שכונה הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10865	לא מוסדר	חלק	64-65	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על כל שינוייה 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/ 61	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/61 ממשיכות לחול	517		06/06/1935
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ מק/ 2129	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 2129 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400/ גב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/גב ממשיכות לחול	4896	4052	26/06/2000
חפ/ 363	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/363 ממשיכות לחול	0		03/05/1938
חפ/ 229/ ה	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול	1437	3021	02/02/1984



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ/1400/ יב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/ יב ממשיכות לחול	4402	2831	21/04/1996
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/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/ 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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ד ממשיכות לחול	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / י	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/י ממשיכות לחול	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / י' 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י' 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י' 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח הוכן על בסיס תכניות להיתר בניה שהוכנו ע"י אדרי' ערן מבל	12: 50 26/07/2021	פנינה רוזנברג	26/07/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 52 26/07/2021	פנינה רוזנברג	26/07/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	אמיר ח'יר		בית חולים סעודי א.ס.א. מוריה בע"מ	שפרעם	(1)				amirkher@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חולים סיעודי שפרעם.

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

השלמת קומה ותוספת קומה נוספת על מנת לאפשר תוספת מיטות סיעודיות בבית אבות סיעודי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזורים מגורים ג' למבנים ומוסדות ציבור בשימוש של בית אבות סיעודי.
- ב. תוספת שטחי בניה לאפשר השלמת קומה ותוספת קומה.
- ג. שינוי בקווי הבנין.
- ד. הרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך מוצעת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,547	100
סה"כ	1,547	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6.03	0.39
מבנים ומוסדות ציבור	1,541.49	99.61
סה"כ	1,547.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



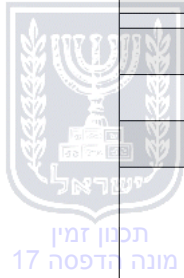
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש לבית אבות סיעודי.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. גובה קומה : גובה ממוצע של קומה הוא 3.70 מ' . ב. חומרי גמר : חומרי הגמר ועיצוב חזיתות הקומה הנוספת והשלמת הקומה החלקית יהיו באופי ובעיצוב של הבנין הקיים בתאום עם היחידה לשימור בעיריית חיפה בשלב היתר הבניה. ג. יותר שימוש בגג הבנין עבור שטחים משותפים עפ"י דרישות הפרוגרמה של משרד הבריאות .</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>בניוי ו/או פיתוח</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה .</p> <p>ג. 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 בעירייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח 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	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
	1	5 (3)	18.57 (2)	60	330	סה"כ שטחי בניה 5082	76	100	330	(1) 4576	1541	201	מבנים ומוסדות ציבור

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט

הערה ב: תותר העברת שטח עיקרי לשטח שירות במידת הצורך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 1530 מ"ר שטחי ממ"מ בשימוש דו תכליתי חישוב השטחים יהיה בהתאמה לחפ/1400/שש/1.

(2) לא כולל מעקות, חדרי שירות למתקנים טכניים (גנרטור, חדר משאבות, מאגרי מים וכד', פירי מדרגות ומעליות..

(3) תותר הקמת קומה טכנית על גג הבנין עבור חדרי שירות למתקנים טכניים (גנרטור, חדר משאבות, מאגרי מים וכד') בלא שתחשב קומה בחינין הקומות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י היחידה לפיתוח נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב .
6.3	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר . ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
6.5	חשמל
	1. בתחום הדרך לביטול קיימים 2 עמודי מתח נמוך, במידה ותידרש העתקה בגין מימוש התכנית יעשה הדבר ע"ח יוזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית וזאת על מנת לשמור מרחקי בטיחות מינימליים כמתחייב בהוראות החשמל. 2. מרחקי בטיחות : 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. 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/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק" ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

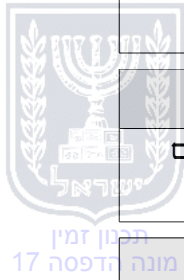


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.5	חשמל
	<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'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</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. 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 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>3. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי, להשהיית מי הנגר והעשרת מי התהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>



6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>הסדרי נגישות למבני ציבור יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם.</p>

6.8	תשתיות
	<p>א. 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>ב. הבקשה להיתר בניה לתוספות הבניה בלבד עפ"י תכנית זו תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. 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>5. 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>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>1. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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>3. תתאפשר גישה לצורכי תחזוקה לקו ביוב ציבורי קיים.</p> <p>4. לא תותר בנייה נוספת מעבר לקיימת על תוואי קו הביוב הציבורי.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>3. לפני הוצאת היתר בניה יש להגיש למח' ניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז כולל רום צינור T.L. ו-I.L על פי קובץ מעודכן של מע' הניקוז העירונית.</p> <p>ח. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. 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>מקלטים</p> <p>6.9</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>הריסות ופינויים</p> <p>6.10</p> <p>המבנים המועדים להריסה יהרסו עפ"י לוח זמנים שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.11</p> <p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר תהיה אישור פרוגרמה ע"י משרד הבריאות. ככל שיידרש, תחויב הקצאת שטחים משותפים / שטחים פתוחים בהתאם לדרישות משרד הבריאות. השטחים ככל שיידרשו, יכולים להיות מוקצים על גג הבניין.</p> <p>ב. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה תהיה קבלת עמדת חברת החשמל לעניין האפשרות להריסת מבנה תחנת הטרנספורמציה ומציאת פתרון חלופי במידה ונדרש.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.12</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 חוב או שיעבוד.</p>	

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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

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

	מימוש התכנית יהיה תוך כ-10 שנים
--	---------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17