

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0753681

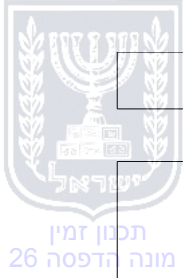
חפ/ 2399א' - פינוי בינוי - רחוב נתיב חן 50-56 עיר חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

**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 הקמת שני בנייני מגורים חדשים במקום בניין המגורים הקיים ברח' נתיב חן 50-56 בחיפה, כחלק מהתחדשות עירונית. סה"כ קיימות כיום בבניין 32 דירות והפרויקט החדש כולל 155 דירות חדשות, מתוכן 20% דירות קטנות, תוך הריסת הבניין הקיים. בנוסף מתוכנן מבנה ציבור הכולל חצר וכן חזית מסחרית לכיוון רחוב נתיב חן.

התכנית תאפשר הקמת שני מבני מגורים שיכללו 15 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה מכיוון רח' הגליל ועוד 4 קומות מתחת למפלס הכניסה כאמור וכן קומה מסחרית במפלס רחוב נתיב חן. סה"כ 19 קומות מעל מפלס רח' נתיב חן. בנוסף יכללו קומות תת קרקעיות מתחת למפלס רחוב נתיב חן שישמשו כשטחי שירות הכוללים חניונים, מחסנים וכו'. התכנית קובעת שטחי בנייה עיקריים של 14,270 מ"ר.

הבניין הקיים סובל מהבעיות הבאות:

1. אינו עומד בתקן רעידות אדמה
2. אין בו ממ"דים
3. אינו נגיש לבעלי מוגבלויות דבר המקשה על האוכלוסייה הבוגרת החיה בו. (אין לו מעלית ושביל הגישה אליו אינו נגיש)
4. אין בו חניות מוסדרות
5. בלאי חומרי הבניין במצב מתקדם (הבניין נבנה בשנות החמישים)

הפרויקט המוצע בא לתת מענה ולפתור את הבעיות הנ"ל על בסיס זכויות מתוקף תכנית זו:

1. המבנה יעמוד בתקן רעידות אדמה לפי התקן המחייב.
2. לכל דירה יהיה ממ"ד.
3. התכנית תכלול פתרון נגישות לכל הדירות עפ"י חוק הנגישות.
4. התכנית מסדירה חניות לכל הדירות בתחום המגרש.
5. התכנית מחליפה את הבניין הקיים אשר נמצא במצב מוזנח מאוד בבניינים מודרניים ואסתטיים עשויים חומרי בר קיימה אשר יתרמו לאסתטיקה ולאיכות של הבניינים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/ 2399א'- פיננסי בינוי - רחוב נתיב חן 50-56 עיר חיפה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0753681

שטח התכנית 1.2  
2.112 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201698
קואורדינאטה Y	744373

### 1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט נמצא ברחוב נתיב חן 50-56 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה.

### 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	נתיב חן	54	
חיפה	נתיב חן	56	
חיפה	נתיב חן	52	
חיפה	נתיב חן	50	

### שכונה

הפרויקט נמצא ברחוב נתיב חן 50-56 בשכונת נווה שאנן בעיר חיפה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12461	מוסדר	חלק	23-24	

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
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
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/שש
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/5 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229/י/5
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 1400 / יב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/יב/3. הוראות תכנית חפ/1400/יב/3 תחולנה על תכנית זו.	5367	1615	15/01/2005
חפ/ 1864	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1864. הוראות תכנית חפ/1864 תחולנה על תכנית זו.	3567	2676	26/06/1988
חפ/ 214	החלפה		753		27/01/1938
חפ/ 229 / ה	שינוי		1437	3021	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 / יב/ 4	כפיפות	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/פמ ממשיכות לחול. תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ניסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 29 04/02/2021	אלי ניסן	07/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גיליון נוסף לנספח בינוי- חתכי הסתרה	12: 58 12/01/2021	אלי ניסן	07/12/2020	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		15: 44 13/05/2019	אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	21/02/2018	31	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא		16: 30 04/02/2021	יוסי שטרק	30/12/2020	1	1: 250	מנחה	דרכים וחניות
לא	סקר עצים	13: 03 12/01/2021	שאול כהן	07/12/2020	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 30 04/02/2021	עלא אבו ריא	28/12/2020	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	גיליון השני של נספח נופי- חתכים	16: 30 04/02/2021	עלא אבו ריא	28/12/2020	1	1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		16: 31 04/02/2021	אלי ניסן	07/12/2020		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
יזם בפועל	אחר	אלי ניסן		אלי ניסן בע"מ	חיפה	שד הלי"ה	16	04-8525710	04-8525717	nisanel@zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי ניסן		א.ניסן בע"מ	חיפה	שד הלי"ה	16	04-8525710		nisanel@zahav.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד מירי זוהר ע"י ייפוי כח

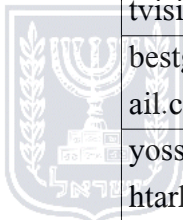
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי ניסן		אלי ניסן	חיפה	שד הלי"ה	16	04-8525710		nisanel@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	ארט אדרי' נוף ועיצוב עירוני בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-6790520		ala@artlandscape.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	כפר ויתקין	הדוגית	7	077-6150383	072-2424999	office@alfaprojects.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@ne tvision.net.il
	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומי נתן	8			bestgan@gm ail.com
	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי- שטרק	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossis@levys htark.co.il

(1) כתובת : אתגר 2, פארק תעשיות כרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

1- קביעת ההנחיות והתנאים הדרושים לביצוע הפרויקט- שני בניינים חדשים בחלקה 23 בגוש 12461 במסגרת פינני בינוי.

2- קביעת ההנחיות והתנאים להכנת ואישור תכניות שיקבעו במסגרתה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תגבור זכויות בניה לפרויקט- שני בניינים חדשים במסגרת פינני בינוי

2- שינוי קווי בניין

3- שינוי גובה מותר ומס' קומות

4- קביעת מספר יחידות הדיור.

5- שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' עפ"י התכניות המאושרות למגורים ד' עם חזית מסחרית במפלס רח' נתיב חן, שטח ציבורי ומשרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	200
שביל	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	200
להריסה	מגורים ד'	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	101
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ד'	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,024.72	95.88
שביל	87.01	4.12
סה"כ	2,111.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,024.72	95.88
שביל	87.01	4.12
סה"כ	2,111.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. קומה 5- (כניסה מרח' נתיב חן):                  א. שימושים ציבוריים של חינוך, תרבות, פנאי, רווחה וספורט.                  ב. בחזית מסחרית יתאפשר מסחר מקבל קהל כגון: מסחר קמעונאי, בית קפה ומסעדות ומשרדים לשירותים אישיים.                  2. קומה 4- : משרדים ו/או מגורים                  3. קומות 3- עד 14 : מגורים</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות כהגדרתן בחוק.                  2. לכיוון רח' נתיב חן לא תתאפשר הפניה של חניה בקומות שמעל קומת הרחוב.                  3. יותר שימוש לגינה בגג שנוצר לחניה מקורה.                  4. יותר בניית שני מבנים במגרש, העמדת המבנים כמוראה בנספח הבינוי.                  5. בשטח בין רח' נתיב חן למסחר תותר שתילת עצים.                  6. מרחק בין שני הבניינים יהיה 10 מטר מעל הכניסה הקובעת. מתחת לכניסה הקובעת יותר בינוי ללא מרווח.                  7. יותר לובי כניסה ב 2 הבניינים בגובה קומה כפולה.                  8. שטח ציבורי:                  א. מיקום סופי של השטח הציבורי ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.                  ב. לשטח הציבורי תוצמד חצר בשטח של כ- 250 מ"ר.                  ג. לשטח הציבורי תיהיה כניסה נפרדת.                  9. החזית האחורית, הדרום מערבית, של הבניינים תפותח כחזית אחורית ללא מרפסות.                  10. יתבצע שילוב שתילת עצים ושיחים למיתון מהירות הרוח באזור שבין הכניסות לבניינים ובין הבניינים.                  11. הוראות בנושא פרגולות:                  א. יותר גובה פרגולה מעל 2.3 מ'.                  ב. תותר הקמת פרגולות מעל מרפסות זיזיות.                  ג. שטח פרגולה בקומה העליונה יוכל להיות מעל 20 מ"ר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים).                  12. גובה קומת מגורים עד 3.2 מטר למעט שתי קומות עליונות שיהיו עד 3.5 מטר.                  גובה ממוצע של קומת חניה וקומה של חלל טכני יהיה 3.3 מטר, תותר קומת כניסה בגובה של 3.6 מטר. במידה ויתוכננו מתקני חניה, גובה קומת החניה כמתחייב מההוראות הטכניות של המתקן חניה.</p>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש למעבר להולכי רגל. יאפשר לקשר בין רח' הגליל ורח' נתיב חן, יחד עם השטח המהווה אתר לבניין ציבורי.                  יתאפשר מעבר לרכב בתת הקרקע כחלק מהחניון בתא שטח 200.</p>

שביל	4.2
הוראות	4.2.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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 יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
										370 (1)	140				חזית רח' נתיב חן	200	מסחר	מגורים ד'	
										120 (1)	130					200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1860 (4)								155		14860 (2)	2400 (3)	4460 (2)	11600		בניינים A +B	200	מגורים ד'	מגורים ד'	
	2 (10)	9	2	1	11 (8)	15 (8)	56.6 (7)	155	60 (6)	15350 (5)	2670	4140	11600	2025		200	>סך <הכל	מגורים ד'	
										100 (11)						101	שביל	שביל	
										200 (11)						102	שביל	שביל	

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:

קומת כניסה קובעת - קומה 0 בהתאם למסומן בנספח בינוי- כניסה מרח' הגליל.

קו בנין תחתי בהתאם למסומן בתשריט - מיועד לחנייה, חללים טכניים, מחסנים, שטחים משותפים לדיירים.

שטח מרפסות זיזיות: השטח המותר למרפסות זיזיות ייחשב על בסיס: 12 מ"ר כפול מספר הדירות. שטח מקסימאלי של מרפסת זיזית בקומות הבניין: 25 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות למשרדים, מסחר ושטחים ציבוריים כוללים: מקלט, חדר אשפה, חניה מקורה, אחסנה ומעבר ציבורי. יחשבו עפ"י חפ/1400/שש על שינויה.
- (2) שטחי השרות למגורים יחושבו על פי תכנית חפ/229/5/ ויכללו: חדרי מדרגות, לוביים קומתיים, לובי כניסה ראשיים, מחסנים, חללים טכניים, חנייה מקורה, שטחים משותפים לדיירים וממ"דים. כמו כן, השטח כולל 320 מ"ר שטח מקורה לא סגור כגון גגונים. שטחי שירות למשרדים כוללים: מקלט, חדר אשפה, חניה מקורה, אחסנה ומעבר ציבורי ויחשבו עפ"י חפ/1400/שש על שינויה..
- (3) השטחים העיקריים המוצעים בקומה 4- יוכלו לשמש למגורים או משרדים.
- (4) שטח זה כולל שטח של מרפסות זיזיות המקורה ע"י גוף בנין ושטח של מרפסות זיזיות הכלוא ע"י 3 קירות..

(5) ניתן להעביר שטחי שירות בין השימושים השונים, בין הבניינים, מעל למתחת לכניסה הקובעת, מבלי לשנות את סה"כ השירות.

(6) התכנית כוללת את שטח הבניינים מעל קומת כניסה קובעת ולא חניונים תת קרקעיים, מרפסות ומסתורי כביסה.

(7) גובה המבנה מתייחס לגובה הכולל מתקנים טכניים על הגג..

(8) גובה הבניינים יהיה 13 קומות מגורים מעל קומת כניסה כפולה לכיוון רח' הגליל. לכיוון רח' נתיב חן, יתאפשרו 14 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה מכיוון רח' הגליל ועוד 5 קומות מתחת למפלס

הכניסה עד המפלס רחוב נתיב חן (כולל קומה מסחרית). סה"כ המבנה 19 קומות מעל מפלס רח' נתיב חן. בנוסף יותרו 6 קומות מתחת למפלס רחוב נתיב חן לשטחי שירות: חניונים, מחסנים, מתקנים

טכניים וכו'..

(9) קו בניין אחורי בהתאם למסומן בתשריט..

(10) קו בניין עילי ישמש למגורים ולמרפסות בהתאם למסומן בתשריט מקומה 2- יחסית לכניסה הקובעת מרח' הגליל. בליטה מקו הבניין לקו הבניין העילי בקומות 4,-3, תתאפשר באופן שלא יפריע לעצי

צל שיינטעו במרווח הקדמי במפלס רחוב נתיב חן. תהיה נסיגה של לא פחות מ- 5 מטר בקומה העליונה לכיוון נתיב חן..

(11) ישמש למעבר רכב בתת קרקע כחלק מהחניון בתא שטח 200.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים כולל גישה אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעת עצים, מיקום תשתיות, אופן אצירת אשפה וכד'. גדרות ומעקות בשטח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפיתוח עפ"י תכנית הבנייה והפיתוח המצורפים להיתר.</p> <p>בתכנית בינוי ופיתוח ייקבע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום סופי של השטח הציבורי, חניות לצרכי ציבור והחצר הצמודה לו.</li> <li>2. מיקום סופי של זיקת הנאה לציבור לצורך גישה לחזית המסחרית</li> <li>3. מיקום סופי של מעבר להולכי רגל שייקשר בין רחוב הגליל לרחוב נתיב חן</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח התכנית נכלל באזור אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</li> <li>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.</li> <li>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>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 על הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>5. היה והעתיקות יצריכו שיהוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד של יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש</li> <li>2. קו בניין תחתית לחניונים בהתאם למסומן תשריט</li> <li>3. מספר חניות: מקום חניה 1 לכל דירה .</li> <li>4. בנוסף יתוכננו חניות למסחר ולמבנה הציבור בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>5. חניה לאופניים ולאופנועים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</li> </ol>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת</li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>



6.5	איכות הסביבה
	<p>פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפונו לאתר מורשה במשאיות מכוסות.</p> <p>2. יש לכסות חומרי גלם בתפזורת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה.</p> <p>3. הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרוולים.</p> <p>4. בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעיניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת העבודת הכלים.</p> <p>5. הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע.</p> <p>6. יש להציג דו"ח אקוסטי שהוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך, הדו"ח יפרט את כל גורמי הרעש הצפויים ואופן הטיפול בהם. כולל התייחסות לעירוב השימושים ומערכות בתוך הבניין, וכן צמצום המטרדים הצפויים בעת עבודות ההריסה, החציבה והבניה.</p> <p>7. בשלב הבקשה להיתר יוצג דו"ח סביבתי הכולל בין היתר התייחסות למניעת מטרדים בעת הבניה: אבק ורעש, משך זמן ביצוע העבודות, סוגי הכלים וכו'. הדו"ח יוגש לבדיקת האיגוד ולאישורו.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה חוות דעת איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>השטח הציבורי בהיקף של 130 מ"ר כולל החצר בשטח של כ-250 מ"ר והחניות הנדרשות לשטח הציבורי עפ"י התקן ירשמו על שם עיריית חיפה בעת רישום הבית המשותף.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.7	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף, מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מרחק מציר הקו - 20 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו - 35 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.7	חשמל
	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 1 מ'.</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 תכלול 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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.8	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>כללי:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז 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 בניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אצירת והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על הזים 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>ג. 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>ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות ודו"ח בטיחות שיוגש לצורך אישור הנספח הסניטרי. מיקום חיבור צרכן יקבע</p>

6.8

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.  
ה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה 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.  
ו. מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

ביוב:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.  
ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.  
ג. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

ניקוז ותיעול:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף תשתיות עירוניות.  
ב. 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 באגף שפ"ע.

תשתיות:

טרם מתן היתר בניה יש להגיש לתאגיד מי כרמל תכנית של המתחם הכולל כל המרכיבים של שלושת המבנים (חיבורים, צנרת ופרטי מים וביוב) שבוצעו בפועל על רקע מפת גושים וחלקות ולקבל את אישור תאגיד מי כרמל.

קוטר החיבור לאספקת המים ייקבע בהתאם לדרישות ודו"ח בטיחות שיוגשו לצורך אישור הנספח הסניטרי.

מתן היתר בניה מותנה בהגשת האישורים המקובלים כולל הגשת נספחים סניטריים ואישור מחלקת מידע תכנון עיר לנושא מיקום מערכת לאספקת מים.

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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.9

**תקשורת**

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.10</b>
<p>ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א'1 עפ"י לתמ"א/34/ב/4 : מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.11</b>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות : א. העתקות ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן : בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ג. מתן היתר בניה מותנה במתן התחייבות לנטיעה חלופית של עצים בקוטר 10 ס"מ באזור שטח ציבורי פתוח קרוב במקום העצים שנעקרים ברצועת הגינון וכן לנטיעה של עצים נוספים כפי שיקבע ע"י פקיד היערות העירוני.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.12</b>
<p>סטיה ממספר יחידות הדיור, מס' הקומות וגובה הבניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.13</b>
<p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.14</b>
<p>תנאים לקבלת היתר בנייה. חובת איזון בין מילוי וחפירה. בהעדר איזון : א. בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר המאושר ע"י עיריית חיפה. ב. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. סילוק פסולת עפר 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן : 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר בניה. 1.2 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). 1.3 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. 2. חובת גריסה ? היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי : 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.14</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>3.2. בהעדר איזון ?                  יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.                  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>6.15</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>פיתוח המגרש                  על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש: ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.                  בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.                  תאורה:                  תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.                  גדרות:                  הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
<b>6.16</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
<b>6.17</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>א. בשטח המרווח הקדמי כמוראה בנספח הבינוי תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין לצורך מתן גישה חופשית לציבור למסחר ולשטח הציבורי.                  ב. בשביל הגישה לאתר הציבורי, תא שטח 102 ו 101 תרשם זיקת הנאה למעבר כחלק מהחניון בתא שטח 200.</p>
<b>6.18</b>	<b>מקלטים</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש</p>
<b>6.19</b>	<b>גגות</b>
	<p>גגות הבניינים יהיו גגות שטוחים.                  תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
<b>6.20</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>
<b>6.21</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה</p>



<b>6.21 הפקעות לצרכי ציבור</b>
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.



<b>6.22 הריסות ופינויים</b>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש.</p> <p>בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מציוד כבד לפני התחלת עבודת הכלים.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה ופינוי המבנים במגרש בו מתבצעת בניה חדשה בפועל	1. הסכמת כל בעלי הדירות של הבתים להריסה. 2. תוכנית הבינוי והפיתוח המהווה תנאי להיתר בניה, תכלול את שלבי ההריסה.
2	הקמת החניונים והמסחר כולל קירות פיתוח סביב המגרש	
3	הקמת שני מבנים חדשים כולל הפיתוח והתשתיות הצמודות להם	יותר הקמת המבנים בשני שלבים: 1. א. יושלם ביצוע החניונים והשטחים המשותפים לשני הבניינים. ב. בכל אחד משלבי הבינויים יושלם התפר בין הרחוב הציבורי והמגרש, כך שלא תיווצר הפרעה להולכי רגל. ג. יוקם אחד מהמבנים. ד. יושלם הקמת המבנה לציבור. 2. השלמת מבנה המגורים השני.  ניתן לאכלס כל בניין בנפרד. בניית השטח הציבורי, החצר, החניות הצמודות לשטח הציבורי, דרכי הגישה אליהם בהתאם



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		להיתר הבניה, יהווה תנאי למתן תעודת גמר למבנה שני בתכנית.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26