

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0939405

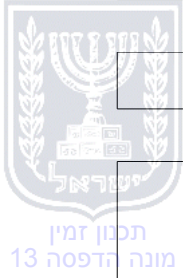
חפ/מק/2496/א - תגבור זכויות למסחר - שד' מוריה 100, חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תגבור זכויות בנייה למסחר בקומת הקרקע של מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2496/א - תגבור זכויות למסחר - שד' מוריה 100,
חיפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

304-0939405

מספר התכנית

0.873 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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	199011
קואורדינאטה Y	744081

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד מוריה	100	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10774	מוסדר	חלק	33	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
304-0694083	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0694083 ממשיכות לחול.	9062	8395		25/08/2020
חפ/1975/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1975/א. הוראות תכנית חפ/1975/א תחולנה על תכנית זו.	5150	1287		23/01/2003
חפ/1590	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1590 ממשיכות לחול.	2550	1848		12/07/1979
חפ/424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/424 ממשיכות לחול.	0			15/02/1939
חפ/136	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/136 ממשיכות לחול.	0			
חפ/1400/יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
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/1400/שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833		30/03/1997
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית	8106	7484		10/02/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		304-0447052 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/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
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/ ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה. הוראות תכנית חפ/ 229/ ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021		02/02/1984
חפ/ 229/ י/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981		07/03/2012
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה מאייר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה מאייר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 09 14/06/2022	אריה מאייר	13/06/2022	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 10 14/06/2022	אריה מאייר	13/06/2022	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	רוברט ביליה		רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		r.bilia@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוברט ביליה		רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		r.bilia@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמנון איתן גוזלן			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
בעלים		נהילה גוזלן			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
בעלים		זאב טמיר			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
בעלים		אורה ישראל			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
בעלים		סטפן ישראל			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
בעלים		איילת מרקין			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
בעלים		רחף מרקין			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
בעלים		רינה נהון			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סיגלית סיון וקנין מדמודי			חיפה	שד מוריה	100	04-8538881		
אחר		רוברט ביליה		רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		r.bilia@012.net.il
אחר	עו"ד	חנה ביליה הרשקוביץ	28329		חיפה	דרך יפו	145 א	04-8538881		hanna@br-law.co.il

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	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים	חיפה	טשרניחובסקי	37 א	04-8381736	04-8388084	arieh@maierarc.com
מודד	מודד	מוניר עיסא	1446		מגיד אל כרום	(1)			04-9985875	moneerisa@gmail.com

(1) כתובת: מגיד אל כרום, ת.ד. 721 - 20190.

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.

מונח	הגדרת מונח
גודל מגרש מזערי	שטח המגרש בפועל המיועד לאזור מגורים א'.
שטח מגרש כללי	שטח המגרש לצרכי חישוב שטחי הבניה הוא 834 מ"ר לאחר הפקעה מכוח תכנית מאושרת לרוחב דרך 24 מ'.

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

תגבור זכויות בניה ביעוד למסחר בקומת הקרקע בכ-50 מ"ר נוספים בהתאם למוראה בנספח הבינוי המצורף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תגבור זכויות בניה למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
חזית מסחרית	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	130	14.89
מגורים א	743	85.11
סה"כ	873	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	129.69	14.86
מגורים א'	742.89	85.14
סה"כ	872.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. קומת הקרקע תכלול שימושים מסחריים כדוגמת משרדים, מרפאות, שירותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר בתנאי שאינם יוצרים מטрд סביבתי. לא יותרו שירותי אוכל לסוגיו לרבות מסעדות, בתי קפה, פאבים, "פיצוציה" וכל בתי העסק שבהם אוכלים או מבשלים. לא יותרו חנויות למכירת אוכל.</p> <p>2. בקומת הקרקע יוסדרו מחסנים לדירות ומחסן אחד, לכל היותר, ליחידה מסחרית לפי נספח הבינוי של התכנית.</p> <p>3. הקומות שמעל קומת הקרקע ישמשו למגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. השילוט המסחרי יהיה בתיאום עם צוות מהנדס העיר.</p> <p>2. החזית כלפי הרחוב תהייה מזוגגת ובעיצוב אחיד בכל אורכה.</p> <p>3. ניתן לחלק את שטחי המסחר לכמות גדולה יותר או קטנה של חנויות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבינוי למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים, התנועה והנוף בעיריית חיפה.</p> <p>2. 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 התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריית חיפה.</p> <p>3. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p>
ב	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>במועד ביצוע הרחבת שד' מוריה, הפיתוח הנמצא בתחום השטח המיועד להרחבת הדרך יותאם לקו רחוב החדש של 30 מ' כולל הסטת גמל המים מתחום השטח המיועד להרחבה.</p>

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	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)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	עיקרי	גודל מגרש מזערי			גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						
1	2	6.5	4	4	7	22.9 (5)	10	85	468		(4) 381	(3) 1125	(2) 743	(1) 834	1	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
104		מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש לצרכי חישוב שטחי הבניה..
- (2) שטח המגרש בפועל המיועד לאזור מגורים א'..
- (3) 200 מ"ר מתוך סה"כ השטח העיקרי מיועד למסחר/משרד/מרפאה בקומת הקרקע..
- (4) אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתכ' חפ/229/5 על כל שינוי ועדכונייה ובהתאם לתכ' חפ/1400/שש..
- (5) מפלס הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס קומת הקרקע של המבנה, שהוא מפלס המסחר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, 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 למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניות של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פיתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. כל הנישות כדוגמת המים וההשקיה יהיו מוצנעות מהרחוב עם דלתות פח דקורטיבי.</p>
6.2	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 ו/או הבאים במקומם, להכין ולהגיש לעיריית חיפה תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. במסגרת רישום הבית המשותף יקבע כי שעות פעילות בשטח המסחר תתאפשר בין השעות 07:00 - 23:00 בלבד.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>
6.4	חניה	<p>החניה תהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p>
6.5	חשמל	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.</p> <p>ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ה. לא תרשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות</p>

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים 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. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>1. אספקת מים- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. תכנית ביוב- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי 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>3. מערכת כיבוי אש- 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 בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.</p> <p>4. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית. תותר הקמת מתקני אשפה בחזית המגרש באופי עיצובי ובחומרי גמר מתאימים לחומרי הגמר של המבנה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>שטחי הגינון חדירי מים יהיו בהתאם לנספח הבינוי.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>העצים המסומנים ע"י התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ של לפחות 500:1 שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ה. עקירת/כריתת ו/או העתקת עצים יותנו בקבלת אישור כחוק מפקיד היערות של עיריית חיפה בהתאם להנחיות נספח העצים המצורף לתכנית זו .</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>בהתאם לנספח הבינוי.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית התארגנות לשלבי חפירת החניון ולמהלך הבניה הכולל הסדרי תנועה בהתאם ופתרונות בטיחותיים למעבר כלי רכב והולכי רגל. התכנית תוגש ותאושר ע"י אגף דרכים ונוף כתנאי להוצאת היתר בניה 2. מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן : א. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ב. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת או מגנרטור שימוקם באתר. ג. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין מהבניינים באמצעות שרולים ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין. ד. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ה. 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. 3. שימוש מסחרי יהיה בכפוף לקבלת כל האישורים כדין לרבות כיבוש אש, איגוד ערים לאיכות הסביבה ורישיון עסק.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.11</p>
<p>התכנית כוללת זכויות מכוח תמ"א 38. לא יותרו זכויות נוספות מכוח תכנית זו.</p>	
<p>6.12</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.