

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0740928

חפ/מק/2517 - רח' סירקין 24, חיפה

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

התכנית חפ/מק/2517 חלה על חלקה ברחוב סירקין 24 שבפאתי שוק תלפיות. על החלקה קיים מבנה בן קומה אחת שנבנה בשנות ה-30. מטרת התכנית היא בניית מבנה למגורים בן 5 קומות + קומה שישית חלקית, עם פעילות מסחרית בקומת הקרקע, כחלק מפיתוח מתחם סירקין. התכנית תואמת לתכנית המתאר חפ/2000 וקובעת הוראות עיצוב ודרוג למבנה, כמו כן קובעת התכנית זכויות בניה ושימושים מותרים למסחר בקומת הקרקע והוראות בניה נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2517- רח' סירקין 24, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0740928

1.2 שטח התכנית 0.585 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	200355
קואורדינאטה Y	746111

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	סירקין	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10863	לא מוסדר	חלק	7	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/09/2017	9571	7590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726. הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0332726
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	כפיפות	304-0447052
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
01/03/1988	923	3530	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1888
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ א/ 5 ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/ 229/ א/ 5
06/06/1935		517	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 61 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 61
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
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה. הוראות תכנית חפ/ 229/ ה תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ 229/ ה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 363	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחולנה על תכנית זו.	0		03/05/1938
חפ/ 594	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 594 ממשיכות לחול.	0		
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 / פמ	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ.	5501	2102	28/02/2006

הערה לטבלה:
חפ/61/ג- שינוי



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר לזר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח סביבתי	13: 34 15/07/2020	תמיר לזר	15/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 04 04/08/2020	תמיר לזר	04/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			38 הדרים בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadarimfund.com
	פרטי			הדרים 11 שותפות מוגבלת	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadarimfund.com
	פרטי			י. מ. פרוסיד בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadarimfund.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדינת היהודים 89, הרצליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			38 הדרים בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadarimfund.com
פרטי			הדרים 11 שותפות מוגבלת	הרצליה	מדינת היהודים) (1	89			moti@hadarimfund.com

(1) כתובת: מדינת היהודים 89, הרצליה.

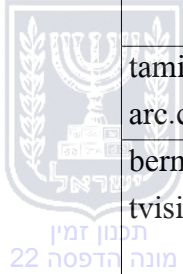
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר		תמיר אדריכלים	חיפה	השיירה (1)	28	04-8211306		tamir@tamir-arc.com
מודד	מודד	מאיר שרגא ברמן	517	ב. מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר) (2	1	04-8523602		bermanb@ne-tvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה			חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc-ape@gmail.com

(1) כתובת: השיירה 28, קרית חיים.

(2) כתובת: שער פלמר 1 חיפה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקמת מבנה חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע תוך תגבור זכויות בניה ומתן הוראות בינוי ופיתוח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח בנייה למגורים עם שימוש מסחרי בקומת הקרקע, בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000
- ב. תוספת קומות בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000
- ג. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א.א 4 לחוק התוי"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	88.96	15.20
מגורים ג'	496.43	84.80
סה"כ	585.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88.96	15.20
מגורים ד'	496.43	84.80
סה"כ	585.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים יותרו בקומות 1-5 (קומה חמישית חלקית) 2. בקומת קרקע יותר מסחר קמעונאי לרבות שירותי מזון- בתי קפה, מסעדות, קיוסקים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר גובה קומת מגורים 3.15 מ' רצפה/רצפה. 2. תותר גובה קומת מסחר 4.75 מ' מדוד מרצפה עד תקרה. 3. הכניסה למסחר תהיה מחזית רח' סירקין. 4. פתרון תברואה למסחר יהיה בנפרד מפתרון תברואה למגורים 5. המבנה יתוכנן ברוח המבנים באזור בשילוב מרפסות וחומרי גמר/טיח התואמים לסביבה וכן פתרון עיצובי לחזית הרחוב, כל זאת באישור המחלקה לשימור, במסגרת הבקשה להיתר. 6. על החזית המסחרית בקומת הקרקע להוות לפחות 50% מאורך החזית לרחוב סירקין והשטח המיועד למסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-60 מ"ר. 7. תותר בליטת מרפסות זיזיות מעבר קו רחוב בשיעור של 1.2 מ'. 8. תותר בליטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 1.55 מ'. 9. יותר מיקום בניין אשפה במרווח צידי כמוראה בנספח הבינוי. 10. גובה לובי המבנה לא יעלה על גובה נטו של 4.4 מ'. 11. תותר קומת עמודים גבוהה עבור מכפילים בגובה שלא יעלה 4.9 מ'.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לשימושים שאינם מגורים תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד הערים לאיכות הסביבה חיפה לנושא המטרדים הסביבתיים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת), ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים תנועה וגנים בעירייה. ב. בסלילה ו/או 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי						שרות
	(3)	(2)	(1)	(1)					972		1	1	מגורים	ד'		
	(3)	(2)	(1)	(1)					70		1	1	מסחר	ד'		
168	0	4	3	3	(5) 6	(5) 24	14		1042	(4) 700	496.43	1	1	<סך הכל>	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת שטחים בין השימושים השונים ללא הגדלת סך השטחים המותרים, שטח למסחר לא יפחת מ-60 מ"ר.
- ב. יותרו מתקני תשתיות כדוגמת אשפה, מים, גז וחשמל בכל המרווחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3*.

(2) 4*.

(3) 0*.

(4) אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיו לפי חפ/ 229 / 5 שטחי השירות למסחר יהיו לפי חפ/ 1400 / שש/1.

(5) מספר הקומות וגובה המבנה איננו כולל את מבנה העלייה לגג ואת גובה המעקה..




6. הוראות נוספות

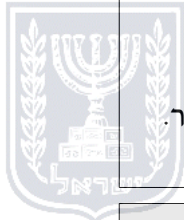
6.1	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על המיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש, אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100 ותשקף תכנון קירות תומכים, גדרות ומעקים, הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכד'. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר. ג. יותר לפחות 15% שטח מחלחל משטח המגרש.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר הבנייה.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>העסקים שיפעלו במקום יצטרכו לעמוד בהגבלות ובאיסורים הנמצאים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992</p>	
6.5	חלוקה ו/או רישום
<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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה מקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
6.6	חשמל
<p>1. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות</p>	

6.6	חשמל
<p>טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ ת"ט .</p> <p>2. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /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>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים /או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p style="text-align: right;">אספקת מים</p> <p>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 /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>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>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</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 תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p style="text-align: right;">ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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 style="text-align: right;">ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>העצים המסומנים ע"י התשריט מיועדים לשימור/כריתה/העתקה ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות :</p>	

	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור . תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1: 500 , שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ , ככל שידרש . קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר , או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם . ערך החליפי ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ע"י פקיד היערות.</p>	
	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש 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 align="center">מתקנים לאצירת אשפה :</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. פסולת הבניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין .</p> <p>ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר .</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו .</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה .</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה .</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת .</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם .</p> <p>ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב .</p>	<p align="center">6.10</p>
	<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.12	חומרי חפירה ומילוי
<p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה . עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר. 1.2. תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>	

6.13	מקלטים
<p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א. ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	

6.14	גגות
<p>גגות הבניינים יהיו שטוחים. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	

6.15	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ישולם כחוק .</p>	

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 22