

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0754028

חפ/948/ח - רחוב לבונה 30, חיפה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/08/2020

להפקיד את התכנית לדוד

10/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש פרטי שאינו מבונה בין רחוב לבונה לרחוב מור בשכונת כבאביר.  
התכנית חלה בתחום תכנית מאושרת חפ/948/א ביעוד "מגורים מיוחד".  
התכנית באה לתגבר את זכויות הבניה תוך כדי בניית 2 מבנים, אחד בן 12 קומות, ואחד בן 11 קומות כאשר מעל הכניסה הקובעת לכוון רחוב לבונה יהיו 3 קומות בלבד.  
שטח הבניה העיקרי המוצע בתכנית הוא 4950 מ"ר.  
כמו כן התכנית מבקשת להוסיף 27 יח"ד ובסה"כ 53 יח"ד, שינוי בקוי בניין וקביעת הוראות הבניה בהתאם.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/948-ח - רחוב לבונה 30, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0754028

1.2 שטח התכנית 3.300 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	197303
קואורדינאטה Y	745700

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בפינת רחוב רוויה ורחוב לבונה מצידה המזרחי, וברחוב מור מצידה המערבי.

### 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	לבונה	30	

שכונה כבאביר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10756	מוסדר	חלק	89	
12134	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/948 א	2009

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2000
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
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 / יב
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / ד
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י / 1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 948 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 948 / א ממשיכות לחול.	4204	2812	24/03/1994
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	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/ 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף פרוכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף פרוכטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 09 10/02/2021	יוסף פרוכטר	09/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 18 01/01/2021	בוריס סרין	13/01/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים בוגרים	13: 06 01/01/2021	חנן מלכה	07/12/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	16: 11 13/01/2020	יוסף פרוכטר	13/01/2020	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			צמרות בע"מ	נשר	התעשיה	15	04-8200620	04-8200621	topheights.il@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צמרות בע"מ	נשר	התעשיה	15	04-8200620	04-8200621	topheights.il@gmail.com

**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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ - הנדסה ממוחשבת	חיפה	הנטקה	69	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-6154248		hanan.landsc ape@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

בניית 2 מבני מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ג" על פי יעודי המבא"ת.
- ב. תוספת זכויות בניה.
- ג. תוספת יח"ד.
- ד. תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת תוך ניצול טופוגרפית המגרש.
- ד. שינוי בקווי בנין.



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 ג'		101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,300	100
סה"כ	3,300	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,303.07	100
סה"כ	3,303.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימוש למגורים, לרבות מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>ב. יותר שימוש למקצועות חופשיים (אמנים, אדריכלים, מהנדסים וכו') בתחום דירות המגורים, לבעל הדירה בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר בניית מחסנים בקומות מיועדות לכך, או בכל קומה אחרת, וכן תותר הקמת מחסנים עם קיר משותף לדירה, ובלבד שהקיר המפריד יהיה קיר בטון.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>התכנית תערך על רקע מדידה עדכנית ותכלול חתכים עקרוניים לאורך ולרוחב המגרש כולל דרכים גובלות, ציון דרכי הגישה והחניות, הקירות התומכים, הפיתוח המוצע כולל סוגי הצמחייה והעצים, מערכת השקייה, מדרגות, רמפות, ניקוז, תאורה, ציפויים וחומרי גמר, ריצופים, מעקות וכו'.</p> <p>ב. תכנית הבנוי תכלול תמהיל של יח"ד בשטחי בניה שונים.</p> <p>ג. חדרי האשפה ימוקמו בתוך המבנים או בתוך קווי הבניין.</p> <p>ד. חזית הבניינים הפונה לרחוב מור תכלול שימושים של מגורים ללא מחסנים או חניה תוך השתלבות בטופוגרפיה בשטח.</p> <p>ה. מעל קומה 6 מעל מפלס רחוב מור, תוצע נסיגה משמעותית לכיוון רחוב מור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
									שרות	עיקרי					שרות
(5) 742	9	3	(4) 12	16	(3) 53	60	277	9130	(2) 3220	3550	(1) 960	1400	3300	101	מגורים ג'

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:

- הכניסה הקובעת לבנין היא הכניסה המסומנת במפלס 0.00 בנספח הבינוי ומרחוב לבונה.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל לכניסה הקובעת אל מתחתיה ולהיפך ובלבד שסך השטחים לא ישתנה.
- הגובה המרבי של קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג יהיו בהתאם לתכנית חפ/1400/גב. המתקנים יותרו מעבר לגובה המקסימלי שנקבע בתכנית וגובהם יהיה הגובה המינימלי הנדרש.
- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- תותר בליטה של מרפסות זיזיות מעבר לקווי בניין צידיים.
- תותר בניית חניה מקורה על גבולות המגרש (קו בנין 0).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות יחושבו עפ"י תכנית חפ/229/5.
- (2) שטחי השרות יחושבו עפ"י תכנית חפ/229/5. שטחי השרות כוללים 1000 מ"ר לחניה מקורה בלבד.
- (3) 11 יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 80 מ"ר.
- (4) הגובה ממפלס הכניסה הקובעת ועד קצה מעקה הגג וללא מתקנים טכניים.
- (5) השטח למרפסות זיזיות בלבד. שטח מרפסת לכל דירה יהיה עד 14 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**



6.1	אדריכלות
	<p>א. כללי:</p> <p>1. מפלסי הרצפה (מפלס 0.00) יקבעו על פי תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. כל בקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא.</p> <p>ב. מתקנים טכניים:</p> <p>1) בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי מעליות וכו'.</p> <p>2) המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו, יוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. חומרי גמר:</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג האויר, ורחיצים.</p> <p>ד. צנרת:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, מיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודים.</p> <p>ה. דודים:</p> <p>הקולטים ישולבו כחלק מהמבנה.</p> <p>ו. פסולת:</p> <p>פינוי הפסולת יעשה על פי הנחיות משרד מהנדס העיר.</p> <p>ח. מיכלי גז ודלק:</p> <p>יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מכלי גז ודלק יוטמנו או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית לפי הנחיית חברת הגז ובאישור מהנדס העיר.</p>
6.2	פיתוח סביבתי
	<p>פיתוח המגרש:</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>


<p><b>6.2 פיתוח סביבתי</b></p> <p>גינון :</p> <p>נטיעת עצים בתחום המגרש לחיזוק השתלבות הבניין בטופוגרפיה התלולה במקום תהיה עפ"י הנחיות אדריכל נוף במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>תשתיות מים, ביוב, ניקוז ותברואה :</p> <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>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 ידרש 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</p>	<p><b>6.4</b></p>


6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p><b>ביוב</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות 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><b>ניקוז-תיעול</b></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, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p><b>תברואה</b></p> <p>1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במיקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה.</p> <p>2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p>	


6.5	חשמל
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל-חוק הקרינה):</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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>(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p>6.5</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת קבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל לישראל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p> <p>6.6</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>א. ביוב:</p> <p>1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירוני המחוברת לפתרון קצה שיהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירוני.</p> <p>2) תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים:</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>ג. תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תוכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חניה</b></p> <p>6.7</p>	
<p>תקן החניה יהיה 1:1 לדירות קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד) ו 1:1.5 ליתר הדירות. יותר שימוש במכפילי חניה עפ"י המפורט בנספח חניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.8</p>	
<p>ניקוז משמר נגר:</p>	

ניהול מי נגר	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עצים המיועדים לשימור או להעתקה או לעקירה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח עצים בוגרים יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</li> <li>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>3. במגרשים בהם סומנו עצים לשימור או העתקה תלווה הבקשה להיתר בנייה בחוות דעת אגרונום לגבי אופן שימור העץ או העתקת העץ בעת עבודות הבנייה והפיתוח.</li> <li>4. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו סומן עץ לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>5. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו סומן עץ לעקירה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</li> <li>6. תנאי לכל בניה ופיתוח שבו סומן עץ להעתקה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</li> <li>7. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</li> <li>8. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</li> <li>9. בתאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיאפשר המשך קיום העץ לשימור.</li> </ol>

פסולת בניין	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. סילוק פסולת עפר ובניה:</li> <li>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:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</li> <li>ג. 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.</li> </ol> </li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
<p>2. חובת גריסה :</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי :</p> <p>א. היתר יציג איזון בין מילוי לחפירה.</p> <p>ב. בהעדר איזון-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>- הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר :</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.11</b>
<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 תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית בינוי שתאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

20 שנים מיום אישורה