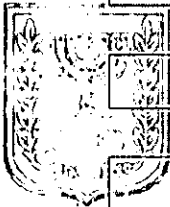


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה		תכנית מס' 304-0078733
18-04-2017		
נתקבל		חפ/2197 מבנה מסחרי בכיכר הרקפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
30.5.16
לאשר את התכנית
24.4.17
תאריך י"ד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

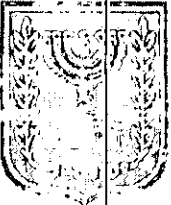
דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה באזור כיכר הרקפות בכרמל המערבי, בין הרחובות דרך הים ואילנות. מטרת התכנית היא הסדרה סטטוטורית של המצב הקיים, בעקבות סגירת חלק מהארקדה המקורה/סטווין/סטיו/שביל-מדרכה/footway, שבחזית הבניין הקדמי המשמש למסחר, וצרוף שטחה לחנות הסופרמרקט הקיים.

אין שינוי בכל הקשור למבני המגורים שבעורף החלקות הכלולות בתכנית. בנייני המגורים בעורף החלקות 95 ו-96 נבנו בהתאם לתב"ע חפ/671 המאושרת משנת 1945. לבניין המגורים בחלקה 96 הגובלת ברח' האילנות, ניתן היתר בניה בזמנו אשר כלל הסדרת חנייה לדירות המגורים הכלולות בו. בניין המגורים בחלקה 95 ברחוב כיכר הרקפות 6 קיבל היתר בנייה בשנת 1966 ללא הסדרת מקומות חנייה לדירות המגורים הכלולות בו.

תכנון זמין
הדפסה 56

מרכז הכרמל הותיק הינו מרקם קיים, הסובל כולו ממחסור במקומות חנייה, ובמיוחד לאור התקנים הנהוגים היום. אולם, תב"ע זו היא נקודתית בלבד, ומטרתה- הסדרה של שטח קיים (כ-105מ"ר) המשמש למסחר כאשר, אינו מיועד לכך בתכנית בנין עיר. בהתאם לכך קבעה הועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה כי יותר תקן מופחת לחנייה היות והתנאים הפיזיים של המגרש אינם מאפשרים הקצאת כל מקומות החנייה הנדרשים והיות ונספח התנועה מציג הסדרת מקומות חניה לאורך רחוב הרקפות. כאמור, בתחום שטח התכנית תבוצע הסדרת תנועה וחניה, בהתאם למוראה בנספח ב- לנושא תנועה וחנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

חפ/2197 מבנה מסחרי בכיכר הרקפות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

304-0078733

מספר התכנית

3.629 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחזיית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
חיפה
קואורדינטה X 198064
קואורדינטה Y 745942

1.5.2 תיאור מקום

כיכר הרקפות- בין דרך הים לרחוב האילנות, חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	אילנות	2	
חיפה	הרקפות	6	

כרמל מערבי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10806	מוסדר	חלק	95-96	92, 94, 119-120
12432	מוסדר	חלק		26

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 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38	5397	2640	18/05/2005
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/1400/יב	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400/ שש	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות חפ/1400/שש	4508	2833	30/03/1997
תפ/ 229/ ד	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229/ ה/ 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/229/ה/1	5384	2170	29/03/2005
חפ/ 229/ י	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/229/י	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229/ א/ 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/229/א/1	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 718/ א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות חפ/718/א	1554	47	25/09/1969
חפ/ מק/ 1400/ גב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/מק/1400/גב	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות חפ/מק/1400/תט	4536		26/06/1997
חפ/ 229/ ה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית חפ/229/ה	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 416	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/416	1165		07/01/1942
חפ/ 671	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות חפ/671 ממשיכות לחול.	0		12/12/1944
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות חפ/מק/1400/יב/4	5293		29/04/2004

תכנית זמין
הדפסה 56

תכנית זמין
הדפסה 56

תכנית זמין
הדפסה 56

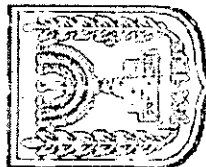
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				לימור רוטצ'י			נכלל
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לימור רוטצ'י		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	25/12/2016	מיכאל זילברמן	03/01/2017	ניסוח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	1:250		21/12/2016	נוצה מיכה	03/01/2017	מחייב בעניין הסדרת התנועה, החניות ורוחב המיסעה והמדרכות.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	27/12/2016	ברמן מאיר	03/01/2017	מחייב רק לנושא עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	08/05/2015	רוטצ'י לימור	13/05/2015		לא



תוכן זמין
מונה הדפסה 56

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



תוכן זמין
מונה הדפסה 56

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק זילברמן			חיפה	ליבריה	38	04-8366336	04-8266332	04-8266332	hzilber@zahav.net
	פרטי	יצחק פלומין			חיפה	ליבריה	38	04-8266336	04-8266332	04-8266332	hzilber@zahav.net.il

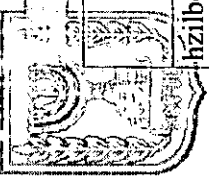


מגיש תוכנית
56 תמוז תשפ"א

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	יצחק זילברמן			חיפה	ליבריה	38	04-8266336	04-8266332	hzilber@zahav.net.il
יזם בפועל	יצחק פלומין			חיפה	ליבריה	38	04-8266336	8266332	hzilber@zahav.net.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה (1)		3	04-8356167	04-8356128	

(1) כתובת: ביאליק 3 חיפה.



מגיש תוכנית
56 תמוז תשפ"א

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק זילברמן			חיפה	ליבריה	38	04-8266336	04-8266332	hzilber@zahav.net.il
בעלים	יצחק פלומין			חיפה	ליבריה	38	04-8266336	8266332	hzilber@zahav.net.il
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	

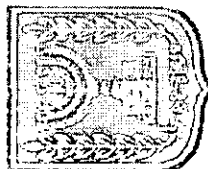
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הנכס הינו בית משותף ויש בנוסף לנייל בעלי קרקע פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
I- limor@zahav .net.il	04-6180740	04-6180740	19	הנשר	בנימינה- גבעת עדה			לימור רוטני'	עורך ראשי	מתכנתת ערים
bermanb@ne vision.net.il	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה		517	מאיר ברמן	מודד	
zimi@012.ne מג"ו הדפסה 56	077-9254226	04-8254226	115	שד מוריה	חיפה		5706	מיכאל זילברמן	אדריכל	
regev@tedem .co.il	04-8577567	04-8577566	1	אתגר	טירת כרמל	תד"ס הנדסה אזרחית		מיכה נוצה	יועץ תחבורה	מהנדס



משרד התכנון והנדסה
56



משרד התכנון והנדסה
56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מזנה הדפסה 56

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

הסדרת מבנה מסחרי קיים על שטח לסטווין/סטי/שביל-מדרכה/footway בכיכר הרקפות פינת רחוב האילנות בכרמל המערבי בחיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מזנה הדפסה 56

1. שינוי ייעוד קרקע מסטווין/סטי/שביל-מדרכה/footway ודרך, לפי תכנית מאושרת חפ/671 לאזור מגורים ב' וכן שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' לפי נוהל מבא"ת.
2. שינוי מיקום החזית המסחרית כלפי רחוב כיכר הרקפות בתחילת הרחוב- בקירבה לרחוב האילנות.
3. קביעת שטחי בניה למסחר.
4. הרחבת רח' אילנות, בחזית מגרש המגורים הגובל.
5. ביטול קטע דרך ברחוב הרקפות. הסדרת התנועה והחניה בתחום רחוב הרקפות.
6. שינוי קווי בנין בחלקות 95 ו-96.
7. מתן הוראות בנייה חניה ופיתוח לשטח הכלול בתכנית.
8. מתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מכיכר הרקפות לתא שטח 101A דרך תא שטח 101 B.



תכנון זמין
מזנה הדפסה 56

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.629

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם למצב הקיים בשטח	15			15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח המוצע כולל הקלות הנהוגות היום בעיריית חיפה.	1,503		+223	1,280	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בתכנית המאושרת לא נקבעה שטח בניה למסחר. השטח הינו ע"פ הקיים בפועל.	365		+30	335	מ"ר	מסחר (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
דרך מאושרת	111, 120 - 123
דרך מוצעת	110
מגורים ב'	101A, 101B, 102A, 102B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	111
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101A, 101B, 102A
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	111
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	101B, 102B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	120
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	101B
חזית מסחרית	דרך מאושרת	123
חזית מסחרית	מגורים ב'	101B, 102B
להריסה	דרך מאושרת	111, 123
להריסה	מגורים ב'	101B, 102A, 102B
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	111
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	101A, 101B, 102A, 102B
סטיו	דרך מאושרת	120 - 123

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת עם סטוויק/סטיו/שביל-מדרכה/footway	1,499	41.31

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
58.69	2,130	מגורים וחזית מסחרית
100	3,629	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
38.22	1,387.14	דרך מאושרת
1.52	55.08	דרך מוצעת
60.26	2,187.17	מגורים ב'
100	3,629.39	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 56




תכנון זמין
מונה הדפסה 56



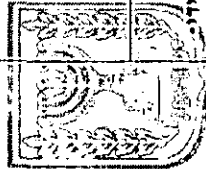
תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4. יעודי קרקע ושימושים

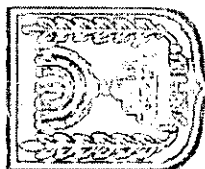
	4.1 מגורים ב'
 <p>שימושים תותר בניית מבנה אחד למגורים בכל אחד מתאי השטח 101A ו-102A. תותר בניית מבנה למסחר בחזית החלקות וכל השטחים הנדרשים לתפעולו- בתאי שטח 101B ו-102B. שני תאי השטח בכל חלקה מהווים מגרש בניה אחד לצרכי תכנון ובניה.</p>	4.1.1
<p>הוראות</p>	4.1.2
<p>זיקת הנאה בתחום תא שטח 101B יתאפשר מעבר וכניסה להולכי רגל מרחוב כיכר הרקפות והסטווין/סטיו/שביל-מדרכה/footway (מצפון למבנה המסחרי שבחזית) אל מבנה המגורים האחורי- בתא שטח 101A ברוחב של 3 מטר, כמוראה בתשריט.</p>	א
	4.2 דרך מאושרת
<p>שימושים למעבר וחניית כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות. השטח המקורה בדרך (תאי שטח 120-123 המסומנים בתשריט כסטיו/סטווין/דרך מאושרת/שביל-מדרכה/footway) מיועד למעבר חופשי של הולכי רגל ולתשתיות. תחום הסטווין/סטיו/שביל-מדרכה/footway יהיה בהתאם למסומן בתשריט. ישמש גם למעבר הולכי רגל לתא שטח 101A.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>דרכים ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בסלילה ושיקום 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>	א
	4.3 דרך מוצעת
<p>שימושים למעבר וחניית כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>דרכים ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בסלילת 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>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% שטח)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
				שטחי בניה	מתחת לכניסה תקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
דרך מאושרת	טיילת	120	20	0	0	20	0	100			(1) 5.65	0	1	(2) 0	
דרך מאושרת	טיילת	121	37	0	0	37	0	100			(1) 5.65	0	1	(2) 0	
דרך מאושרת	טיילת	122	31	0	0	31	0	100			(1) 5.65	0	1	(2) 0	
דרך מאושרת	טיילת	123	105	0	0	105	0	100			(1) 5.65	0	1	(2) 0	
מגורים בי		101A	(3) 840	(4) 36	0	(4) 147	702	(5)	6	7.5	(6) 10	1	3	(7)	
מגורים בי	מסחר	101B	170	(8) 75	0	0	127		1		(9) 6.5	1	1	(7)	
מגורים בי		102A	900	0	0	(4) 275	801	(10)	9	10	(11) 13	0	4	(7)	
מגורים בי	מסחר	102B	290	89	0	(8) 5	238		1		(12) 6.5	1	1	(7)	



מנהל תכנון זמין
56 דפוסה



מנהל תכנון זמין
56 דפוסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)	אחוזי	תאי שטח	שימוש	יעוד
(2) 0	(2) 0	(2) 0	120	טיילת	דרך מאושרת
(2) 0	(2) 0	(2) 0	121	טיילת	דרך מאושרת
(2) 0	(2) 0	(2) 0	122	טיילת	דרך מאושרת
(2) 0	(2) 0	(2) 0	123	טיילת	דרך מאושרת
(7)	(7)	(7)	101A	מסחר	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	101B	מסחר	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	102A	מסחר	מגורים ב'
(7)	(7)	(7)	102B	מסחר	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

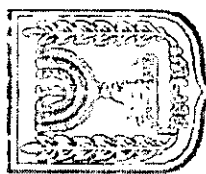
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

טיילת - סטויין/סטויין/שביל/מדרכה/footway

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הכוונה לגובה סטויין בתחום הדרך.
- (2) קו הבנין יהיה בהתאם לקונטור הסטויין, כמסומן בתשריט.
- (3) הערך מתייחס למי"ר מיינומים.
- (4) שטחי השרות למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית המאושרת חפ'229 על כל תיקוניה והשלמותיה, ביום הוצאת היתר הבניה.
- (5) אחוזי הבניה הכוללים לתא שטח 101 הינם 107%.
- (6) הגובה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין, היא הכניסה הקיימת למבנה. הגובה הנקוב אינו כולל מערכות טכניות.
- (7) כמראה בתשריט התכנית.
- (8) שטח השרות למסחר משמש לאחסנה, ויוחשב עי"פ תכנית חפ'1400/ש"ש ..
- (9) הגובה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין, היא הכניסה הקיימת לבנין. הגובה הנקוב אינו כולל מערכות טכניות.
- (10) אחוזי הבניה הכוללים לתא שטח 102 הינם 118%.
- (11) הגובה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין, היא הכניסה הקיימת לבניין. הגובה הנקוב אינו כולל מערכות טכניות.
- (12) הגובה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין, היא הכניסה הקיימת למבנה מדרום. הגובה המצוין אינו כולל מערכות טכניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות לבניה חדשה בנוסף למבונה ביום אישור התכנית תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות חדשים על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים חדשים 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> <p>ד. בהיתר בניה יקבעו תנאים לטיפול ועיצוב אדריכלי של חזיתות המבנים כלפי רחוב הרקפות ואילנות. עיצוב המבנה יהיה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.2	חניה
	<p>הסדרת התנועה והחניה בתחום התכנית תהיה בהתאם למוראה בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.</p> <p>החניה הפרטית הניצבת לתא שטח 102A למגורים תהיה בהתאם למצב הקיים וע"פ היתר מאושר.</p>



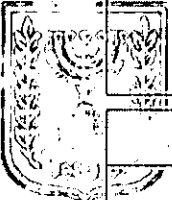
6.3	איכות הסביבה
	<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.4	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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ואו הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>

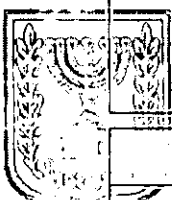
6.5	חשמל
	<p>א. קווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תשי"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>

	<p>6.5 חשמל</p> <p>ב. לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חב' החשמל לישראל ובכפוף לתכנית המאושרת חפ/מק/1400 ת"ט.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מתן היתר בניה למבנה חדש בתחום התכנית מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. ב. לא יינתן אישור אכלוס ושמוש למבנה חדש בתחום התכנית לפני שיחובר לקו ביוב ציבורי קיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ג. מתן היתר בניה למבנה חדש בתחום התכנית מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. ד. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש במבנה חדש בתחום התכנית לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז. א. מתן היתר בניה למבנה חדש בשטח התכנית מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. ב. לפני התחלת תכנון מבנים חדשים בשטח התכנית 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. ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"פ תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע ע"פ הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע ע"פ הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. ה. על מתכנן מבנה חדש בתחום התכנית 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. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>
	<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ של לפחות 500:1 שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ,</p>

<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ככל שידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה ע"פ מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר לבנית מבנה חדש בשטח התכנית או להריסה אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר תנאי ואגרות, טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לבניית מבנה חדש לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שמוש 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>6.9</p>
<p>6.10 פיתוח סביבתי</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. בעלי הקרקע או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>מפה מצבית שתוכן ע"פ 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>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה המסחרי יהיה הסדרת התנועה והחניה בהתאם לנספח דרכים תנועה וחניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנה המסחרי יהיה הריסת השטח המסחרי הבנוי בתא שטח 123:1 ונחה.</p> <p>(יעודו דרך) באופן שיאפשר מעבר לציבור כסטווין, למעט תיקרת הסטווין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת שטח המחסן המקורה בתא שטח 102B בעורף השטח המסחרי.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 דרכים</p> <p>היטל הדרכים ישולם כחוק.</p>	<p>6.13</p>



תכנון זמין
מונה: 56

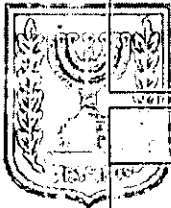


תכנון זמין
מונה: 56



תכנון זמין
מונה: 56

6.14	מקלטים
	<p>א. לא יוצא כל היתר לבניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.15	גגות
	<p>תכנית הגגות תשקף את המערכות הקיימות והמתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p>

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק ובהתאם לדין.

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור, נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש עיריית חיפה, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה או חפץ.</p>

6.18	הריסות ופינויים
	<p>המסומן להריסה בתא שטח 123 בתשריט התכנית- הכוונה היא להריסת חלקי המבנה המשמש לחנות סופרמרקט ולא לתקרתו- הסטווין.</p> <p>המסומן להריסה בתא שטח 102B בתשריט התכנית- הכוונה היא להריסת השטח המקורה המשמש למחסן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56