

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0740928

חפ/מק/2517 - רח' סירקין 24, חיפה

חיפה

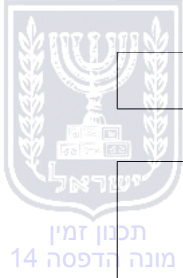
מחוז

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

התכנית חפ/מק/2517 חלה על חלקה ברחוב סירקין 24 שבפאתי שוק תלפיות. על החלקה קיים מבנה בן קומה אחת שנבנה בשנות ה-30. מטרת התכנית היא, להרוס את המבנה הקיים ולבנות מבנה למגורים בן 5 קומות + קומה שישית חלקית, עם פעילות מסחרית בקומת הקרקע, כחלק מפיתוח מתחם סירקין. התכנית תואמת לתכנית המתאר חפ/2000 וקובעת הוראות עיצוב ודרוג למבנה, כמו כן קובעת התכנית זכויות בניה ושימושים מותרים למסחר בקומת הקרקע והוראות בניה נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2517- רח' סירקין 24, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0740928

1.2 שטח התכנית 0.585 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	200355
קואורדינאטה Y	746111

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
	24	סירקין	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10863	לא מוסדר	חלק	7	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726. הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571	18/09/2017
304-0447052	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	8106	7484	10/02/2019
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/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923	01/03/1988
חפ/ 229 / י 5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י 5 ממשיכות לחול.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 61	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 61 ממשיכות לחול.	517		06/06/1935
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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 /ה	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /ה. הוראות תכנית חפ/ 229 /ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחולנה על תכנית זו.	0		03/05/1938
חפ/ 594	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 594 ממשיכות לחול.	0		
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 /פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006

הערה לטבלה:

חפ/61/ג- שינוי



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר לזר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 24 04/12/2019	תמיר לזר	18/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 23 04/12/2019	בוריס סרין	24/11/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 22 04/12/2019	תמיר לזר	03/12/2019	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			38 הדרים בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadar imfund.com
	פרטי			הדרים 11 שותפות מוגבלת	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadar imfund.com
	פרטי			י. מ. פרוסיד בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadar imfund.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדינת היהודים 89, הרצליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			38 הדרים בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadarimfund. com
פרטי			הדרים 11 שותפות מוגבלת	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadarimfund. com

(1) כתובת: מדינת היהודים 89, הרצליה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

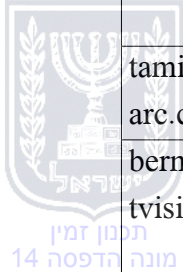
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר		תמיר אדריכלים	חיפה	השיירה (1)	28	04-8211306		tamir@tamir-arc.com
מודד	מודד	מאיר שרגא ברמן	517	ב. מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר) (2	1	04-8523602		bermanb@ne-tvision.net.il
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	בוריס סרין			קרית ביאליק	יהונתן (3)	1			hanan.landsc-ape@gmail.com

(1) כתובת: השיירה 28, קרית חיים.

(2) כתובת: שער פלמר 1 חיפה.

(3) כתובת: רח' יהונתן 1 קרית ביאליק.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מבנה חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע תוך תגבור זכויות בניה ומתן הוראות בינוי ופיתוח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח בנייה למגורים עם שימוש מסחרי בקומת הקרקע, בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000
- ב. תוספת קומות בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000
- ג. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א.א 4 לחוק התוי"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית חנויות	585.39	100
סה"כ	585.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88.96	15.20
מגורים ד'	496.43	84.80
סה"כ	585.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים יותרו בקומות 1-5 (קומה חמישית חלקית) 2. בקומת קרקע יותר מסחר קמעונאי לרבות שירותי מזון- בתי קפה, מסעדות, קיוסקים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר גובה קומת מגורים 3.15 מ' רצפה/רצפה. 2. תותר גובה קומת מסחר 4.75 מ' מדוד מרצפה עד תקרה. 3. הכניסה למסחר תהיה מחזית רח' סירקין. 4. פתרון תברואה למסחר יהיה בנפרד מפתרון תברואה למגורים 5. המבנה יתוכנן ברוח המבנים באזור בשילוב מרפסות וחומרי גמר/טיח התואמים לסביבה וכן פתרון עיצובי לחזית הרחוב, כל זאת באישור המחלקה לשימור, במסגרת הבקשה להיתר. 6. על החזית המסחרית בקומת הקרקע להוות לפחות 50% מאורך החזית לרחוב סירקין והשטח המיועד למסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-60 מ"ר.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	לשימושים שאינם מגורים תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד הערים לאיכות הסביבה חיפה לנושא המטרדים הסביבתיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת), ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי						שרות
	(3)	(2)	(1)	(1)					972		1	1	מגורים	ד'	מגורים ד'	
	(3)	(2)	(1)	(1)					70		1	1	מסחר	ד'	מגורים ד'	
168	0	4	3	3	(5) 6	(5) 24	14		1042	(4) 700	496.43	1	1	<סך הכל>	ד'	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:

א. תותר גובה קומת מסחר עד 4.75 מ'

ב. תותר העברת שטחים בין השימושים השונים ללא הגדלת סך השטחים המותרים, שטח למסחר לא יפחת מ-60 מ"ר.

ג. יותרו מתקני תשתיות כדוגמת אשפה, מים, גז וחשמל בכל המרווחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *3.

(2) *4.

(3) *0.

(4) שטחי השירות למגורים יהיו לפי חפ/ 229 /, 5 שטחי השירות למסחר יהיו לפי חפ/ 1400 / ש.ש.

(5) מספר הקומות וגובה המבנה איננו כולל את המבנה העליון לגג ואת גובה המעקה..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>א. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>ב. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'.</p> <p>לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 100:1 שתשקף את תכנון קירות תומכים, הגדרות ומעקים, הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'.</p> <p>ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.</p> <p>ג. יותר לפחות 15% שטח מחלחל משטח המגרש.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר הבנייה.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>העסקים שיפעלו במקום יצטרכו לעמוד בהגבלות ובאיסורים הנמצאים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992</p>	
6.5	חלוקה ו/או רישום
<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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה מקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם</p>	



<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.6 חשמל</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים . מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי תכנון הוראות תכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ ת"ט . 2. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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. 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. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. 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 תכנון עיר. על מתכנן הבניין 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 בהתאם להוראות תכנית זו. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשיעור רצונו. ניקוז-תיעול.</p>	<p>6.7</p>



<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>ערך החליפי ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ע"י פקיד היערות.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>העצים המסומנים ע"ג התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1: 500 , שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ , ככל שידרש .</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר , או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>6.10 פסולת בניין</p> <p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה :</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות</p>	
<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת</p>	





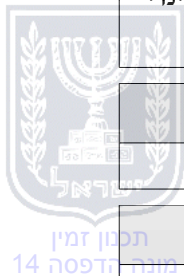
6.12	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>בנין. ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרות תעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p>

6.13	שרותי כבאות
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי 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.</p>



6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה . עודפי חציבה ומילוי 1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר. 1.2. תנאים לקבלת היתר בניה : חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>

6.15	מקלטים
	<p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א. ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>



6.16	גגות
	<p>גגות הבנינים יהיו שטוחים או גגות רעפים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>

6.17	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק .</p>

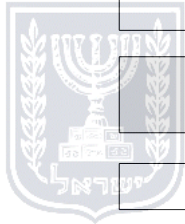
6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>

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

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14