

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0278838

חפ/1499-ג - שינוי יעוד מאב"צ למגורים ברח' זייד, קריית חיים.

חיפה

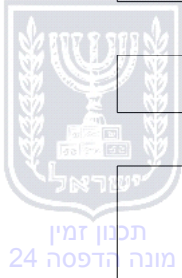
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

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

יעוד הקרקע הוא אתר לבנין ציבורי עם חזית מסחרית.

מטרת התב"ע לשנות את היעוד למגורים .

המבנה המוצע בתכנית הוא בן 2 אגפים. האגף הצפוני יהיה בן 7 קומות מעל קומת קרקע והאגף הדרומי בן 8 קומות מעל קומת קרקע. הבינוי בקומות העליונות הוא בקומות בנסיגה. כל המבנה מוצע מעל חניון תת קרקעי. סה"כ יהיו במבנה 53 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1499-ג- שינוי יעוד מאב"צ למגורים ברח' זייד, קריית חיים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

304-0278838

מספר התכנית

3.263 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	206350
קואורדינאטה Y	747636

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	זייד אלכסנדר	29	

שכונה קריית חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11575	מוסדר	חלק	6	21

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה אישרה ב- 30.11.16 הקלה מקו בנין לכיוון הרכבת עד למרחק של 70 מ' מציר הרכבת	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 23
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / יב
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	שינוי	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
02/02/1984	1437	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה' ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 / ה'
26/06/2011	5093	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ט/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 / ט/ 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 ממשיכות לחול.	0		16/03/1993
חפ/ 62 / א / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 / א / 3 ממשיכות לחול.	966	67	11/10/1962
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 / יב / 4	שינוי	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
חפ/ מק/ 2007	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 2007. הוראות תכנית חפ/ מק/ 2007 תחולנה על תכנית זו.	4580		30/10/1997



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		24/12/2017	עודד רוזנקיאר	24/12/2017		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	24/12/2017	שרון לבנברג - דנגור	24/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	24/12/2017	פנינה רוזנברג	24/12/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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			מ.י. שמשנס בע"מ	קרית ביאליק	שד בן גוריון	63	04-6300818		hedy@shamshins.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.י. שמשנס בע"מ	קרית ביאליק	שד בן גוריון	63	04-6300818		hedy@shamshins.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

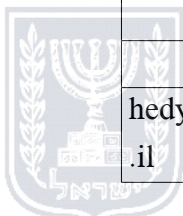
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8630855	
חוכר				מ.י. שמשנס בע"מ	קרית ביאליק	שד בן גוריון	63	04-6300818		hedy@shamshins.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

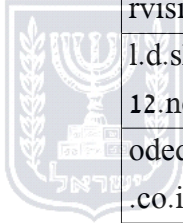


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne rvision.il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג - דנגור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0 12.net.il
	אדריכל	עודד רוזנקיאר	17231445		שער העמקים	(2)		04-9839470		oded@soarch .co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגלילמיקוד 25213.

(2) כתובת: שער העמקים מיקוד 3658800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי יעוד מאתר לבנין ציבורי ליעוד של מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מאתר לבנין ציבורי עם חזית מסחרית ליעוד של מגורים ד'.

ב. קביעת זכויות והוראות הבניה.

ג. קביעת מספר הקומות במבנה : האגף הצפוני יהיה בן 7 קומות מעל קומת קרקע והאגף הדרומי בן 8 קומות

מעל קומת קרקע תוך קביעת נסיגות בקומות העליונות

ד. קביעת קווי בנין.

ה. קביעת מס' יחידות הדיור בבנין בהיקף של 53 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

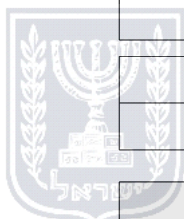
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	3001
מגורים ד'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבנין ציבורי	2,917	89.30
דרך מאושרת	349.5	10.70
סה"כ	3,266.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.70	349.61	דרך מאושרת
4.12	134.66	דרך מוצעת
85.17	2,782.19	מגורים די'
100	3,266.46	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הבנין הקדמי יהיה בן 5 קומות על קומת עמודים ועוד 2 קומות בנסיגה . קומה אחת בנסיגה של לפחות 5 מ' מהחזית הקדמית של הקומה מתחתיה, וקומה חלקית נוספת בנסיגה של לפחות 7 מ' מהחזית הקדמית של הקומה מתחתיה. הבנין האחורי יכלול 6 קומות על עמודים ועוד 2 קומות בנסיגה שלא תפחת מ - 6 מ' מהחזית הקדמית. ב. לפחות 10 יח"ד יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר. ג. המרווח בין שני חלקי הבנין לא יפחת מ - 14.50 מ' בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט. ד. גובה גדר (בנויה או חיה) בין השטח המשותף לרחוב, לא יעלה על 60 ס"מ ה. 40% מהשטח הפנוי במגרש יהיה מגונן. ו. מעל מרתף החניה, באזורים הלא מבונים מעל הקרע, יישמרו 1.20 מ' עומק אדמה גננית לנטיעת עצים. ז. הבנין ייבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה , ומדיניות הועדה המקומית כפי שתתעדכן מעת לעת, ולפי הנחיות מהנדס העיר. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת עמידה בלפחות כוכב אחד לפי תקן בניה ירוקה . ח. ככל הניתן לא יותרו מתקנים טכניים על הקומה החלקית העליונה. במידה ואלה יידרשו, תכסיים תהיה מינימלית, וישולבו עיצובית כחלק מהבנין
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה . ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקותם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ד. בשלב אישור תכנית בינוי / היתר בניה ע"י הועדה המקומית תבחן שהמדרכה תפותח באופן ישיר וללא מפרץ חניה. בכל מקרה , המדרכה תפותח באופן רציף ללא קיטועה לכניסת רכבים, כניסת רכבים תהיה דרך אבן שפה משופעת ללא שיקוע המדרכה.

4.3 דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.</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> <p>ג. בשלב אישור תכנית בינוי / היתר בניה הועדה המקומית תבחן שהמדרכה תפותח באופן ישיר וללא מפרץ חניה. בכל מקרה, המדרכה תפותח באופן רציף ללא קיטועה לכניסת רכבים, כניסת רכבים תהיה דרך אבן שפה משופעת ללא שיקוע המדרכה.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי 5	צידי- ימני 5	מתחת לכניסה הקובעת (5) 1	מעל הכניסה הקובעת (4) 9	(3) 29	19	53	(2) 35	336	סה"כ שטחי בניה 9385	1500	עיקרי	שרות (1) 2385	5500	2793	2001	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
1166	(6)	3	2001	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

הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 45 מ"ר ליחיד.

(2) תכסית עילית.

(3) גובה חלק אחורי לא יעלה על 26 מ'

הגובה לא כולל מתקנים טכניים ככל שידרשו כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (ח).

(4) במבנה קדמי - 8 קומות (5 מעל קומת עמודים ו - 2 קומות בנסיגה)

במבנה אחורי - 9 קומות (6 קומות מעל קומת עמודים ו - 2 קומות בנסיגה)

ראה פרוט בסעיף 4.1.2

(5) לחניון מחסנים ומערכות טכניות.

(6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

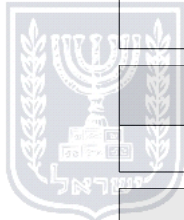
6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <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 תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה 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> <p>ד. עיצוב עליית הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/229/5.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן שיהיה תקף היום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>תקן החניה לדירות הקטנות יהיה 1:1</p> <p>לפחות מחצית ממוקמות החניה יהיו תת קרקעיות, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <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 לצורכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו 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> <p>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית תישאר פנויה מבינוי ותהיה חדירה למי נגר ותמוקם בחזית לכיוון רח' אלכסנדר זייד ככל הניתן.</p> <p>בטרם הגשת היתר בניה יש להעביר למחלקת ניקוז באגף שפ"ע נספח ניקוז, אישור נספח ניקוז</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח סביבתי</p> <p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 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 שפ"ע 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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p>	<p>6.9</p>

תשתיות	6.9
<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>ו. 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 אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</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.</p> <p>ח. 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>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. 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>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	6.10
<p>מקלטים</p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	6.11

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.13 היטל השבחה	6.13
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	

6.14 תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>א. היתר הבניה יותנה בהכנת דו"ח אקוסטי באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, והטמעת מסקנותיו.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל ולה על 53 מ' מעל פני הים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה העתקה/הטמנה של קו חשמל מתח גבוה הנמצא במדרכה שבחזית המגרש בתיאום עם חברת החשמל.</p>	

6.15 הנחיות מיוחדות	6.15
<p>א. הבניה מותנית בהעתקת עמוד החשמל ו/או בהטמנת הקו.</p> <p>ב. גובה קומת הכניסה הכוללת קומת עמודים ומחסנים יהיה 4.06 מ' מרצפה לרצפה, גובה זה הוא מעל הקבוע בתכנית חפ/מק/1400 גבי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

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

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

<p>מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24