

7 25.12.16 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0087239

חפ/ 2347 - הסדרת בניה ותוספת חזית מסחרית בשד' מוריה 36

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - פתח חיפה
04-01-2317
נתקבל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
7.9.16
לאשר את התכנית
10.1.17
תאריך
מייר הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה
2347
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין פרסומים בעיתונות. החודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון 7.9.16 מיום 17.2.17
פ.ת.א.מ.ס.
מחוז חיפה

פרסום מוקדם לתוכנית חפ/ 2347
המועד הקובע לתחילתה של תכנית ע"פ סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מדין ההודעות הנ"ל.
ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון _____
ההודעה פורסמה ב...
מיום _____ לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/ 2347
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. החודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון 7.9.16 מיום 20.5.16
החודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יום 7.2.16 מיום 15.5.16

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7435
ביום 31.1.12

דברי הסבר לתכנית

לפי תכניות מאושרות החלות על השטח הבנין ביעוד של מגורים ללא חזית מסחרית מאושרת בחלקה. בחפ/ 2270 מדיניות פיתוח ציר הרכס מוריה / חורב נקבע כי במגרש ישמרו זכויות הבניה המאושרות והשימושים המותרים בו יהיו מקבוצת שימוש עסקי 2. לפיו בנוסף למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה יותרו גם שירותים אישיים ומסחר קמעוני למעט שרותי אוכל לסוגיו (לדוגמא חנויות בגדים, חנויות אופטיקה, מספרות, וכיו"ב) הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. לפי הנחיות המדיניות במגרשים בהם מוצע שימוש עסקי 2 ימוקמו השטחים המיועדים למסחר במפלס הרחוב או במפלס הקרוב אליו.

לפי הנחיות המדיניות, ערוב שימושים עסקיים עם מגורים בחלקה מותנה בהפרדה פיזית כולל הפרדת הכניסות.

בתכנית זו מוצעת חזית מסחרית על מנת לאפשר את השימוש המסחרי ל - 3 חנויות הקיימות בקומת הקרקע של הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

חפ/ 2347 - הסדרת בניה ותוספת חזית מסחרית בשד'
מוריה 36

מספר התכנית 304-0087239

1.2 שטח התכנית 1.191 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

198846 קואורדינאטה X

744920 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום : שדי מוריה מול הצומת עם רח' הספורט

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	שד מוריה	36	

שכונה כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10808	מוסדר	חלק		74
10910	מוסדר	חלק	153	

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	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על כל שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 על כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400/ שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 229/ י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י. הוראות תכנית חפ/ 229/ י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
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		26/06/1997
חפ/ 1590	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1590. הוראות תכנית חפ/ 1590 תחולנה על תכנית זו.	2550	1848	12/07/1979
חפ/ 229/ ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 424 ממשיכות לחול.	0		15/02/1939

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ✓
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ✓
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / פמ ✓
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח/ 2 . הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 229 / ח/ 2 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1:250	1	06/11/2016	רוזנברג פנינה	06/11/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250		02/03/2015	אייל שפירא	06/11/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:1		03/10/2016	אייל שפירא	04/12/2016	מלל	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	06/11/2016	רוזנברג פנינה	06/11/2016		לא

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	דורון פיינגולד			חיפה	שד מוריה) (1	36	04-8341727		fingold.doron@gmail.com
	פרטי			ש.ד.ב.ר	חיפה	שד מוריה	36	04-8341205	04-8346107	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דורון פיינגולד עפ"י יפוי כוח של מלכה גולדברגר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דורון פיינגולד			חיפה	שד מוריה	36	04-8341727		fingold.doron@gmail.com
פרטי			ש.ד.ב.ר	חיפה	שד מוריה	36	04-8341205	04-8346107	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מלכה גולדברגר			חיפה	שד מוריה	36	04-8341727		fingold.doron@gmail.com
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il
בעלים			ש.ד.ב.ר	חיפה	שד מוריה	36	04-8341205	04-8346107	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 74 בגוש 10808 - בבעלות עיריית חיפה

חלקה 153 בגוש 10910 היא בית משותף, בעלים נוספים:

סטרול יונה ת.ז. 6025670

סטרול משה ת.ז. 45479136

הלנה קונה יוסיפוביץ ת.ז. 30009922

זיידן חיים ת.ז. 5090614

רוט נתן ת.ז. 2106797

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il
מהנדס גיאודט	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	metceb@levenberg.co.il
	אגרונום	אייל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8412733		es-agr@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שימושים מסחריים קיימים בקומת קרקע של בנין מגורים בשד' מוריה 36.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת חזית מסחרית לכוון שד' מוריה, במבנה מגורים קיים.

ב. קביעת השימושים המותרים למסחר ומשרדים.

ג. צמצום נקודתי במרווח הקדמי מ - 7.00 מ' ל - 6.00 מ' וכן צמצום נקודתי של המרווחים הצידדיים מ - 4.00 מ'

ל - 3.50 מ' ול - 3.90 מ'

ד. תוספת שטח עיקרי למרפסות זיזיות בשטח של 48 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.191			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	-2	4	הערה 1: התכנית המאושרת לא קבעה מס' יח"ד . לפי היתר הבניה יש 6 יח"ד למגורים . הערה 2 : 2 יח"ד בקומת הקרקע הפכו ל - 3 חנויות.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	545	-120	425	השטח המאושר חושב לפי 60% , $908 \times 60\% = 545$ מ"ר , בנוסף 48 מ"ר למרפסות זיזיות - סה"כ 593 מ"ר מתוך שטח זה הורדו 168 מ"ר למסחר
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+168	168	

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	1001
מגורים א'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2001
חזית מסחרית	מגורים א'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	282.84	23.74
מגורים א	908.6	76.26
סה"כ	1,191.44	100

מצב מוצע		
יעד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	282.84	23.74
מגורים א'	908.6	76.26
סה"כ	1,191.44	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>ישמש למגורים .</p> <p>כמו כן יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , משרדים אחרים, ושרותי רפואה. כמו כן יותרו גם שירותים אישיים ומסחר קמעוני למעט שרותי אוכל לסוגיו (לדוגמא חנויות בגדים, חנויות אופטיקה, מספרות, מעבדות אלקטרוניקה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות וכיו"ב) לענין זה "שירותי אוכל" הינם מסעדות, בתי קפה, פאבים, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים במבנה : - שאין הוא יוצר מטרד סביבתי . - שיש לו גישה נפרדת מהכניסה למבנה שבו יש מגורים .</p> <p>ב. בהיתר הבניה יקבע סוג העסק ו/או קבוצת שימושים דומה על מנת למנוע מצב שבו שינוי סוג העסק יהפוך למטרד למגורים במבנה עצמו ובמבנים הסמוכים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. המסחר יותר רק בקומת הקרקע. יותרו משרדים בקומה אחת מעל המסחר. המגורים יותרו בשאר הקומות.</p>	א
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. 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>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מעל הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
					3	4 (3)	35	99	898	0	0	(2) 250	(1) 593	908	2001	מגורים א'

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:

הערה 1: אחוזי הבניה לשטח עיקרי חושבו לפי 60% תכנית זו אינה משנה את השטח הכולל המותר לבניה הקבוע בתכנית

שהופקדו לפני 1.8.89. כך שבהיתר הבניה ניתן יהיה לקבל את כל ההקלות הנוספות שבסמכות ועדה מקומית.

הערה 2: שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 יי על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת

היתר הבניה. שיעור שטחי השירות למסחר ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש ביום הוצאת היתר

הבניה.

הערה 3: קווי הבנין יהיו כפי שמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח כולל 168 מ"ר למסחר וכן כולל אפשרות ל-48 מ"ר מרפסות זיזיות.

(2) למסחר 85 מ"ר, למגורים - 165 מ"ר, קיימים כיום כ- 60 מ"ר, היתרה תינתן ככל שיידרש בכפוף להוראות חפ/229/5.

(3) מסי יח"ד לא כולל את שטחי המסחר.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. 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	חניה
	<p>פתרון החניה לתוספת השימושים העסקיים (משרדים ומסחר) יינתן עפ"י התקן כתנאי להיתר הבניה.</p>
6.3	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 תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.4	חשמל
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר יופנו העילי למערכת הניקוז המקומית.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 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>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי 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>6.9</p>	<p>תשתיות</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. 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>5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן</p>

6.9	תשתיות
<p>אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>מי נגר עילי: מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <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> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	

6.10	מקלטים
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פתור.</p>	

6.11	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק</p>	

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

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

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

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

--	--

8. חתימות

שם: דורון פיינגולד	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
שם: דורון פיינגולד	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: ש.ד.ב.ר 513165712	חתימה:		
שם: דורון פיינגולד	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: ש.ד.ב.ר 513165712	חתימה:		
שם: מלכה גולדברג	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
שם:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	חתימה:		
שם:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: ש.ד.ב.ר 513165712	חתימה:		
שם: פנינה רוזנברג	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		