

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0510289

חפ/מק 2432 - מגורים ברח' בר רב האי דוד 47

חיפה

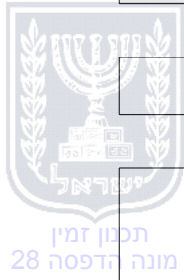
מחוז

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

יוזמי התכנית הינם חברי קבוצת "מפרש", קבוצה הכוללת 8 משפחות, אשר קנו את המגרש הפנוי ומעוניינות להקים בו "קיבוץ עירוני" - מבנה מגורים שישמש את כלל חברי הקבוצה ומשפחותיהם כמגורי קבע לאורך זמן. המגרש הנדון נמצא ברח' בר רב האי דוד 47 בשכונת שפרינצק. המגרש הינו מגרש פנוי, מסווג למגורים בהתאם לתכניות המאושרות החלות במקום.

במסגרת התכנית המוצעת מוצע להקים מבנה למגורים בן 6 קומות + עליית גג מעל מפלס רחוב בר רב האי דוד בו 8 יח"ד תוך תגבור זכויות הבנייה ושינוי בהוראות הבנייה. השינויים מבוקשים במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק 2432 - מגורים ברח' בר רב האי דוד 47
מספר התכנית	מספר התכנית	304-0510289
שטח התכנית	שטח התכנית	1,011.990 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (1) (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	197106
קואורדינאטה Y	747048

1.5.2 תיאור מקום

קרית שפרינצק, חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית שפרינצק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10746	מוסדר	חלק	29	38

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1038 א	47

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
02/01/1969	571	1497	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1031 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1031
28/08/1986	2994	3374	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1038/ נב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1038/ נב
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
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
26/06/2000	4052	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	4037	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
14/01/1965	1092	1150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1038/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1038/ א
29/06/1936		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 178 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 178

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 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 /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/ 229 /י/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /י/ 5 ממשיכות לחול.	6388	2981	07/03/2012



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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		28/11/2017	רותי רוהטין	18/07/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
חניה	מנחה	1: 250		27/11/2017	רוני שניידר	18/07/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/11/2017	רותי רוהטין	13/06/2018	מצב מאושר	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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	נעמה ביגלמן			חיפה	דרייפוס	11			
	פרטי	ניר בליץ			חיפה	דרייפוס	18			
	פרטי	עירית בן פורת			חיפה	דרייפוס	25			
	פרטי	יפתח גלבוע			תל אביב- יפו	אנסקי	4			
	פרטי	אלעד הראל			חיפה	דרייפוס	11			
	פרטי	דורון טימור			תל אביב- יפו	ורשבסקי	14			
	פרטי	מעין לילי לוי אלנטק			חיפה	דרייפוס	18			
	פרטי	פיליפ לוי סלסריוב			חיפה	דרייפוס	18			
	פרטי	שרה לוינגר			תל אביב- יפו	ורשבסקי	14			
	פרטי	ערן סגל			תל אביב- יפו	יונה הנביא	18			
	פרטי	הרן סנד			חיפה	דרייפוס	25			
	פרטי	שני רוהטין			חיפה	דרייפוס	18			
	פרטי	עידו רוט			תל אביב- יפו	אנסקי	4			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעמה ביגלמן			חיפה	דרייפוס	11			
פרטי	ניר בליץ			חיפה	דרייפוס	18			

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עירית בן פורת			חיפה	דרייפוס	25			
פרטי	יפתח גלבוע			תל אביב-יפו	אנסקי	4			
פרטי	אלעד הראל			חיפה	דרייפוס	11			
פרטי	דורון טימור			תל אביב-יפו	ורשבסקי	14			
פרטי	מעין לילי לוי אלנטק			חיפה	דרייפוס	18			
פרטי	פיליפ לוי סלסריוב			חיפה	דרייפוס	18			
פרטי	שרה לוינגר			תל אביב-יפו	ורשבסקי	14			
פרטי	ערן סגל			תל אביב-יפו	יונה הנביא	18			
פרטי	הרן סנד			חיפה	דרייפוס	25			
פרטי	שני רוהטין			חיפה	דרייפוס	18			
פרטי	עידו רוט			תל אביב-יפו	אנסקי	4			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ברכה נטל (1)			תל אביב-יפו	וילנסקי משה	36			
בעלים		מיכל נטל כהן (1)			תל אביב-יפו	אחד העם	105			
בעלים		חנה איטה פיאסצקי (1)			רמת גן	סמדר	22	03-7512050		

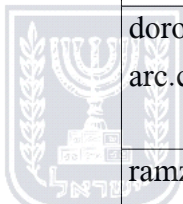
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (1) רשומה הערת אזהרה בטאבו לפי סעיף 126 לחוק לטובת כל מגישי התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9902215	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעאור	883	רמזי קעאור - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(1)	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne-tvision.net.il
אדריכל	אדריכל	רותי רוהטין	30755	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9902215	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר רוני תכנון כבישים ומדידות	יובלים	(2)		04-9991010		ronisn1010@gmail.com

(1) כתובת : אלמותנבי.

(2) כתובת : ת.ד 46.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 זכויות בניה ועדכון קווי בנין במגרש מגורים בקרית שפרינצק כדי לאפשר תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הועדה המחוזית עד 60% בבנייה נמוכה מזכויות הבנייה המאושרות לפי סעי' 62 א (א) (1) (א) (2) לחוק.
- (מ- 60% ל- 96%).
- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעי' 62 א (א) (4) לחוק.
- שינוי גובה המבנה ומספר הקומות לפי סעי' 62 א (א) (4) לחוק.
- שינוי של הוראות בנייה בדבר בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעי' 62 א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	223.59	22.09
מגורים א'	788.4	77.91
סה"כ	1,011.99	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
22.09	223.58		דרך מאושרת
0.75	7.6		דרך מוצעת
77.16	780.81		מגורים א'
100	1,011.99	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים ושירותים לרווחת הדיירים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>על מימוש יעוד מגורים יחולו כל ההוראות בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה" ובסעיף 6 "הוראות נוספות" להלן.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גמר מבנים - חזיתות הבניין יצופו בשילוב חומר קשיח ועמיד לשביעות רצונו של מהנדס העיר. 2. חובת רעפים בעליות גג. 3. לא תותר התקנת תשתיות כגון: מים, גז, חשמל, טלפון וטלוויזיה על קירות חיצוניים של בניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות וכו'. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית. במקרה שלא ניתן למלא הוראה זו - יש להקפיד על הסתרת הצנרת ע"י פרופיל מתאים. 4. התקנת דודי שמש וקולטים לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תוכנית שתאושר במסגרת היתר בניה. 5. פתרון למסתורי כביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר. המסתורים יבוצעו מחומרים עמידים וישולבו עם חזית הבניין. 6. לא יורשה חיבור חשמל לבניין אלא בעזרת כבל תת קרקעי. 7. לא תותר התקנת מזגנים מעבים ומעברי צנרת חיצוניים אלא על פי פיתרון כולל הבניין שיהיה חלק מהבקשה להיתר הבנייה, כך שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות. 8. תותר התקנת דודים מעל תקרת היציאה מחדר המדרגות לגג ובתנאי הסתרתם במשולב עם פיר המעלית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבקשי היתר בניה 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 העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>
4.3	דרך מוצעת

דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. 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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי		
96	(5)	(5)	(5)	(5)		6 (4)	19.4 (4)	10	8	45	1130 (3)	757 (2)	780 (1)	מגורים אי

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:

א. שטחי השירות יחושבו בהתאם לחפ/229/5.

ב. הגובה המירבי של הקומה הטכנית ומתקנים טכניים על הגג יהיה, בהתאם לחפ/מק/1400 גב: תותר התקנת דודים מעל תקרת היציאה מחדר המדרגות לגג ובמשולב עם פיר המעלית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה הוא 788 מ"ר..

(2) שימוש עיקרי :

788 מ"ר * 60% * 1.6 = 757 מ"ר לשטח זה ניתן להוסיף בהתאם לתכנית חפ/229/5, 90 מ"ר לעליות גג (2 *) + 100 מ"ר מרתף = 947 מ"ר ובנוסף 96 מ"ר למרפסות זיזיות..

(3) שטחי שירות :

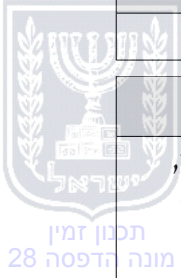
60 מ"ר * 8 יח"ד = 480 מ"ר + 100 מ"ר לק.ע מפולשת + 11 חניות * 50 מ"ר = סה"כ 1,130 מ"ר..

(4) הכניסה הקובעת של הבניין היא במפלס הרחוב דהיינו מפלס קומת החניה. תתאפשר כניסה נוספת למבנה מהשצ"פ האחורי בהתאם לדרישות כבוי אש..

(5) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מרפסות זיזיות יותרו עד מרחק של 1.5 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>תקן החניה במגרש יהיה 11 חניות בתחום המגרש ו - 2 חניות בחוץ.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת רקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. תחנות ההשנאה למגורים ימוקמו בתחום המגרשים או בהתאם לחפ/מק/1400תט, מיקום יבחן בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה למיקום תחנות השנאה וחדרי טרנספורמציה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לקו תיעול הציבורי הקיים ו/או פתרון ניקוז אחר באישור מחלקת ניקוז.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א על העץ הבוגר המסומן ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>ב. עץ לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:250, שתכלול בין היתר סימון גזע העץ, ככל שיידרש. חפירה מעץ לשימור תהיה 4 מ' לפחות מגזע העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העץ במהלך העבודות וגידורו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את הנושאים הבאים: אופן השתלבות המבנה בסביבתו הקרובה, מפלס בנין סופי, גבהים חתכים וחזיתות של הבניין, חומרי גמר, טיפול בחזית חמישית (גג הבניין) ופיתוח של המגרש.</p> <p>ג. פיתוח המגרש יכלול חניה, שביל גישה, גינות, נטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וכד' ופירוט כל התשתיות.</p> <p>ד. התכנית תוגש בק.מ 1:250 תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף.</p>	<p>6.5</p>



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p> <p>מניעת מטרדים בזמן בניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. 2. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות כולל מניעת גלישת עודפי עפר לכיוון ואדי לוטס ע"י גידור מתאים בגבולות המגרש, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. 3. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979. 4. מפלסי רעש מצויד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 5. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 6. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק. 7. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה. 8. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 9. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 10. הוראות עבודה בגבול המגרש בצמוד לשטח הפתוח. <ol style="list-style-type: none"> א. שטח ההתארגנות יהיה בתחום המגרש בלבד. ב. במידה ויגרם נזק נופי, השטח ישוקם בהתאם להנחיות היח' לנוף. השיקום יכלול אחזקה וקליטה מלאה של השטחים ע"י ועל חשבון בעל ההיתר. 	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. ג. עבודות שאינן טעונות היתר : <ol style="list-style-type: none"> נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. 	<p align="center">6.7</p>

6.8	הוראות פיתוח
	<p>א. בתחום המגרש לאורך חזית רחוב בר-רב האי שאינה משמשת לכניסת / יציאת למגרש תשמר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות למעט באזור בו רוחב הדרך הינו 13 מ' שם תשמר רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' כמסומן בנספחי התכנית .</p> <p>ב. כל קירות הפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית מנוסרת כולל הקירות הצדדיים הגובלים במגרשים השכנים . ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ג. ברצועת הגינון תחול חובת נטיעת עצים בוגרים עפ"י הנחיות תוכנית הנוף נספח העצים והנחית פקיד היערות.</p> <p>ד. תכנון הגינון בתחום קו הבניין התחתני יעשה בתכנית הבינוי והפיתוח בתאום עם היחידה לתכנון נוף.</p>



6.9	אדריכלות
	<p>א. מצויינות אדריכלית</p> <p>1. תכנון המבנה יעשה תוך הקפדה על ייחודיו ומצויינות אדריכלית.</p> <p>2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ואישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיסית.</p> <p>3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר בניה יהיו חלק ממסכי ההיתר.</p> <p>ב. חזית חמישית.</p> <p>1. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהבניינים הגבוהים.</p> <p>2. יושם דגש על ההיבט החזותי נופי התכנון החזית החמישית כולל שילוב מתקנים טכניים מערכות מיזוג וארובות להוצאת אויר.</p> <p>3. תכנון גג המבנה יאפשר שילוב מתקנים סולאריים.</p> <p>4. פיתוח גגות ירוקים ככל שיתאפשר באמצעות שילוב גינון וצמחיה אקסטנסיבית</p>



6.10	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 במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>



6.11	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז :</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנה לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר על ידי תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>



<p>6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.11</p>
<p>בהיתר הבניה יקבעו תאנים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>ד. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח סניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>ה. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>ו. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי כבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת תכנון עיר.</p> <p>ז. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לתכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>ח. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח סניטרי 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>ניקוז ותיעול.</p> <p>ט. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח סניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>י. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו תיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר באישור מחלקת ניקוז.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<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 מהנדס פיקוד העורף.</p>	
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.13</p>
<p>על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.15 היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>כל השטח המיועד בהתאם לתוכנית זו לדרך נועד להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשם על שם עיריית חיפה כשהוא חופשי מכל חוב או שיעבוד ופנוי מכל מבנה, או חפץ.</p>	

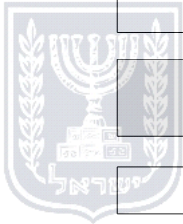
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28