

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/05/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

27/06/2024

תכנית מס' 304-0958066

תאריך

חפ/2628 - רח' בעל שם טוב 14, חיפה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005129230/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו להקמת מבנה מגורים חדש חלה בייעוד מגורים א', תכנית זו מרחיבה את זכויות הבניה, משנה קווי בניין וגובה הבינוי, תוך שמירה על צפיפות בניה נמוכה יחסית. הבניה מוצעת בדירוג של הנפח כך שרובו לא יעבור את גובה 8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית, בהתאם לתכנית המאושרת החלה על החלקה, כדי להבטיח בינוי נמוך המשתלב עם תוואי הקרקע הטבעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	1.2	שטח התכנית
סוג התכנית	1.4	סיווג התכנית

304-0958066

מספר התכנית

1.015 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199775
קואורדינאטה Y	745350

1.5.2 תיאור מקום

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
	14	בעל שם טוב	חיפה

שכונה רמת הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10809	מוסדר	חלק	430	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 שהוראותיה תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6 שהוראותיה תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 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/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/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/853/א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חפ/853/א ממשיכות לחול.	613	1382		24/07/1958
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/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/	5293			29/04/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400 / יב / 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4 תחולנה על תכנית זו.				
חפ/ מק/ 229 / י / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 ממשיכות לחול.	5232			27/10/2003
חפ/ 229 / ה	החלפה	תכנית זו מגדילה את שטחי הבניה מעבר למה שנקבע בתכנית חפ/ 229 / ה	1437	3021		02/02/1984



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרח פרח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרח פרח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 21 19/12/2023	פרח פרח	19/12/2023	1	1: 250	רקע	אדריכלות
לא	סקר עצים	12: 09 14/02/2024	שאול כהן	13/02/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחנייה מחייב לעניין כניסה מרחוב הבעל שם טוב.	11: 21 28/01/2024	אחלאם יעקב	30/12/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא		11: 17 28/01/2024	פרח פרח	30/12/2023	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
עו"ד	פרטי	גיבראן ג'ובראן		גיבראן נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	אחד העם	13	04-8666670	04-8623868	jubranj@gmail.com
עו"ד	פרטי	מטאנס שאער		שאער אופקים חדשים בע"מ	חיפה	ביאליק	1	04-8679717	04-8623868	metanis.shair10@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיבראן ג'ובראן		גיבראן נכסים והשקעות בע"מ	חיפה	אחד העם	13	04-8666670	04-8623868	jubranj@gmail.com
פרטי	מטאנס שאער		שאער אופקים חדשים בע"מ	חיפה	ביאליק	1	04-8679717	04-8623868	metanis.shair10@gmail.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	פרח פרח	121295	מודו סטודיו אדריכלים ומתכנני ערים	חיפה	אליהו הנביא	1	077-4414857		farah@modu-studio.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקב	8551033	משרד אדם הנדסה	כפר קרע	(1)				
	אגרונים	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8	077-4414857		farah@modu0studio.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

מונח	הגדרת מונח
חזית ראשית	החזית הצפון-מזרחית שפונה לרחוב בעל שם טוב.

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**

תגבור זכויות בניה ושינוי קווי בניין וגובה הבינוי לצורך הקמת מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תגבור זכויות בניה.
2. שינוי גובה ומספר קומות.
3. שינוי קווי הבניין.
4. מתן הוראות בניה.
5. הרחבת דרך - רח' בעל שם טוב ב' 1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,015	100
סה"כ	1,015	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	47.6	4.69
מגורים ג'	967.87	95.31
סה"כ	1,015.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



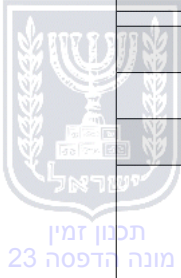
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הבינוי ידורג כך שכל 3 קומות תחוייב נסיגה מינימלית של 2 מ' כלפי הרחוב הראשי.</p> <p>ב. תותר הקמת מרפסות סגורות משלושה כיוונים.</p> <p>ג. גובה קומה טיפוסי עד 3.30 מ' ברוטו.</p> <p>ד. גובה קומה עליונה יהיה עד 3.60 מ' ברוטו.</p> <p>ה. תותר הקמת מחסנים וחניות תת"ק במרווח הציד.</p> <p>ו. יותרו מחסנים שגובהם תואם לקומה.</p> <p>ז. תותר הקמת פרגולות מעל מרפסות גג / זיזיות שגובהם תואם לגובה הקומה.</p> <p>ח. עצים שסומנו להעתקה יועתקו בתחום המגרש ככל הניתן.</p> <p>ט. יינטעו 3-4 עצים חדשים בערוגה הקדמית בחזית המגרש, ללא אלמנטים בנויים מעליהם.</p> <p>י. העצים החדשים בתחום המגרש יהיו בהתאם להנחיות מחלקת נוף.</p> <p>כ. תותר הקמת גגות שטוחים.</p> <p>ל. מעקות גג טכני יהיו בגובה של 1.2-1.8 מ'.</p> <p>מ. גמר החזיתות יהיה מחומריים עמידים לאורך זמן.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל המוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		צידי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות					עיקרי
108		(4) 4	(5) 5	(4) 4	2	5	(3) 18	9	(2) 85	2320	700	(1) 540	950	967.87	1	מגורים ג'	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

הוראות טבלה 5:

- השטחים בטבלה הם השטחים המקסימלים המותרים. לא תותר תוספת שטחים או גובה מתוקף תכניות עירוניות חפ/229/י/5 וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד עד 10% משטחי השירות העל קרקעיים לתת קרקע..
- (2) יובהר כי זוהי תכסית ברוטו מקסימלית שכוללת את התת"ק..
- (3) גובה בניין כולל מעקה גג. תותר חריגה של עד 1.8מ' מגובה זה בתנאי שמספר הקומות מעל קק"ט באותו החתך לא יעבור את ה 3 קומות. יותרו מתקני גג בגובה מינימלי לפי חוק..
- (4) קו בניין תת"ק 0 מ'..
- (5) קו בניין תת"ק 2.5 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23





תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר תחולנה על עיצוב המבנה בהיבטים של גמרים, מתקנים טכניים בגג, העברת תשתיות למבנה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>א. לאורך החזית הראשית יוקמו ערוגות גינון של 2.5מ'. בערוגה הקדמית תהיה שתילת עצים בתיאום עם מחלקת נוף כחלק מהתנאים בהליך הרישוי.</p> <p>ב. תכנון הערוגות בחזית הראשית יבוצע בהתאם לנספח הבינוי ותוך התאמה לדירוג הבינוי הכללי.</p> <p>ג. יותרו קירות פיתוח עם המגרשים הגובלים כך שלא יעלו על גובה הקרקע הקיימת והמתוכננת. מעל גובה זה תותר גדר שקופה. ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית במידה והמצב הקיים במגרשים הגובלים מחייב גובה גדול יותר.</p> <p>ד. גמר קירות פיתוח - יקבע בהתאם לגמרים של המבנה ובתיאום עם מחלקת נוף והנחיות מרחביות.</p> <p>ה. גובה קירות הפיתוח של הטראסות במגרש יהיו בגובה תואם לגובה הקומות ועד 4 מ', בהתאם לנספח הבינוי וללא דירוג. תובטח שתילת צמחייה מטפסת שתכסה את הגדרות.</p> <p>ו. מיקום גמל המים יהיה בסמוך לרמפת הכניסה לחניון ככל וזה אפשרי. יש לדאוג להצנעתו כלפי הרחוב.</p> <p>ז. תכנית הפיתוח תבטיח גינון ופתרונות של צמחייה מטפסת לאורך קירות פיתוח שיש להם חשיבות נופית ושנשקפים מהרחוב הראשי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. נספח התנועה מחייב חלקית לעניין מיקום הכניסה הרכבית מרח' בעל שם טוב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. אצירת והרחקת אשפה : חדר אשפה ימוקם בקומת הקרקע ואו במרתף כחלק מגוף הבניין. תכנון ושטח החדר יהיה בהתאם להנחיות הרשות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים :</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>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.</p> <p>3. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור</p>	<p>6.5</p>



תשתיות	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>5. 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.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. 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 יידרש הדבר.</p> <p>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.</p> <p>4. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>

ניהול מי נגר	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרש המיועד למגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</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 לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</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>1. כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>2. באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>3. ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p> <p>ז. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>ח. 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>ט. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי.</p> <p>י. 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>כ. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p>

הפקעות ו/או רישום	6.7
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</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.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב (2) ניתן למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל או לשלבם במבנה המגורים ככל ויתגלו אילוצים טכניים או תכנוניים.

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 :

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 2.00 מ'

3. תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.30 מ'

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 5.00 מ'

5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 2.00 מ'

6. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.

7. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מציר הקו- 35.00 מ'.

8. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.50 מ'.

9. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'.

10. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- בתיאום עם חברת חשמל.

11. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 1.00 מ'.

12. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'.

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה אונה לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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.



6.8	חשמל
	<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 עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. מונה</p>



6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. תותר כריתה / העתקה של עצים מתחום המגרש בהתאם לסקר העצים הכלול במסמכי התכנית.</p> <p>ב. סקר העצים יאושר סופית על ידי פקיד היערות בשלב היתר הבניה.</p> <p>ג. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה</p> <p>יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ד. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>

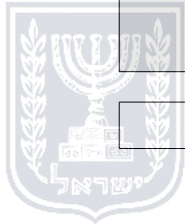


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23