

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0830760

חפ/מק/2567 - רחף 1,3, חיפה

חיפה

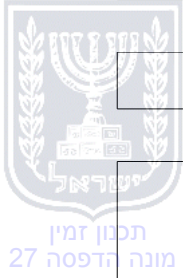
מחוז

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

מטרת התכנית היא לאחד 2 חלקות, לצורך הקמת פרויקט מגורים המשולב במסחר בקומת הקרקע במבנה לשימור, הנמצא בחזית כלפי רחוב העלייה השנייה. הפרוייקט כולל שימור המבנה הקיים, כלפי רח' העלייה השנייה והקמת מבנה חדש, הכולל מגורים בלבד. סה"כ מוצעות 20 יח"ד. המבנה כולל 7 קומות. פתרון החניה ניתן בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2567 - רחף 1,3, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0830760

1.2 שטח התכנית 1.176 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) 62 א (1), 62 א (13), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198047
קואורדינאטה Y	748586

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרחף 1 (העליה השנייה 65) ו-3, מצפון - רחוב העלייה השנייה, ממערב - רחוב הרחף, ממזרח ומדרום - חלקות בנייה.

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	העליה השניה	65	
חיפה	רחף	1	
חיפה	רחף	3	

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10817	מוסדר	חלק	10-11	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
8 - 6	חפ/ 263

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 107	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 107 בשטחה. הוראות תכנית חפ/ 107 לא יחולו על שטח תכנית זו.	629		17/09/1936
חפ/ 263	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 263 בשטחה. הוראות חפ/ 263 לא יחולו על שטח תכנית זו.	0		08/03/1937
חפ/ 363	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 363 בשטחה. הוראות חפ/ 363 לא יחולו על שטח תכנית זו.	0		03/05/1938
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/ 229 ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 229 ד בשטחה. הוראות חפ/ 229 ד לא יחולו על שטח תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 229 ה/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ה/ 1 ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
חפ/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 2. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003
חפ/ 1400 / יב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב / 3. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5367	1615	15/01/2005
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ מק/ 1400 / יב / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בשטחה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב / 4. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
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. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 2182	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ מ/ 2182 בשטחה. הוראות חפ/ מק/ 2182 לא יחולו על שטח תכנית זו.	5481		17/01/2006
תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יריב זוהר לוסטיג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יריב זוהר לוסטיג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה לעת מתן תוקף	06: 06 24/10/2022	קובי זייד	23/10/2022	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	17: 17 11/08/2022	יריב זוהר לוסטיג	11/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 58 18/10/2021	יריב זוהר לוסטיג	18/02/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	14: 58 08/11/2021	חנן מלכה	02/11/2021	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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			קיי.טי.וי נועם סהר בע"מ	אזור	כצנלסון	11			elad@ktvholdings.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיי.טי.וי נועם סהר בע"מ	אזור	כצנלסון	11			elad@ktvholdings.com

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	יריב זוהר לוסטיג	117014		חיפה	אבן סינא	5	073-7276700		yariv@levy-lustig.co.il
מודד מוסמך	מודד	קובי זייד	596	זייד גיאומפ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid@geomap.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	00-0000000		hanan.landsc ape@gmail.com
אדריכל	יועץ	נעה שק			חיפה	שד יצחק	11 א			

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 חדש למגורים ושימור מבנה קיים שימש למסחר ומגורים, כחלק מפיתוח שכונת בת גלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה, קביעת הוראות בינוי, גובה והוראות שימור לפי חפ/2000.
- ב. קביעת מבנה לשימור לפי סעיף 62 א (א) 13 לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- ד. הרחבת הדרך לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק התכנון והבניה.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1000
דרך מאושרת	2000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	1000
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1000
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1000
חזית מסחרית	מגורים	1000
להריסה	מגורים	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	237	19.87
מגורים ב'	383	32.10
מגורים ב' עם חזית חנויות	573	48.03
סה"כ	1,193	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	234.14	19.90
מגורים	942.23	80.10
סה"כ	1,176.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מסחר קמעונאי. 3. קליניקות. 4. לא יוקם פאב, דאנס בר או אולם אירועים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע של המבנה לשימור בלבד. המסחר יהיה מסחר קמעונאי ו/או קליניקות. השימוש בקומה שמעל הקרקע במבנה זה יהיה למגורים. הוראות השימור יתייחסו למיקום הפתחים ועיצוב המבנה.</p> <p>השימוש בבניין החדש יהיה למגורים. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע של הבניין החדש. המרחק בין המבנה לשימור לבין המבנה החדש יהיה 2 מטר לפחות. גובה קומת הקרקע יותר עד 4 מ', או הגובה המינימלי הנדרש עבור מכפילי חניה, באם יהיו. גובה קומה טיפוסית מלא לא יעלה על 3.3 מ'. גובה קומה עליונה (פנטהאוז) לא יעלה על 3.5 מ' נטו, מדוד מרצפת הקומה לתקרת הקומה. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-56 מ"ר (68 מ"ר כולל ממ"ד).</p> <p>החניות בתחום המגרש לא תהיינה נצפות מהרחוב, והצנעתן תהיה חלק מהעיצוב האדריכלי של הבניין.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. קו בנין לבנין לשימור יהיה בתוואי המבנה הקיים.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית לא יותר עסק שיהווה מטריד למגורים בבניין או בסביבתו.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה וכן: תשתיות ומנהרת תשתיות מעברים תת קרקעיים תחנות ניטור לאיכות הסביבה מיכלים למחזור</p>



דרך מאושרת	4.2
שלטי חוצות שביל אופניים וחניית אופניים חניה	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
										40	109 (1)		מבנה לשימור	1000	מסחר	מגורים	
(9) 240				(8) 1	(7) 7	(6) 25	(5) 20	(4)	(3)	(2) 1200	1564			1000	מגורים	מגורים	
240	(10)	3	3				20		(3)	1240	1673	956		1000	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להגדיל את השטח העיקרי למסחר (בקומת הקרקע בלבד), עד ל- 140 מ"ר, ע"ח שטח עיקרי למגורים..
- (2) שטחי השירות למגורים יחושבו בהתאם לתכנית חפ/229 יי על שינויה וכן ממרחבים מוגנים לפי תקנות פקע"ר.
- (3) יותר לנצל שטחי בנייה תת-קרקעיים בהתאם להוראות חפ/229 / 5.
- (4) שטחי השירות התת קרקעיים יחושבו בהתאם לתכנית חפ/229 יי על שינויה.
- (5) בבניין לשימור יותרו עד 2 יח"ד בקומה העליונה, ובבניין החדש יותרו עד 18 יח"ד.
- (6) בבניין לשימור בהתאם לגובה הקיים. גובה המבנה המצוין הינו בבניין החדש, למעט מתקנים טכניים, מעקה גג, חדר מדרגות לגג, גג פיר המעלית.
- (7) בבניין לשימור 2 קומות בהתאם לקיים. מספר הקומות מתיחס לבניין החדש, למעט מתקנים טכניים וחדר מדרגות לגג.
- (8) למתקנים טכניים, מחסנים, חניה, מדרגות ומעברים.
- (9) שטח המרפסות הקונווליות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד בממוצע..
- (10) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות מרחביות:</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>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה.</p> <p>תכנית הפיתוח תותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.4 בנין לשימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>א. הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תובא לדיון בוועדת שימור. בשלב הבקשה להיתר, יבחן האם במבנה ההיסטורי היו עיטורים על הקירות או אלמנטים אחרים הדורשים שימור, בתיאום עם מח' שימור.</p> <p>ג. לא תותר הריסת המבנה שהוגדר לשימור ולא תותר כל פגיעה בו.</p> <p>ד. חיזוקים קונסטרוקטיביים של המבנה לשימור יהיו פנימיים ככל הניתן ויתיחסו להיבטי השימור, בהנחיית המחלקה לשימור מבנים ואתרים.</p> <p>ה. היתר הבניה של המבנה לשימור יתייחס להיבטי השימור, בהנחיית המחלקה לשימור אתרים בעיריית חיפה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה לפי תקן תקף, בהתאם לשימושים שיקבעו בבקשה להיתר. מספר מקומות החניה בתחום המגרש לא יפחת מ-14.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>




	איכות הסביבה	6.6
<p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>הבקשה להיתר הכוללת מלון ומגורים תועבר לקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין מניעת מטרדים והקרבה למסילת הרכבת.</p>		
	חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>א. גבולות החלקות הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים המופיעים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. שטחים 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 תכנית זו או הבאים במקום, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון - כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בנייה תינתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>		
	חשמל	6.8
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה 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 בנייה 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' 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך</p> <p>תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p>		



חשמל	6.8
<p>2 מ' -</p> <p>20.00 מ' -</p> <p>35.00 מ' -</p> <p>0.5 מ' -</p> <p>3 מ' -</p> <p>בתאום עם חברת החשמל</p> <p>1 מ' -</p>	<p>כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת</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>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>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. 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>	



ניהול מי נגר	6.9
	<p>בשלב הגשת הבקשה להיתר, הבקשה תועבר לקבלת הנחיות ולאישור מחלקת הניקוז. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה/איגום/ השהייה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>

	ניהול מי נגר	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p> <p>ז. 1. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>2. במידה ויתוכננו משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון ביצוע המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהייה.</p> <p>ח. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי.</p> <p>ט. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד.</p> <p>י. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p> <p>יא. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפייע המתבסס על כל העקרונות לעיל.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>יג. לא יתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.</p> <p>יד. תשטיפי חדר אשפה, מכפילי חנייה ופנים חניונים יופנו למע' הביוב.</p>	
	פיקוד העורף	6.10
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
	תנאים בהליך הרישוי	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>תנאי למתן היתר בנייה ותנאי לטופס אכלוס:</p> <p>בקשה להיתר בניה עבור הבניה החדשה תכלול גם את המבנה לשימור.</p> <p>טופס אכלוס למבנה המגורים החדש יותנה בהשלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר הבניה ע"י מחלקת השימור.</p>	
	הפקעות ו/או רישום	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים, מיועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לפי חוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.13
	<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p>	

<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: א. לפני הוצאת היתר, קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. ב. בהיתר הבניה, 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).</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תשתיות</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל כמפורט להלן. ג. מבקשי היתר בניה ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב כחוק. ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 2. מקור אספקת מים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות. 3. 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 יידרש הדבר. 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. 5. על מתכנן הבניין 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. ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל. 2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר</p>	<p>6.15</p>



6.15

תשתיות

הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 3. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר.
 4. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ז. מערכות כיבוי אש

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.

ח. אצירה והרחקת אשפה.

1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
 2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסותרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת הבקשה להיתר בניה.
 3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.

ט. אספקת גז ודלק.

צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית צפויה להתממש בתוך כחמש שנים.