

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0949628

חפ/מק/1811/יא - מקור ברוך 9, 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

חלקה 139 ממוקמת ברחוב מקור ברוך, הדר, חיפה.
בשטח החלקה בנויים 2 בנייני מגורים: מקור ברוך 7 בן 4 קומות + קומת מרתף ומחסנים, ומקור ברוך 9 בן 4 וחצי קומות + קומת מרתף ומחסנים.
בבנין 9 נבנו תוספות ל-3 דירות בשני אגפים, אשר נמצאות בתהליך לגליזציה.
התכנית מציעה הסדרה לתוספות הבניה הקיימות וכן מציעה החלפת שטחים בין מגרש המגורים ושטח השביל הציבורי כך ששטח בסיווג שביל יהפוך למגורים ושטח זהה בסיווג מגורים יהפוך לשביל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/1811/יא - מקור ברוך 9, חיפה.

ומספר התכנית

304-0949628

מספר התכנית

1.120 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	200665
קואורדינאטה Y	744921

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	מקור ברוך	חיפה
	9	מקור ברוך	חיפה

הדר חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11188	מוסדר	חלק	139	140

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 15



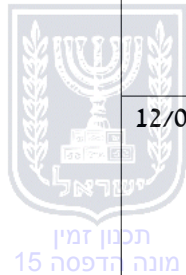
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 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 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
חפ/ 1400/ יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 1811	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 1811 בתחומה.	4706	958		01/12/1998
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/ 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/ 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/ 811/ י	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 811/ י בתחומה.	3448	1585		05/05/1987
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
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה	4536	4037		26/06/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		על תכנית זו.				
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/ 811 ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/811ג בתחומה.	2181	873		01/01/1976
חפ/ 811 ו	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/811ו בתחומה.	2661	95		30/09/1980
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	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/ 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



תכנין זמין
מונה הדפסה 15



תכנין זמין
מונה הדפסה 15



תכנין זמין
מונה הדפסה 15

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	טבלת איזון	11: 29 26/05/2022	אהרון ויסבלום	02/08/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שמאי לטבלת איזון	12: 29 29/05/2022	אהרון ויסבלום	02/08/2021	23		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 26 26/05/2022	שרי ויסבלום	17/01/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 25 26/05/2022	מאיר ברמן	23/01/2022	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	מאיר קלאר			חיפה	מקור ברוך	9	04-8676357		wa0527685720@gmail.com
	פרטי	יהודית קליין			חיפה	מקור ברוך	9	04-8623195		wa0527685720@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים פרנקל			חיפה	בצלאל	10			cha9858@gmail.com

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	ה/43005	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
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון ויסבלום	1339	ויסבלום & קלפון - שמאי מקרקעין	חיפה	מעלה השחרור	17	04-8662502	04-8662512	office@rea.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בניה קיימת בחלקה על ידי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים תוך הצרחת שטחי שביל הולכי הרגל ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח שביל הולכי רגל למגורים וממגורים לשביל הולכי הרגל ללא שינוי בגודל השטח של כל יעוד קרקע בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בניה בהתאם לתכנית חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	1,120	99.82
שביל להולכי רגל	2	0.18
סה"כ	1,122	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,107.28	99.83
שביל	1.87	0.17
סה"כ	1,109.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



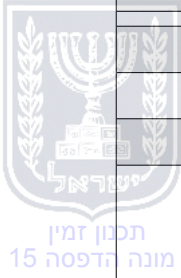
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	א. במידה והמבנים יהרסו לטובת בניה חדשה, תופרש רצועה של 1.5 מ' משטח המגרש לצורך הרחבת הדרך.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. צורת תוספת הבניה לכל יחידות דיור תהיה לפי הנחיות מפורטות של משרד מהנדס העיר. על מגישי בקשה להיתר לתוספת כלשהי להגיש תכנית עיצוב כוללת לבניין כולו בהתאם להוראות תכנית זו ולאישור הועדה המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה, כולל חתכים וחזיתות. 2. היתר לתוספת הבניה יהיה מותנה ע"י משרד מהנדס העיר בבניה בכל הקומות בבת אחת, בכניסה אחת, שלם או באגף אחד שלם לפחות, פרט למקרים הבאים: 2.1. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור הדירות שבעליהן אינן מעוניינים בהרחבה וזאת ברצף של קומה אחת בלבד, וזאת בתנאי שהקורות והתקרות יהיו בגמר זהה לגמר הבניין הקיים. 2.2. בניה ברצף שיתחיל ממפלס המגורים התחתון גם אם לא תכלול את האגף כולו, תוך התקנת מעקה בטיחות מעל המפלס העליון שנמצא בהמשכה של דירה. 2.3. בהיתר בניה יקבע, תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה כלשהי, כל עוד לא נבנתה תוספת מקורה תחתיה. 2.4. הגימור יהיה אחיד לכל הבניין כולל פרטי הפתחים בכל הקומות באותה כניסה או אגף. 2.5. תותר פתיחת פתחים בחזיתות כשהתוספת תהיה על גבול החלקה בתנאי שהחלקה הגובלת אינה מיועדת לבניה. 2.6. הקמת מחסנים תותר רק בקומות העמודים ו/או בקומות המסד של הבניינים הקיימים.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל. יותר מעבר תשתיות עירוניות על ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 96					2	3	(1) 8	1192	25	370	75	722		מקור ברוך 7	1	מגורים ג'	
(2) 108					2	4	(1) 9	1155	25	395	88	660		מקור ברוך 9	1	מגורים ג'	
(2) 192	(3)	(3)	(3)	(3)			17	2347	50	765	150	1382	1120	סה"כ	1	מגורים ג'	

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:

- שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינוייה.
- זכויות הבניה ברח' מקור ברוך 7 בהתאם לתכנית חפ/1811 בתוספת שטחי שירות לממ"דים.
- מפלס הכניסה הקובעת ברח' מקור ברוך 7 הוא +113.58.
- מפלס הכניסה הקובעת ברח' מקור ברוך 9 הוא +114.93.
- המרחק בין 2 המבנים בחלקה זו לא יהיו פחות מ-6 מ'.
- אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בסמכות הועדה המקומית לתת הקלות עפ"י חוק התכנון והבניה עבור הדירות שאינם בבעלות מגישי התכנית ככל שזכות זו לא נוצלה על ידם עד כה.
- במידה והבניין יהרס, קוי הבניין יהיו בהתאם למאושר לפני אישור תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מספר יח"ד מקסימלי, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ע"פ חוק..
- (2) שטח המרפסות יחושבו לפי 12 מ"ר ליח"ד.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.1	אדריכלות
	שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
6.2	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	הבקשה להיתר הבניה תלווה בחוות דעת קונסטרוקטור שתבחן את יציבות המבנה בהתייחס לתוספות הבניה הקיימות שנבנו ללא היתר ותכלול את ההנחיות הנדרשות עבור תוספות בניה מעל תוספות הבניה הקיימות והנחיות לחיזוק המבנה.
6.3	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה.
6.4	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.</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 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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד..... 2 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה..... 0.3 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ)..... 2 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 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' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p>

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון.....בתיאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>י. ארון רשת.....1 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>יא. שנאי על עמוד.....3 מ' (מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן)</p> <p>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.</p> <p>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.</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 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.</p>	
<p>6.5</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון - כתנאי להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה תנתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.6</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ב. זכויות בניה מכח תמ"א 38 יחושבו על פי הזכויות המאושרות לפני אישור תכנית זו, וזכויות הבניה שהותרו מכח תכנית זו יקוזזו ולא יחושבו במסגרת חישוב השטח לתמ"א 38.</p>	
<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<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>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.7 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>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.8 תשתיות</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</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 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.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הבניין הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>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 חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/ או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>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 בתחת תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/ או בתוך המבנים.</p>

מקלטים	6.9
<p>א. 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>ב. תנאי למתן היתר בניה בתכנית יהיה אישור הג"א לנושא המיגון לשני האגפים.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>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.</p>	

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

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

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

15 שנים מיום אישורה.

