

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0792259

חפ/2258/א - רח' מיכאל 17, בית כנסת נדבורנא, חיפה.



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/04/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

10/08/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בית הכנסת 'נדבורנא' במרכז שכונת הדר משמש את רוב התושבים לתפילה ולהתכנסויות. החלקה ממוקמת בקרבת צומת הרחובות המרכזיים - רחוב מיכאל ובר כוכבא.

בשטח החלקה בנוי מבנה בן 3 קומות + קומת מרתף חלקית.

המבנה שימש בעבר למגורים בקומת קרקע, א' ו-ב', כמו כן שימש המבנה למסחר בקומת הקרקע. לפני מספר שנים נרכש המבנה על ידי האדמו"ר מנדבורנא-חיפה, שייעד את המבנה לבית כנסת לזכר בנו הרב שמואל מרדכי לייפער הי"ד שנרצח ב 19 באוגוסט 2003 על ידי מחבל מתאבד בפיגוע בקו 2 בירושלים. המבנה שופץ וחודש, ומאז שוקק חיים במשך כל שעות היום.

הוצא היתר לשימוש חורג, ממגורים ומסחר - למבנה ציבור.

תכנית זו באה ע"מ להסדיר בקביעות את שינוי היעוד למבנה ציבורי לדת, ולאפשר זכויות נוספות במבנה, כדלהלן:

1. שינוי יעוד.
2. הגדלת אחוזי בניה - עיקרי ושירות.
3. תוספת 3 קומות על הגג והגדלת קומת המרתף.
4. שינוי קוי בנין.



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/2258/א - רח' מיכאל 17, בית כנסת נדבורנא, חיפה.



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0792259

שטח התכנית 1.2
0.580 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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	200512
קואורדינאטה Y	745585

1.5.2 תיאור מקום

בנין בית הכנסת נמצא בשכונת הדר בחיפה, סמוך לצומת הרחובות המרכזיים מיכאל ובר כוכבא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	מיכאל	17	

הדר חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10866	לא מוסדר	חלק	53	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 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
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/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
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 / 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 / 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 /	שינוי	תכנית זו משנה רק את	4896	4052		26/06/2000



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גב		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.				
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/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 229/ ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה ממשיכות לחול.	1437	3021		02/02/1984
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 363 ממשיכות לחול.	0			03/05/1938
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ ממשיכות לחול.	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





1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרי ויסבלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרי ויסבלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 33 13/06/2022	שרה זרביב	13/06/2022	1		מנחה	בינוי
לא		12: 21 20/01/2021	מאיר ברמן	20/01/2021	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	הרב נפתלי לאופר			חיפה	זבולון	5			wa0527685720@gmail.com
	פרטי	אברהם פרל			חיפה	ברכת משה	35			w0527633279@gmail.com
	פרטי	ישראל שנק			חיפה	ארלוזורוב	13	04-8330011	1534-8330011	0483300@gmail.com

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	שרי ויסבלום	43005/ה	ויסבלום אדריכלות ועיצוב	חיפה	אהבת ישראל	6			wa0527685720@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il
ארכיטקטו רה	אדריכל	שרה זרביב	22572855	זרביב אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	הרב לנדא יעקב	11			



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי יעוד ממגורים עם חזית מסחרית לאתר למבנה ציבורי על מנת לאפשר הרחבת מבנה בית כנסת הקיים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ג' עם חזית מסחרית לאתר למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. תוספת 3 קומות מעבר למס' הקומות המאושר.
- ג. הגדלת זכויות בניה.
- ד. שינוי קווי בנין.
- ה. מתן הוראות בניה ופיתוח במגרש.



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	1001

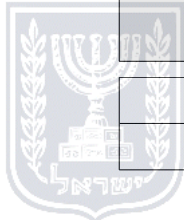
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' + חזית מסחרית	580	100
סה"כ	580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	579.53	100
סה"כ	579.53	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 כנסת הכולל אזורי תפילה ולימוד, אולמי כינוסים, מקווה טהרה לגברים, משרדים, חדרי אירוח וחדרי שירות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>א. מרפסת הסוכה בקומה הראשונה תישאר במתכונתה הנוכחית.</p> <p>ב. באגף האחורי של המבנה תותר תוספת בניה להרחבת הקומות כך שהחל מקומה א' ישמר מרווח של 3 מ' בין גבולות המגרש בחזית אחורית.</p> <p>כמו כן תותר הרחבת קומת המרתף וקומת הקרקע בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>ג. על הגג תותר הקמת גנרטור, מדחסים ומערכות טכניות כפי הצורך.</p> <p>ד. קומה עליונה (קומה 6) תהיה בנסיגה של 3 מ' מחזית קדמית של המבנה הקיים.</p> <p>ה. מדרגות החירום בחזית הצידיה הדרומית, ייבנה עם קיר אטום ללא פתחים כלפי חלקת המגורים הגובלת.</p> <p>ו. קירווי המעבר והכניסה לבית הכנסת תהיה בעומק של 1.5 מ' מקו החזית של המבנה הקיים, לא יותר קירווי נוסף מעל שטח זה.</p> <p>ז. תותר בליטת המעלית לחזית אחורית בהתאם לתכנית חפ/1400/יב.</p> <p>ח. תתאפשר חריגה נקודתית לצורך הקמת מעלית עד למרחק של 1.70 מ' מגבול המגרש האחורי לאחר שתינתן זכות למגרשים הגובלים מאחור להתנגד להיתר הבניה בהליך של הקלה.</p>
ב	קווי בנין
	קווי בנין למבנה יהיו בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
110	1	6	24.66	82.41	2890	120	350	420	2000	580	מבנים ומוסדות ציבור לדת	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': תותר העברת שטח עיקרי ושטח שירות ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך.

מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס: +79.10 מרחוב מיכאל.

הערה ב': קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :
 על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.

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. תחנת טרנספורמציה :
 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
 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/ מהכבל/ מהמתקן.....מציר הקו
 א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף.....3 מ' מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד.....2 מ' מ'
 תיל מבודד צמוד למבנה.....0.3 מ' מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ).....2 מ' מ'
 ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו)
 ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו.....35 מ' (מציר הקו)
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך.....0.5 מ' מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה.....3 מ' מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון.....בתיאום עם חברת החשמל
 י. ארון רשת.....1 מ' מ'
 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/ או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
 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.
 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 שניצנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל- עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית. ד. תאורה מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>המבנה ייבנה באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>יינתן פטור מחניה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>הסדרי נגישות למבני ציבור יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו בהתאמה לתקנית המחוייבים על פיהם.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<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. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. ד. אספקת מים 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p>	

6.8

תשתיות

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.
3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"פ הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע ע"פ הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
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 ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
6. מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל.
7. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.
8. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.

ה. ביוב

1. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
2. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש ההיתר.
3. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
4. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הבניין הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבנין 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 ע"פ 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.
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.
- ט. קווי טלפון ותקשורת.
- קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחות תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.9

מקלטים

- לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.11	הפקעות ו/או רישום
	היטל השבחה ישולם כחוק.

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

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

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

15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17