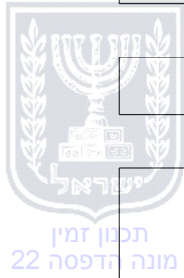


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0189191

"חפ/מק/1309א' שינוי הוראות בניה ברחוב העוגן 14-חיפה"



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

על שטח חלקה 10 בגוש מוסדר 10802 ברחוב העוגן 14, עין הים, קיימים 2 בנייני מגורים.

הבנין האחורי (בניין B) נמצא בתהליך בניה (על פי היתר בניה מס' 100759 מיום 28.11.2010). בהיתר הבניה אושרה בקשה לבנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים (יחידת דיור אחת לקומה), סה"כ 3 יחידות דיור.

מטרת התכנית הנדונה היא לאפשר תוספת יחידת דיור נוספת, על מנת לאפשר מתן דירה אחת לכל אחד מארבעת בניו של כמיל שחאדה ז"ל, מייסד בית החסד ואחד הדמויות הבולטות בעיר חיפה בתחום השירות הסוציאלי והחברתי לכל הנוזקים ללא הבדל לאום ו/או דת.

מגרש זה הוא הנכס היחיד שהוריש כמיל שחאדה ז"ל לבניו.

לגבי הבנין הקדמי שעל החלקה (בניין A), התכנית לא משנה את ההוראות המצויינות בתכניות המאושרות החלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

"חפ/מק/1309א' שינוי הוראות בניה ברחוב העוגן 14-
חיפה"

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0189191

1.142 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) (1)
(א) (2)

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	196875
קואורדינאטה Y	748075

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	העוגן	14	

שכונה עין הים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10802	מוסדר	חלק	10	96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
30/05/1935		515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/166 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/ 166
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י. הוראות תכנית חפ/ 229 י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י 1. הוראות תכנית חפ/ 229 /י 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 /י 1
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י 5. הוראות תכנית חפ/ 229 /י 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 /י 5
26/06/2000		4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 /גב
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 /תט
02/01/1969	572	1497	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1309. הוראות תכנית חפ/ 1309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1309

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את אחוזי הבניה וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וליד חאגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וליד חאגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/09/2015	וליד חאגי	22/01/2015	1		מנחה	בינוי
לא		01/08/2017	וליד חאגי	01/08/2017		1: 250	מנחה	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	סטפן שחאדה			חיפה	העוגן		04-8666235	04-8662116	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אגנס שחאדה			חיפה	העוגן		04-8666235	04-8662116	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אדוארד חדאד			חיפה	העוגן	14	054-7748229		elhaddad@hospitalnazareth.org
בעלים	אלפרד חדאד			חיפה	העוגן	14	054-7748229		elhaddad@hospitalnazareth.org
בעלים	אגנס שחאדה			חיפה	העוגן		04-8666235	04-8662116	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס בנין	עורך ראשי	וליד חאגי		חאגי שירותי הנדסה בע"מ	נצרת	נצרת		04-6574250		nhaj@barak.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	איהאב חביב	726		חיפה	דרך העצמאות	120	04-8552263	04-8552263	Ihab726@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הוספת יחידת דיור לבניין B שבחלקה 10, גוש 10802, רחוב העוגן 14 א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח הבניה עבור בניין B, בהתאם לסעיף 62א (א) (1) (א) (2) לחוק התכנון והבניה. תוספת השטח העיקרי לא תעלה על 25% משטח החלקה.
2. תוספת של קומה אחת מעבר לשלוש קומות מעל קומת עמודים, בסך הכל 4 קומות מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת יחידת דיור אחת בהתאם לסעיף 62א (8) לחוק התכנון והבניה, סה"כ 4 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.142

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי מאוסר לבניין B הוא 288.60 מ"ר. תוספת שטח הבניה העיקרי מתייחסת אך ורק לבניין B.	697.45		+120.25	577.2	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2001	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1001
מגורים ב'	1001	מבנה להריסה	דרך מאושרת	2001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	180.47	15.80
מגורים-א	962	84.20
סה"כ	1,142.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	178.24	15.60
מגורים ב'	964.24	84.40
סה"כ	1,142.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים יישמש למבנה מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חומרי הגמר שיותרו בחזיתות יהיו עמידים ומותאמים לתנאי הסביבה דוגמת: חיפוי אבן, ו/או טיח אקרילי. בבקשה להיתר בנייה יצוינו חומרי הגמר החיצוניים. 2. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים, אסורה. 3. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטנים והדודים בעיצוב הגג, בגג משופע ישולבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל. 4. מתלי כביסה - מתקו לתליית כביסה צמוד לבניין יהיה חלק מפתרון העיצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר. 5. מיכלי גז ודלק- ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.
ב	גגות תותר הקמת פרגולה על גג המבנה כמופיע בנספח הבינוי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים יישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסיית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	A	1001	מגורים ב'
(8)	(8)	(8)	(8)	(7) 4	708.85	(2)	(2)	(5) 140	(4) 408.85	(3) 481	B	1001	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: הערך מתייחס למ"ר. הערה: שטח המגרשים / תאי השטח נקבעו בערך מס' 066/10 מיום 03.06.2010..
- (2) בהתאם להוראות תוכניות מפורטות מאושרות אחרות.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: הכניסה הקובעת היא במפלס +29.0 מעל פני הים ובהתאם לנספח הבינוי.
- (5) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: אופן חישוב שטחי השירות יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229/י על כל תיקוניה והשלמותיה במועד הוצאת היתר הבניה.
- (6) אופן חישוב שטחי השירות יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229/י על כל תיקוניה והשלמותיה במועד הוצאת היתר הבניה. שטחי השירות המפורטים בטבלה הם על בסיס הערכה ושיעורם המדויק ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה לפי תכניות המתאר הייעודיות לעיר חיפה.
- (7) הכניסה הקובעת היא במפלס +29.0 מעל פני הים ובהתאם לנספח בינוי.
- (8) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תנאי למתן היתר בניה, תוגש תוכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תתוכנן ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תוכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון גנים ונוף והמחלקה לתכנון העיר. התכנית תיערך על רקע תוכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר: תוכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, כולל מבנים גובלים, תוכנית פריסת קירות, תוכנית שימור עצים להעתקה ו/או לכריתה ו/או לנטיעות, תוכנית השקייה וכו'. תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	
6.2	הוראות פיתוח
<p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. גדרות ומעקות בשטח תוכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
6.3	עיצוב אדריכלי
<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
6.4	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
6.5	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.6	זכות מעבר לרכב
<p>על יוזמי תכנית זו לרשום הערת אזהרה לזיקת ההנאה למעבר ברכב המסומנת בתשריט.</p>	
6.7	חשמל
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות</p>	

6.7	חשמל	
	<p>התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנת טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>	
6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
	<p>גדר המסומן בסימון הריסה בתחום הדרך הינו גדר המיועד להריסה. המועד להריסת הגדר ייקבע ע"י מהנדס העיר.</p>	
6.9	איכות הסביבה	
	<p>הבקשה להיתר בניה תהיה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>א. אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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 התוכניות, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע על פי הנחיות מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן ייקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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 לשביעות רצונו.</p> <p>ג. תיעול</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>	
6.11	שרותי כבאות	
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
6.12	חניה	
	<p>על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.13	תקשורת	
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק "יי" בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת</p>	

<p>תקשורת</p>	<p>6.13</p>
<p>אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק ע"י מגיש התכנית ו/או יזם התכנית בעת מימוש זכויות הבניה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.15</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו .</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. 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. ג. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.18</p>
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.19</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:500 שתהיה חתומה ע"י</p>	

שמירה על עצים בוגרים

6.19

מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחוו"ד מטעמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפוג לאחר 12 שנים מיום אישורה אם לא הותחל במימושה. במידה והוחל במימוש התוכנית, לא תבוטל התוכנית בתום המועד שנקבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22