

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0960146

חפ/1301/י - הרב משאש יוסף 22-20, 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 :

16/11/2022

לאשר את התוכנית

27/12/2022



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על 2 חלקות פנויות מבינוי בשטח של כ-1.2 דונם ברח' הרב משאש יוסף 20-22 בשכונת נווה פז, בצומת הרחובות הרב משאש יוסף ונווה גנים. על האזור חלה כיום תכנית חפ/1301/א. התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 56 יחיד ב-11 קומות מעל 2 קומות חנייה, עם חזית מסחרית לכיוון רחוב הרב משאש תוך יצירת ממשק עם הרחוב ע"י שימוש בטופוגרפיה, תמהיל מגוון של יחידות דיור ושטח ציבורי מבונה בבעלות העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חפ/1301/י - הרב משאש יוסף 20-22, חיפה

304-0960146

מספר התכנית

1.179 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

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	202500
קואורדינאטה Y	744040

1.5.2 תיאור מקום

שתי חלקות פנויות מבינוי ברח' הרב משאש יוסף 20-22 בשכונת נווה פז, בצומת הרחובות הרב משאש יוסף ונווה גנים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	הרב משאש	חיפה
	20	הרב משאש	חיפה

שכונה שכונת נחלת יעקב - נווה גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10925	מוסדר	חלק	209-210	

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 תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
חפ/ 1301/ א	החלפה	הוראות תכנית חפ/1301/א לא יחולו על שטח תוכנית זו	3301	1388		13/02/1986
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/ מק/ 1400/ יב/ 1	שינוי	התכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400/ גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול	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 על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 229/ 5/ י	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/ 229/ 5/ י ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
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/ ממשיכות לחול.	5501	2102		28/02/2006
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6	7397	1404		11/12/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.				
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) למעט מגרשים בהם התכנית המאושרת שינתה אותה.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין.	16: 20 22/11/2022	מיכאל אוטמזגין	22/11/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 18 07/04/2022	חנן מלכה	07/04/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		13: 52 02/06/2022	חנן מלכה	02/06/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 48 02/06/2022	בוריס סרין	02/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 53 29/05/2022	יעקב קום	29/05/2022	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			שלפ-גנים יזמות בע"מ	קרית מוצקין	דרך עכו	133			mpaz@gm- euro.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
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	044-4020124		yaki@archko- um.com
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	1166279		קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		mickey@otm- azgin- arch.co.il
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven- berg.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc- ape@gmail.c om



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-6154284		



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין למרפסות

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 בניין מגורים חדש הכולל חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה ברח' הרב משאש יוסף 22, חיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש מסחרי וציבורי וקביעת הוראות לחזית מסחרית ולשימוש ציבורי.
2. תוספת זכויות בניה וקביעת 56 יח"ד.
3. קביעת 11 קומות מעל מפלס הרחוב וקביעת גובה הבניין.
4. קביעת הוראות בניה ופיתוח שטח.
5. שינוי יעוד הקרקע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100

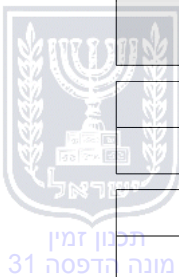
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,179	100
סה"כ	1,179	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,183.73	100
סה"כ	1,183.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מסחר. 3. שימוש ציבורי של תרבות, חינוך ופנאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בכל הקומות פרט ל-2 קומות החניון יותר שימוש למגורים. 2. יוקצה שטח מבונה לשימוש ציבורי. השטח לשימוש ציבורי יהיה עם כניסה נפרדת, ממוגן לפי הנחיות הג"א ובגמר מלא ויכלול הצמדת מקומות חניה עפ"י התקן התקף. לשימוש הציבורי תוקצה חצר מוצמדת בשטח של 200 מ"ר. 3. יחויב שימוש מסחרי בחזית המבנה לכיוון רחוב הרב משאש, שימוש זה יותר במקום בו מסומנת "חזית מסחרית" בתשריט התכנית. המסחר יהיה מסחר מלווה רחוב, ויהיה נגיש ישירות ממפלס הדרך הגובלת בקומת הקרקע בהתאם למגבלות הטופוגרפיה. לא יתאפשרו פתחים לשימוש זה בחזית הפונה לחלקה 211. 4. ייקבעו כניסות נפרדות לשימושים השונים. 5. לא תותר קומה טכנית על הגג. 6. גובה קומת מגורים טיפוסית וקומת כניסה עליונה יהיה 3.15 מ' ברוטו. 7. גובה קומת כניסה תחתונה יהיה 3.40 מ' ברוטו. 8. פרגולות יותרו בחצר פרטית / ציבורית או על מרפסת גוף בניין. 9. לא יותרו מרפסות בחזית הפונה לחלקה 211.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. מיקום סופי של שטחי הציבור ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה. ב. במסגרת היתר הבניה יובטח תמהיל מגוון של יח"ד בשטחים שונים. ג. תנאי לתעודת גמר יהיה מסירת השטח המיועד לשימוש ציבורי לעירייה בגמר מלא לאחר שנבנה לפי היתר. ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תשריט חלוקה. ה. תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית תנועה וחניה ע"י יועץ תנועה ואישורה ע"י יועץ תנועה ואישורה ע"י אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד השטח המבונה המיועד לשימוש מבנים ומוסדות ציבור והחצר המוצמדת לשטח זה ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את השטח המבונה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. תותר הקמת חניון בכל שטח המגרש כך שרום תקרתו לא יעלה על גובה 5.60 מ' ובתנאי שישאר שטח מחלחל על ותת קרקעי של מינימום 15% משטח המגרש. ב. לחניון יותרו 2 כניסות / יציאות בלבד. ג. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן הגשת הבקשה לתיק מידע. ד. יינתן פטור מחניה לשימושים מסחריים. ה. תותר תוספת קומה תת קרקעית לצורך חניה בלבד ככל שהנושא יידרש בשלב הרישוי.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ו. שטחים לחניה יהיו בתת הקרקע בלבד ולא ניתן יהיה לניידם מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ד	<p>רישום שטחים ציבוריים יוקצה שטח ציבורי לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לשטח שנקבע בטבלה 5 ו-200 מ"ר חצר מוצמדת. השטח הציבורי יהיה עם כניסה נפרדת בגמר מלא, יכלול הצמדה של מקומות חניה לפי התקן.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							שרות	עיקרי							שרות
	1					(1) 200	50	150			1179	קומה 1-	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
		1				250			(2) 50	200	1179	קומת קרקע	100	מסחר	מגורים ד'
800	3	(6) 11	(6) 34.5	56		(5) 10458	(4) 2500	400	(3) 2150	4400	1179	קומות (-1) 11 -	100	מגורים	מגורים ד'
800	3	(6) 11	(6) 34.5	56	(7) 85	(5) 10908	(4) 2550	550	2200	4600	1179		100	<סך הכל>	מגורים ד'

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:

- קווי בנין לפי המסומן בנספח הבינוי, קו בניין תת-קרקעי לפי סעיף 4.1.2 ג ס"ק א.
- הכניסה הקובעת היא מפלס קומת הכניסה למבנה מרחוב הרב משאש למבואה הראשית.
- שטחי שירות כוללים את שטחי המרחבים המוגנים והינם השטחים המקסימליים המותרים. תוספת שטחי שירות תתאפשר על חשבון שטחים עיקריים בלבד, פרט לשטח עבור חניון תת קרקעי.
- אופן חישוב שטחי השירות לשימוש המגורים יהיה בהתאם לחפ/229/5 ולמסחר לפי חפ/1400/שש/1. לא יותרו עליות גג ומרתפים. לא תותר תוספת שטחים מתוקף תכניות אלו.
- שטחים לחניה יהיו בתת הקרקע בלבד ולא ניתן יהיה לניידם מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלה יירשמו על שם העירייה, כאמור בסעיף 6.1.
- (2) שטחי שירות למסחר יחושבו לפי חפ/1400/שש/1.
- (3) שטחי שירות למגורים יחושבו לפי חפ/229/5.
- (4) 1850 מ"ר מתוכם עבור חניון תת קרקעי.
- (5) כולל שטחי מרפסות.
- (6) לא תותר קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג, מלבד מבנה יציאה לגג ולפיר המעלית. ככל ויידרשו מתקנים טכניים, הם ישולבו במבנה בנפחי הבניה המאושרים ולא על הגג. סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (7) תכסית בניה עילית 55%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות


<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך והשטחים המבונים המיועדים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור והשטח החצר שיוצמד לו הנועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הנחיות מרחביות: על שטח התכנית חלות ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. במידה וישנה סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות תכנית זו, הוראות תכנית זו יגברו.</p> <p>2. חומרי גמר א. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. ב. פרגולות, גדרות ודקים יבוצעו מחומרים עמידים-אש ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה שאינן סותרות הוראות תכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר ותערך על רקע מדידה מעודכנת ותשקף את העמדת המבנה, תכנון קירות תומכים וגדרות (כולל סוג החיפוי), מעקים, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים, האמצעים שניקטו למניעת גלישה ושפיכה של חומרי חציבה ומילוי מחוץ לתחומי המגרש כגון קירות תומכים, גידור, גינון מוצע, מקום בלוני הגז, מתקני אצירת אשפה, מוני מים, ארונות חשמל, הידרנטים וכדו'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הליך למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר . 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	<p>6.5</p>



חומרי חפירה ומילוי	6.5
<p>ב. חובת גריסה -היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	

תשתיות	6.7
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 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. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע ותכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה 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>	

תשתיות	6.7
	<p>ב. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י 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 באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ד. תברואה</p> <p>1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במיקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה.</p> <p>2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>

חשמל	6.8
	<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 בסעי' 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: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'. ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ' - תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל /</p>

חשמל	6.8
<p>מהמתקן- 2.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מציר הקו- 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.50 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 1.00 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 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>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>	



עתיקות	6.9
	<p>א. תכנית כלולה בתחום עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>

ניהול מי נגר	6.10
	<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.10	ניהול מי נגר
<p>ג. התכנית תתיחס בין השאר, להנחיות הבאות, ויותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	



6.11	חלוקה ו/ או רישום
<p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. השטח הציבורי יירשם ע"ש עיריית חיפה.</p>	

6.12	שמירה על עצים בוגרים
<p>על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור תכנית פיתוח בקנה מידה 1: 500 שתכלול סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 4. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות. 5. הנחיות פקיד היערות: <p>א. אפשרות להעתקת עץ מספר 9 בסקר העצים תישקל בשלב היתר הבניה.</p> <p>ב. יש להראות שתילה חלופית של 6 עצים בתחום המגרש ואת מיקום שתילת עצים אלו בתכנית הפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

--

