

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0173849

חפ/2328/א הגדלת אחוזי בנייה והסדרת בניה קיימת ברח' תורן 5, עין היס.

חיפה

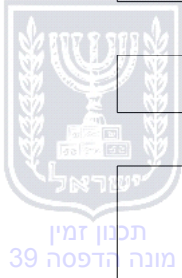
מחוז

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

על חלקה 2 בגוש 10802, ברחוב תורן 5, חיפה, קיים בניין מגורים מורכב ב-3 אגפים שונים בגובה. מטרת התוכנית היא להוסיף שטח על מנת לאפשר את בניית המבנה באגף האמצעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2328/א הגדלת אחוזי בנייה והסדרת בניה קיימת
ברח' תורן 5, עין הים.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0173849

1.2 שטח התכנית 1.162 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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
קואורדינאטה X	196875
קואורדינאטה Y	748175

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצע ברחוב תורן בשכונה עין הים בחיפה

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	התורן	5	

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	2	4
11673	מוסדר	חלק		20

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינויה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
27/10/1967	153	1404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1179/ א. הוראות תכנית חפ/ 1179/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1179/ א
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ יב
30/05/1935		515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 166 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 166
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ד. הוראות תכנית חפ/ 229/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ד
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/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ 1
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ 5



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו.	4896		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		26/06/1997
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/229/ ה ממשיכות לחול	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 645	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 645 ממשיכות לחול.	1255		18/03/1943
חפ/ 928	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 928. הוראות תכנית חפ/ 928 תחולנה על תכנית זו.	1310	184	20/10/1966
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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				יורי פוצינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יורי פוצינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		12/12/2017	יורי פוצינסקי	12/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/01/2017	יורי פוצינסקי	07/02/2017		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	סאמי אבו ורדה			חיפה	(1)	5	04-8666616	04-8622271	abuwarda@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' פל-ים 5, בניין מגדלי ישראל, קומה 11, ת.ד. 858, חיפה 31000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי אבו ורדה			חיפה	שד הפל"ים (1)	5	04-8666616	04-8622271	abuwarda@012.net.i 1

(1) כתובת: שד' פל-ים 5, בניין מגדלי ישראל, קומה 11, ת.ד. 858, חיפה 31000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חביב ג'בור			חיפה	התורן	5	04-8666616	04-8622271	abuwarda@012.net.i 1
בעלים	רוז ג'בור			חיפה	התורן	5	04-8666616	04-8622271	abuwarda@012.net.i 1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יורי פוצ'ינסקי		פרטי	נשר	החרושת	5	04-8204079		yp.architects @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

בניית אגף חדש בין שני אגפי מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. תוספת זכויות בניה

b. תוספת קומות

c. תוספת יחידות דיור בהתייחס להיתרים הקיימים בחלקה

d. שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.162	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		מגורים (יח"ד)	יח"ד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	554.05	+782.95
		1,337	

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	2001	
מגורים ג'	1001	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1001
להריסה	דרך מאושרת	2001
להריסה	מגורים ג'	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	239	20.57
מגורים א'	923	79.43
סה"כ	1,162	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	239.08	20.57
מגורים ג'	923.42	79.43
סה"כ	1,162.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל: א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה וגנים בעירייה. ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: 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.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	למגורים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות חומרי הבנייה קונבנציונליים, חיפוי קירות חוץ - אבן. גגות המבנה באגף האמצעי יהיו משופעים בגמר רעפים. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. תותר חצר אנגלית לאיוורור המרתף- המרחק בין תחתית החצר האנגלית ופני תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ'. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. קומת העמודים הקיימת מעל קומת החניה באגף הצפוני, תהייה בהתאם להיתר הבנייה כפי שאושר למבנה. אופי ופרטי הגמר של חזית ק. העמודים המוצעת באגף האמצעי אשר יהיו בדומה לאופי ולפרטי הגמר של החזית הקיימת של קומת העמודים באגף הצפוני.
ב	הריסות ופינויים תנאי להוצאת היתר לאגף האמצעי יהיה הריסת הגדר המסומנת להריסה בתחום הדרך וחלק המחסן הפולש מחלקה 100 לתחום תא שטח 1001 בדרום מזרח תנאי להוצאת היתר בניה לאגף הדרומי יהיה הריסת המחסן שבתחום החלקה במרווח האחורי והמבנה עם גג הרעפים במרווח הצידי. מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

4.2	מגורים ג'
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה לאגף האמצעי יהיה אישורו של קונסטרוקטור שיוודא כי בזמן ההריסה לא יפגעו בניינים קיימים צמודים בחלקה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
1 (5)	5 (4)	18.3	8	36	סה"כ שטחי בניה 1869.5	120 (3)	532.5 (2)	1217 (1)	923	1001	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

הערה ברמת הטבלה:

הכניסה הקובעת - קומת החניה.

קווי בניין על פי המסומן בתשריט. תותר בליטת המרפסת הקיימת במרווח הצפוני מקו הבניין עד 30 ס"מ.

תוספת שטח לאגף האמצעי: שטח עיקרי - 452.95 מ"ר לדירות ולמרפסות מקורות, 120 מ"ר למרתף ו-45 מ"ר לעליית גג, שטח שירות-256.5 מ"ר.

תוספת שטח לאגף הדרומי: שטח עיקרי - 120 מ"ר לדירה ו-45 מ"ר לעליית גג, שטח שירות - 12.5 מ"ר לממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים העיקריים באגף האמצעי כוללים

א. שטח למרפסות קונזוליות מקורות

ב. 45 מ"ר שטח עיקרי לעליית גג בעבור האגף האמצעי

תוספת שטחים עיקריים באגף הדרומי כוללים:

א. 120 מ"ר למגורים,

ב. 45 מ"ר שטח עיקרי לעליית גג

(2) אופן חישוב שטחי השירות לדירות חדשות על פי חפ/229/5, אופן חישוב שטחי השירות לדירות קיימות על פי חפ/229/1.

(3) תוספת שטח המיועדת למרתף בעבור האגף האמצעי בלבד.

(4) באגף הדרומי עליית הגג לדירות הקיימות תחושב בהתאם להוראות חפ/229/1 ו 1/229/1

. במידה ועליית הגג תהרס ובמקומה תיבנה דירה חדשה עם עליית גג תותר עליית גג בהתאם להוראות חפ/229/5.

באגף הצפוני יותרו - 5 קומות ומעליה תותר עליית גג בהתאם להוראות חפ/229/1.

באגף האמצעי יותרו - 5 קומות ומעליה תותר עליית גג בהתאם להוראות חפ/229/5



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כל התשתיות תהיינה תקניות 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.</p> <p>ב. 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>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>ליחידות הדיור הקיימות החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה. עבור יחידת הדיור הנוספת באגף האמצעי יוקצו 2 חניות.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <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>6.4</p>	<p>ביוב</p> <p>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 תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל או מחלקת ניקוז באגף שפ"ע כמפורט להלן.</p> <p>ב. 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.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>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 אגף המים.</p> <p>ג. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניקוז</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>

<p>ניקוז</p>	<p>6.6</p>
<p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו הטיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.7</p>
<p>א. כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', יבוצעו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. ג. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. ד. בחזית המגרש תבוצע רצועת לגינון ברוחב של 1.0 מ'. ה. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק. תאורת הרחובות, שבילים ושטחים ציבוריים כולל עמודים ופנסים .</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.8</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 או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם מונה הדפסה 39 תכנון זמין</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>העצים הקיימים בתחום המרווח הקדמי יועתקו בליווי אגרונום על פי מפרט שיקבע בהיתר וימוקמו בתחום המגרש בהתאם להנחיות אגף דרכים תנועה ונוף ובהתאם לחוק. ההעתקה תעשה בליווי אגרונום ועל פי מפרט שיקבע בהיתר.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.12	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מנימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.13	שרותי כבאות
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה 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
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים.