

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0853481

חפ/מק/1602/ז- רציף מרגולין 43, 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 חלה על חלקה פנויה מבינוי בטיילת בת גלים, בפינת רציף מרגולין ורחוב שקמונה. על החלקה ועל החלקה הגובלת בה ממערב (חלקה 35) חלה תכנית מאושרת משנת 2018 חפ/1602/ג/1 "מרגולין על המים". התכנית הנדונה מציעה לשנות את הוראות הבניה ולתגבר את זכויות הבניה בהתאמה לתכנית חפ/2000 בדומה לזכויות בחלקה הגובלת, על מנת לאפשר הקמת מבנה חדש בן 6 קומות עם חזית מסחרית לכיוון הטיילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חפ/מק/1602-ז- רציף מרגולין 43, חיפה

304-0853481

מספר התכנית

1.442 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	197987
קואורדינאטה Y	748712

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
	43	רציף פנחס	חיפה

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
28, 62, 71	36	חלק	מוסדר	10818
2		חלק	מוסדר	11698

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 20



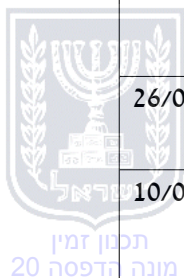
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 13 / 3 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726. הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571		18/09/2017
304-0352997	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית זו בתחומה בלבד	7853	9050		26/06/2018
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 1840	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1840 ממשיכות לחול.	3503	350		26/11/1987
חפ/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923		01/03/1988
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62		14/10/1976
חפ/ 229 / י/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5	6388	2981		07/03/2012



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5 תחולנה על תכנית זו.				
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052		26/06/2000
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
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	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/ 2182	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 2182 ממשיכות לחול.	5481			17/01/2006
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמדר רוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמדר רוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 17 02/08/2021	סמדר רוז	02/08/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 01 02/08/2021	סמדר רוז	02/08/2021	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	ציפורה אילן			חיפה	ליבריה	33			
	פרטי	מרים אלרואי			חיפה	איטליה	19	04-8255124		office@raz-arch.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציפורה אילן			חיפה	ליבריה	33			office@raz-arch.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

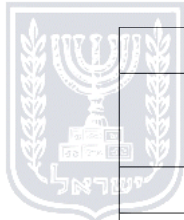
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סמדר רו	30208	רו אדריכלים	חיפה	פינסקי דוד	13	052-3888415		office@raz-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מונח	הגדרת מונח
זיקת הנאה למעבר ברכב	בכל מקום שכתוב בתכנית או בתשריט 'זיקת הנאה למעבר רכב', הכוונה היא לזכות מעבר לרכב.
קו בניין עילי	קו בניין עבור הקומות שמעל 2 הקומות הראשונות מהכניסה הקובעת
קו בניין תחתי	קו בניין לקומות מתחת לפני קרקע טבעית

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 מגורים חדש תוך תוספת זכויות בניה, מס' יח"ד, קומות, וקביעת שימושים מסחריים, בהתאם לתכנית הכוללנית חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות בכפוף לחפ/2000
- תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)(9)
- קביעת קו בניין בכפוף לסעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה.
- שינוי הנחיות עיצוב אדריכלי בכפוף לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

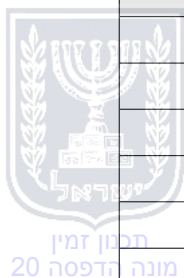
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
טיילת	2
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מאושרת	3

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	250.74	17.37
דרך מוצעת	37.94	2.63
טיילת	340.57	23.59
מגורים ג'	814.45	56.41
סה"כ	1,443.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	288.36	19.99
טיילת	340.54	23.61
מגורים ג'	813.68	56.40
סה"כ	1,442.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א- מגורים ב- מסחר ג- זכות מעבר לגישה לחניה לחלקה 35 ד- בריכת שחייה פרטית על הגג</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מסחר בחזית המבנה, כלפי הטיילת בקומת הקרקע בלבד, יותרו שימושי מסחר תומכי תיירות וחנויות ייחודיות, חנויות בוטיק, חנויות לחפצי אומנות, גלריה וכן בית קפה/מסעדה וכדומה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי גובה המבנה ומספר הקומות: 1. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה עד 4.70 מ' ברוטו. 2. סה"כ גובה הבניין כולל בריכת השחייה מעל הגג לא יעלה על 21 מ' מגובה מפלס הכניסה. מעל גובה זה, יותרו מתקנים על הגג בגובה מינימאלי לרבות חדר מדרגות ומעקות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 3. הגובה הממוצע של הקומות פרט לקומה העליונה יהיה 3.30 מ'. יותר שגובה הקומה העליונה יהיה גבוה יותר ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 21 מ'. 4. כל תוספת קומה או תוספת גובה שלא בהתאם לתוכנית זו יראה כסטייה ניכרת כמשמעה עפ"י סעיף 1(1) לתקנות מהתכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז 1967.</p>
ג	<p>חניה 2.1. תותר חניה על ותת קרקעית. בתחום קו הבניין התחתית יותר מבנה חניה תת קרקעי שגובה תקרתו לא יעלה מעל גובה הקרקע הטבעית. 2.2. לא תותר חנייה על קרקעית בחזית המבנה הפונה לטיילת. 2.3. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם התקן התקף ביום הוצאת תיק המידע להיתר. 2.4. שטחי המסחר יהיו פטורים מחנייה. 2.5. ניתן יהיה להקים חניון תת קרקעי גם מתחת לשטח המסומן כ"זכות מעבר לרכב" ובתנאי שלא יפגע בזכות המעבר שנקבע בתוכנית זאת. 2.6. תתאפשר חניה בתת הקרקע מתחת לרצועת הדרך בעורף החלקה ובלבד שמפלס רום תקרת מבנה החניה לא יעלה על גובה הדרך המתוכננת וכן בתת הקרקע במרווח הקדמי - באופן שתושאר רצועה של 3 מ' לפחות פנויה מבינוי בתת קרקע כלפי הטיילת על מנת לאפשר פיתוח גנני ונטיעת עצים בוגרים מעל קרקע טבעית</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. דרך גישה פנימית (זכות מעבר לרכב): 1.1. הבקשה להיתר תכלול תכנון חנייה וכן תכנון מפורט של הגישה לרכב (כמסומן בתשריט- כזיקת הנאה למעבר רכב) בצד האחורי של תא שטח זה, לטובת חלקה 35. 1.2. לאחר אישור התכנית יוכלו לרשום בעלי תא שטח 1 מתכנית זו ו/או בעלי חלקה 35 (תא שטח</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>101 מתכנית מספר 304-0352997 חפ/1602/ג/1 מרגולין על המים), את זכות המעבר לרכב כמפורט בתשריט לטובת המגרשים הנ"ל גם ללא הסכמת בעלי המגרשים וזאת מכוח תכנית זו בלשכת רשם המקרקעין.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. השטח במרווח הקדמי בהמשך למפלס הטיילת ירוצף ויגונן בתיאום עם היחידה לשימור ומחלקת תכנון נוף.</p> <p>2. לאורך חזית המגרש הקדמית יינטעו עצים מסוג דקל ושינגטוניה ועצי אשל במרווחי שתילה שיתואמו עם היחידה לתכנון נוף.</p> <p>3. בחזית הטיילת לא תותר הקמת פילרים חשמל מים, תקשורת וכו'. הפתרון לתשתיות (אשפה, מים, גז וכד') יתוכנן כך שלא יופנו כלפי הטיילת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הנחיות עיצוב אדריכלי :</p> <p>1.1. סגנון הבניה האדריכלי : יהיה דומה ל 8 הסגנונות הקיימים : אקלקטי, באוהאוס, או סגנון מודרני שמתאים לקצב של נפחים ופתחים שקיים לאורך הרחוב.</p> <p>1.2. לא יותר מבנה שרובו קירות שקופים, מבנה מעוגל, א סימטרי או אמורפי.</p> <p>1.3. ניתן יהיה לעשות שימוש במספר מוגבל של חומרי גמר.</p> <p>1.4. לא תתאפשרנה יציאות לגג המשותף העליון מתוך הדירות, אלא רק דרך חדר המדרגות המשותף.</p> <p>2. הנחיות עיצוב אדריכלי לחזיתות המבנים כללי :</p> <p>2.1. חומרי הציפוי של חזיתות הבניין וחומרי בנייה אחרים, חיפוי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לסביבה חופית.</p> <p>2.2. במסגרת הבקשה להיתר יינתן מענה לעיצוב החזיתות הן לכיוון רציף מרגולין והן לרחוב שקמונה כחזיתות קדמיות.</p> <p>3. הנחיות בנושא נסיגת הקומות העליונות :</p> <p>הקומות שמעל 2 הקומות הראשונות ממפלס הכניסה הקובעת ייסוגו מהקומות שתחתן כך שישמר בינן לבין גבול המגרש הקדמי כלפי הטיילת מרווח של 17 מ', כמוראה בתשריט המצב המוצע.</p> <p>4. פתרונות למסתורי הכביסה :</p> <p>4.1. פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4.2. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.</p> <p>4.3. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים ובגינה בחזית המגרש.</p> <p>5. עיצוב גגות המבנים :</p> <p>5.1. גג המבנה יהיה שטוח.</p>



4.1

מגורים ג'

- 5.2. לא תותר עליית גג במבנה. הגג יעוצב ויטופל כחזית חמישית.
 - 5.3. יותרו מתקנים על הגג בגובהם המינימאלי על פי התקנים והחוקים התקפים בזמן הבנייה.
 - 5.4. יבוצעו אלמנטים להסתרה המתקנים על הגג.
 - 5.6. לא תותר הקמת פרגולה על גגות המבנים, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - 5.7. תותר הקמת מיכל מים על הגג ומערכות טכניות אחרות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ורק על פי דרישה מפורשת של רשות מוסמכת ובהעדר כל פתרון אחר שלא על הגג.
6. בריכת שחיה :
- 6.1. תותר הקמת בריכות שחייה וגי'קוזי על הגג.
 - 6.1. תכנון הבריכה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בשטח חלקת המגורים למרות ששטחה קטן מ-1500 מ"ר לפי הנחיות תכנית חפ/1840.
 - 6.2. לא תתאפשר הקמתה של בריכת שחיה בקומת הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - 6.3. חדר המכונות וטיפול במים ימוקם בקומות התחתונות או בקומה תת קרקעית ולא על גג הבניין.
7. סגירה עונתית :
- תותר סגירה עונתית במרווח הקדמי לשימוש מסחרי למסעדות ובתי קפה. הסגירה תוקם מחומרים שקופים. מיקום סגירת החורף ופרטי הסגירה יתואמו עם הרשות המקומית לרבות הנחיות למרווח מהמבנה (למעט מעבר) או העמדה סימטריה/אסימטריה לפי נתוני המבנה.
- סגירה עונתית תהיה בכפוף להנחיות תכנית חפ/1888.
8. חצרות אנגליות :
- חצרות אנגליות יכולות להיות רק במרווח הצדי לכיוון חלקה 35 והקדמי לרחוב שקמונה. מפלס החצר האנגלית יכול להיות במפלס קומת המרתף. מידות החצר האנגלית יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה.
9. מערכות טכניות אחרות יהיו על פי הנחיות הבאות :
- 9.1. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, מעבים חימונים, ארובות לתנורים ולמיכלי דלק תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
 - 9.2. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל ולטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין.
 - 9.3. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג האוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
 - 9.4. במסגרת הבקשה להיתר יינתן מענה למיקום ועיצוב מבנה האשפה.
 - 9.5. פתרון לתשתיות (אשפה, מים, גז וכד') יתוכנן כך שלא יופנו כלפי הטיילת.
10. מרפסות :
- 10.1. השימוש למרפסות יהיה למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 - 10.2. לא תותר חריגת מרפסות למרווחים.



<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>10.3. לא יותרו פרגולות מעל מרפסות זיזיות. 10.4. סגירת המרפסות ושימוש אחר למעט מרפסת יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי השטח במרווח הקדמי המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמש לצורך השטח המסחרי להצבת שולחנות וכסאות וכד', תוך שמירה גישה חופשית לשטח זה מהטיילת. זיקת ההנאה למעבר רגלי תהיה להולכי רגל ואופניים ותהיה פתוחה למעבר לטיילת ללא רמפות וללא חסימת המעבר ע"י פיתוח וכדומה.</p>	<p>ז</p>
<p>טיילת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>1. טיילת להולכי רגל הכוללת אזורים מרוצפים, אזורי גינון, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, פרגולות, ושאר שימושים להולכי רגל המשתלבים עם חוף הים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח אזור הטיילת יפותח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אשר תתואם עם המחלקה לתכנון נוף.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים 1. סלילת ו/או הרחבת הדרך וכן שיקום הדרכים הכלולות בתוכנית תעשה על פי הוראות כל דין 2. בסלילה ו/ שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים הסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 3. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	<p>א</p>
<p>הריסות ופינויים כל המסומן להריסה בתחום הדרך בתשריט המצב המוצע ייהרס במועדים ולפי הנחיות שייקבעו ע"י משרד מהנדס העיר.</p>	<p>ב</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
156 (3)	1	6	21	13	85	341.6	2434.5	620 (2)	0 (1)	460	1354.5	814	1		מגורים ג'
							98			28	(4) 70		1		מסחר ג'
							2532.5	620		488	1424.5		1		<סך הכל>

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. אופן חישוב שטחי השירות למגורים ולמסחר יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכן עפ"י חפ/229/5 למגורים וחפ/1400 ש"ש למסחר.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הגישה מרח' שקמונה.
- ג. קווי בניין יהיו כמוראה בתשריט המצב המוצע.
- ד. ניתן לנייד שטחי בנייה אל מעל הכניסה הקובעת ממתחת לה, עד 10% באישור מה"ע, ומעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה באישור מה"ע, ובתנאי שכלל שטחי הבניה לא ישתנו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לאפשר שטח למרתפים לפי הוראות תכנית חפ/229/5.
- (2) שטח זה כולל שטח לחניון תת קרקעי..
- (3) שטח המרפסות הינו לצורך מרפסות זיזיות בלבד ואינו כולל שטח מרפסות על גג הבניין. שטח מרפסת זיזית ליח"ד יהיה 12 מ"ר. ניתן לאפשר עד 14 מ"ר ליח"ד ובתנאי שסה"כ שטח המרפסות לא יעלה על 12X13 יח"ד.
- (4) תותר המרה של עוד 50 מ"ר לשימוש מסחרי על חשבון שטח למגורים. שטח זה יהווה המשך רציף לשטחי המסחר המבוקשים בטבלה.

6. הוראות נוספות



<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית. 2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י משרד מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית. 3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים. 4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>
<p>6.2</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין/ים:</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. 2. 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 הבניין/ים. 3. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה/ים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
<p>6.3</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתן היתר בנייה, יותנה בהגשת תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תיערך על רקע תכנית מדידה עדכנית - ותכלול את תכנון הפיתוח במפלס הטיילת והממשק עם הטיילת תוך הצגת העמדת המבנה, החניה, חזיתות וחתכים עקרוניים, ריצופים גדרות, קירות ומעקות, מתקנים הנדסיים, מסתורים למתקנים הנדסיים, מתקני אשפה, ארונות סעף, גינון ונטיעות, תכנית צמחייה וסט פרטים על פי דרישת ובאישור היח' לתכנון נוף. 2. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. 3. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

<p>עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. הבנייה החדשה תיבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר בנושא.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>1.1. הדרך הפנימית המסומנת כ"זיקת הנאה למעבר ברכב" בתשריט תרשם כזיקת הנאה דרך מגרש 1 לטובת חלקה 35, בלשכת רשם המקרקעין. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקת הנאה להולכי רגל לציבור. תנאי שטר זיקת הנאה ייקבעו ע"י אגף נכסים ושמאות. 3. על מבקשי היתר הבנייה לרשום את הדרכים הציבוריות והרחבתם בלשכת רשום מקרקעין בהתאם לחוק. 4. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו על פי סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם הרשות המקומית כשהם חופשיים מעל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ. 5. תנאי להיתר בניה יהיה רישום זכות מעבר לרכב בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב-2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה; ברשת מתח נמוך עם תיל חשוף- 3 מטר בקו חשמל מתח נמוך עם תיל מבודד (תאם על עמוד)- 2 מטר בקו חשמל מתח נמוך עם תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מטר בקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה- 5 מטר בקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מטר בקו מתח עליון 110-160 ק"ו- 20 מטר מציר הקו בקו מתח על עליון 400 ק"ו- 35 מטר מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מטר כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מטר כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p>	

6.7	חשמל
	<p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד- 3 מטר</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.8	שימור
	<p>1. הבקשה להיתר תובא לדיון בוועדת השימור טרם דיון בוועדה המקומית.</p>
6.9	תקשורת
	<p>1. תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>2. קווי טלפון כבלים ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה/ים.</p>
6.10	ניהול מי נגר
	<p>1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. יותרו לפחות 15% משטח מגרש כשטחים לא בנויים מעל ובתת הקרקע להחדרת מי נגר.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים 4. תכנון מפלסי דרך הגישה עם זכות המעבר לחלקה 35 יתואם עם התכנון המוצע בחלקה 35 בהתייחס להזרמת מי נגר בהנחיה ואישור מחלקת ניקוז בעיריית חיפה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן : 1. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. 2. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. 3. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. 4. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. 5. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. 6. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. 7. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מערכות כיבוי אש : מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. 2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תשתיות מים, ביוב וניקוז : 1.1 לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למח' ניקוז ומזרקות (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. 1.2 הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. 1.3 כתנאי לקבלת היתר בנייה יש להגיש למחלקת הניקוז נספח ניקוז עם סימון חיבורים מכל המרזבים למערכת הניקוז העירוני. 2. אספקת מים : 2.1 מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י מח' ניקוז ומזרקות. 2.2 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם מח' ניקוז ומזרקות לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. 2.3 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י מח' ניקוז ומזרקות על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. 2.4 קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות מח' ניקוז ומזרקות ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p>	

6.13	תשתיות
<p>2.5. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>3.1. לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למח' ניקוז ומזרקות לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.</p> <p>3.2. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י מח' ניקוז ומזרקות.</p> <p>3.3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>3.4. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור מח' ניקוז ומזרקות כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.</p> <p>3.5. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל מח' ניקוז ומזרקות שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>4. ניקוז - תיעול:</p> <p>4.1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>4.2. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל.</p> <p>4.3. אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.</p> <p>4.4. בעת הגשת היתרי בנייה יש להגיש נספח ניקוז לאישור מחלקת ניקוז.</p> <p>4.5. מערכת הניקוז הפנימית תתוכננה ותבוצענה עפ"י התקנים והסטנדרטים המקובלים בתכנון אורבני ויאושרו ע"י מחלקת הניקוז, אגף שפ"ע, עיריית חיפה.</p> <p>5. 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>6. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>7. קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנה/ים.</p>	<p>6.14</p> <p>דרכים</p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>3. 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

<p>6.14 דרכים</p>	<p>6.14</p>
<p>שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 4. בעת ביצוע עבודות בניה בשטח התכנית ייקבעו הסדרי עבודה מתאימים שיאפשרו גישה לחלקה 35</p>	
<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה: 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. 4. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<p>6.16 מקלטים</p>	<p>6.16</p>
<p>1. 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. 2. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.18</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, לדרכים יופקעו 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>	
<p>6.19 איכות הסביבה</p>	<p>6.19</p>
<p>הבקשה להיתר לשימושי מזון או לשימושים אחרים הפועלים בשעות הלילה תועבר לקבלת התייחסות ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לקביעת תנאים מתאימים בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.20 פסולת בניין</p>	<p>6.20</p>
<p>1. תכנית התארגנות תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'. 2. בתנאים להיתר הבניה יקבע כי לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן: 3. לפני הוצאת היתר הבניה יש לקבל הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 4. בהיתר הבנייה יקבע כי כמות הערכה הפסולת לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), יש להוציא לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 5. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות יבדקו האם קיים אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. 6. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p>	

6.20	פסולת בניין
<p>7. הפסולת תרוכז במכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין. 8. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

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

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

ל.ר	
------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20