

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0883827

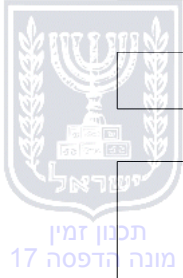
חפ/מק/1118/ח-בית אבות ספרדי נווה שאנן, רח' גדליהו

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

התכנית נמצאת ברח' גדליהו בנווה שאנן בשטח של בית האבות הספרדי. תכנית זו מסתמכת על תכנית מאושרת חפ/1118/1 שאושרה בשנת 2018. מטרת התכנית היא הקמת אגף חדש לתשושי נפש בצמוד למבנה בית האבות הקיים תוך שינוי קווי בניין בלבד.



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/מק/1118/ח-בית אבות ספרדי נווה שאנן, רח' גדליהו

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0883827

1.2 שטח התכנית 7.172 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 62א (א) (4)

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 | 202837 |
| קואורדינאטה Y | 743143 |

1.5.2 תיאור מקום

רחובות גדליהו ויעקב חזן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12447 | מוסדר | חלק | 19 | |
| 12587 | מוסדר | חלק | 4-5 | |

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

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/05/2018 | | 8057 | 7813 | תכנית זו משנה רק את קווי הבנין וסקר העצים וכל יתר הוראות תכנית חפ/1118/ז/1 ממשיכות לחול. | שינוי | 304-0466474 |
| 10/02/2019 | | 7484 | 8106 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 304-0447052 |
| 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 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | רינה זנטון | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | רינה זנטון | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 200 | 1 | 29/12/2021 | נתן קסל | 14: 09 29/12/2021 | נספח בינוי מחייב לקווי בנין | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 27/12/2021 | רינה זנטון | 12: 29 27/12/2021 | מצב מאושר | לא |

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 | | | העדה הספרדית היהודית בחיפה | חיפה | אחד העם | 14 | 04-8621578 | | limora64@ walla.co.il |

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 | רינה זנטון | | רינה זנטון- אדריכלית | כפר חסידיים ב' ב' | כפר חסידיים | | 04-9040556 | | rina.szanton @gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | מאיר ברמן | 517 | | חיפה | שער פלמר | 1 | 04-8523602 | 04-8529411 | bermanb@ne tvision.net.il |
| אדריכל | אדריכל | נתן קסל | 28800 | | קרית טבעון | הדס | 3 | 04-9834426 | | spasys.arc@g mail.com |

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

| מונח | הגדרת מונח |
|------------------------|----------------------------------|
| קו בנין עילי | קו בנין למבנה הקיים ולמבנה המוצע |
| קו בנין תחתית/תת קרקעי | קו בנין למבנה החניה |

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 אגף נוסף לתשושי נפש בבית אבות קיים תוך שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.



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 |
|---------------------------------|---------|
| דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------------------|----------|--------|
| דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | 7,172.05 | 100 |
| סה"כ | 7,172.05 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------------------|-----------|--------------|
| דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | 7,172.05 | 100 |
| סה"כ | 7,172.05 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. דירות מגורים במסגרת דיוור מוגן. 2. בית אבות סיעודי כולל מחלקות סיעודיות, ע"פ תקני משרד הבריאות. 3. שימושים נלווים שימוש הדיוור המוגן ובית האבות הסיעודי כגון: חדרי אוכל ומטבח, מרפאה ובית מרקחת, בית כנסת, מכבסה, מועדון בריאות, בריכה וספא, מכון כושר, חדרי פיזיותרפיה, חדרי הרצאות, חדרי חוגים וספריה, אולמות כנסים, אודיטוריום, מועדון דיירים לרבות מרכז אנרגיה, מתקני תשתיות ומתקנים טכניים הנדרשים לקיום הפעילות. ובנוסף שטחים לפעילויות עתידיות שישמשו את הדיירים בחיי היומיום. כמו כן קליניקות רופאים, מספרה ושרותי יופי, חנות נוחות, חנויות, משרדים, בית קפה מסעדה ובר.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ההוראות המאפשרות חיבור בית האבות הצפוני עם בית האבות הדרומי יהיו בהתאם להוראות התוכנית המאושרת חפ/מק/1118/ו' 2. בחיבור בין המבנה הקיים למבנה המוצע בקומת הכניסה מרח סלומון ישמר מרחק של לפחות 2 מ'. כמו כן תשאר רצועת גינון חלקית ברוחב של עד 8 מ'. 3. בחיבור העליון מרח' חזן בין המבנה המוצע למבנה הקיים יתוכננו גינון ורחבה או שביל לחיבור בין הבניינים.</p> <p>ב</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1 תישמר רצועת גינון בין החניון התת קרקעי לרחוב חזן ברוחב של כ-2 מ'. 2. בהיתר הבניה יוספר הנחיות לתימוך רחוב חזן בעת ביצוע הבניה בשל קן בניין 0 המבוקש לחניון התת-קרקעי.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הקומות מהכניסה התחתונה ברח' סלומון תיבנה בקוים מעוגלים ותהיינה בנסיגה אחת מעל השניה. מעל קומות אלו יתרוממו שני אגפי מגורים במרחק שלא יפחת מ-4 מ'. האגפים יהיו מחוברים ביניהם כל 3-4 קומות ע"י מישטח שיחבר את שני האגפים וישמש גם למרפסת. כל קומה באגף תהיה בקוים מעוגלים ובנסיגה או בהבלטה מעל הקומה שמתחתיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית חפ/1118/1. המיתקנים הטכניים בגובה של עד 6 מ' המותרים על גג המבנה יטופלו כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>ד</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות ונספחי התכנית 304-0466474 (חפ/1118/1) שלא שונו, ממשיכות לחול.</p> <p>ה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לבניה ע"פ תכנית חפ/1118/1:</p> <p>1 תנאי לאישור בניה יהיה תוכנית בינוי לכל שטח התוכנית. 2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לבחינת ביצוע סקר מיקרו אקלימי שיבחן את נושא ההצללה והרוחות שיתייחס גם למבנה בית האבות הקיים. 3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית התארגנות אתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 5. מימוש השטחים המסחריים יותנה בקבלת אישור איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה.</p> |

| דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | 4.1 |
|--|-----|
| <p>תנאים למתן היתרי בניה לאגף לתשושי נפש עפ"י תכנית חפ/מק/1118/ח: 1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. 2. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> | ו |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% 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 | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| 2070 (6) | 9 | 16 (5) | 60.6 (4) | 230 | 60 | 630 | 45185 (3) | 17455 (2) | 13245 (1) | 4000 (2) | 10485 (1) | 7172 | דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור | דיור מיוחד ומבנים 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:

- יותר להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות בהיקף של עד 10% ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ובלבד שסך זכויות הבניה יישמר
- לא ניתן יהיה לנייד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת
- קוי הבנין יהיו בהתאם לנספח הבינוי
- תוספת האגף אשר הקמתו מבוקשת תהיה כחלק מזכויות הבניה העיקריות הכלולות בתכנית ולא כתוספת להן. שטח האגף הנוסף לא יעלה על 400 מ"ר וגובהו לא יעלה על 8 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי של יחידת המגורים יהיה עד 65 מ"ר כולל ממ"ד ליחידת דיור, לא כולל מרפסת. 2. ניתן יהיה להשימש עד 1000 מ"ר שטח עיקרי מתוך השטח הנ"ל לצורך שימושי מסחר נילווים כפי שמצויין בסעיף 4.1.1 סה"כ שטח הבניה העיקרי לשימושי המסחר בתא השטח לא יעלה על 1000 מ"ר.
- (2) אופן חישוב שטח שירות לבית אבות סיעודי יהיה לפי תוכנית חפ/1400/שש ותכנית 304-0447052 חפ/1400/שש/1. אופן חישוב שטח שירות לדיור מוגן יהיה לפי תכנית חפ/229/5.
- (3) שטח זה כולל את הבית הסיעודי הקיים ואת הדיור המוגן, וכולל גם אגף לתשושי נפש.
- (4) א. גובה המבנה יימדד מהכניסה הקובעת לבנין מרחוב יעקב חזן. כל סטייה מהגובה הרשום בטבלה זו תהווה סטייה נכרת. ובנוסף מתקנים טכניים על הגג בגובה של עד 6 מ'.
 (5) הקומה העליונה תשתמש כקומה למתקנים טכניים בלבד.
 (6) שטח למרפסת ליחידת דיור יהיה עד 9 מ"ר.

6. הוראות נוספות

| 6.1 | אדריכלות |
|-----|---|
| | <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנה סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצויינות אדריכלית.</p> <p>2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מנהדס העיר שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מענים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג בצורה שימנעו רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>עקרונות הבינוי</p> <p>1. המבנה יהיה מדורג לכיוון החזית הקדמית ברחוב סלומון</p> <p>2. למבנה יהיו שתי כניסות כניסה עליונה מהרחבה המחברת את המבנה המוצע עם מבנה הדיור המוגן הקיים מדרום כניסה תחתונה מרחוב סלומון</p> |
| 6.2 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1 פיתוח המגרש</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה .</p> <p>2. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>3. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכנית שתאושר ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילת ו/שיקום הדרכים נכללים : קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעות עצים ו/או העתקתם</p> <p>תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>4. גדרות ומעקות .</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ואישורו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>6. הגשת היתר לתוספת האגף לתשושי נפש בלבד אינה טעונה אישור תכנית בינוי ופיתוח בוועדה המקומית.</p> |

| | | |
|--|--|------------|
| | חניה | 6.3 |
| | <p>1. תקן החניה לבית הסיעודי יהיה בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תקן החניה לדיור המוגן יהיה 1:1.</p> <p>3. לשטח המיועד לשרותים קהילתיים ולשטח המיועד למסחר ומשרדים יינתן פטור מחניה בתנאי שנועדו לשימוש דיירי הדיור המוגן ובית האבות הסיעודי.</p> <p>4. בהיתר הבניה תעשה הפרדה בין שטחי הבניה למסחר לשטחי החניה של הדיור המוגן.</p> <p>5. החניות התפעוליות תהיינה בתחום המגרש.</p> | |
| | איכות הסביבה | 6.4 |
| | <p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי הגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות , כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשו שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> | |
| | בניה ירוקה | 6.5 |
| | <p>המבנה יהיה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן בניה ירוקה ת.י. 5218.</p> | |
| | חשמל | 6.6 |
| | <p>חשמל :</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה וממרחק של 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל בכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p> <p>תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה חייבים לשלם היטל תאורה כחוק.</p> | |
| | ניהול מי נגר | 6.7 |
| | <p>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, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> | |




תכנון זמין
מונה תדפיס 17



תכנון זמין
מונה תדפיס 17



תכנון זמין
מונה תדפיס 17

| | ניהול מי נגר | 6.7 |
|--|--|------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> | <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה/איגום/ השהייה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה 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>א. כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>ב. באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>ג. 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 השהיה.</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 שפ"ע 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> | |

| | שמירה על עצים בוגרים | 6.8 |
|--|--|------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> | <p>על העצים המסומנים ע"ג התשריט בסימן של עץ לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערו והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים לשימור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ כפי שיידרש.</p> <p>3. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>4. בחפירה יש להתרחק מהעצים המיועדים לשימור 3 מ' מהגזע והחפירה תלווה בליווי אגרונום.</p> <p>5. היתר לעקירת העצים המסומנים לעקירה בנספח העצים הבוגרים יוצא לאחר תשלום ערך חלופי.</p> | |

| | תשתיות | 6.9 |
|--|--|------------|
| | א. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר | |

| | |
|---|--|
| <p>תשתיות</p> <p>6.9</p> <p>הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל ולמחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים ביוב וניקוז,</p> <p>ב. הבקשה להיתר 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. אספקת מים:</p> <p>1. על היזם ו/או מבקש ההיתר להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>2. כל שינוי בתואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"פ הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות, מיקום חיבור צרכן יקבע ע"פ ההנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>4. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה. מאושר ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>ה. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת הניקוז.</p> <p>ז. הרחקת ואצירת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> <p>6.10</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניה התשס"ה 2005).</p> | |
| <p>שרותי כבאות</p> <p>6.11</p> <p>מפה מצבית שתוכן ע"פ הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה זו ינתן על רקע מפה מצבית זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> | |
| <p>פיקוד העורף</p> <p>6.12</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>6.13</p> <p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> | |

| | |
|-------------|--|
| 6.14 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>חלוקה חדשה.</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים 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 סוג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

| | |
|-------------|---------------------------|
| 6.15 | |
| | א. היטל השבחה ישולם כחוק. |

| | |
|-------------|--|
| 6.16 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | <p>השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לאתרים לבנייני ציבור דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188 189 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה דייר או חפץ.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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

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

| | |
|--|--------------------------------|
| | זמן משוער 10 שנים מיום אישורה. |
|--|--------------------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 17