

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0858092

תוספת זכויות בנייה, רחוב ברל כצנלסון 71 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 :

10/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

22/08/2021

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 מציעה מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית בן 6 קומות ו-8 יחיד עם קומת חניון תת קרקעי, בהתאם למספר הקומות המתאפשר בתכנית הכוללת ולמדיניות המקודמת בימים אלו בוועדה המקומית לשכונת נווה שאנן.

מיקום התכנית הינו בסמוך לכיכר זיו ורחוב טרומפלדור, אשר בצד השני של הכביש מדיניות הוועדה המקומית תאפשר בנייה של 10 קומות עם עירוב שימושים ליצירת מרחב עירוני פעיל.

בסביבת הפרויקט קיימים בניינים עם שימושים מסחריים במפלס הרחוב, התכנית המוצעת תואמת לאופי האזור ולהיקפי הבנייה והגובה המתוכננים בו.



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

תוספת זכויות בנייה, רחוב ברל כצנלסון 71 חיפה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
304-0858092	מספר התכנית	
0.541 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201624
קואורדינאטה Y	743234

### 1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים ברחוב ברל כצנלסון, בסמיכות לכיכר זיו.

### 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	ברל כצנלסון	71	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11200	מוסדר	חלק	230	

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

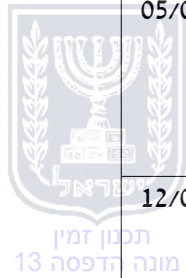


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/09/2017	9571	7590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726. הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0332726
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. 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
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/229/י
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 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/מק/1400/גב
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/תט
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 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 825	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 825 ממשיכות לחול.	649	694	12/02/1959
חפ/ 825 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 825 א ממשיכות לחול.	2687	980	22/01/1981
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב/ 4 ממשיכות לחול.	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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 53 15/07/2021	מיקי אוטמזגין	15/07/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 43 27/06/2021	ארז שץ	27/06/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 09 26/04/2021	אלה חוטימסקי	26/04/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 47 05/07/2021	יעקב קום	05/07/2021	1	1: 200	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	אייל צ'רנוביצקי			חיפה	ברל כצלסון	71	077-4020124		eyal.tyashir@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב קום		קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archkoum.com
אדריכל	אדריכל	מיקי אוטמזגין	0	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים (1)	3	077-5592543		office@otmazgin-arch.co.il
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	0	א.ט הנדסה	.	(2)		04-9800323		atmadid@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-7826547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אגרונים	ארז שץ	42952	אדריכלות נוף עמקים	מזרע	(3)				nofamakim@gmail.com

(1) כתובת: בניין C קומה א.

(2) כתובת: מצפה רקפת 145 ד.נ. משגב 2017500.

(3) כתובת: קיבוץ מזרע 19312.



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

הקמת מבנה מגורים עם חזית מסחרית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א ע"פ תכנית חפ/825 ליעוד מגורים ומסחר.
- ב. תוספת זכויות בנייה.
- ג. שינוי גובה בניין ומספר קומות.
- ד. שינוי קו בניין.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנועה וחניה.



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 ומסחר	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	100
קו מים 4" ומעלה	מגורים ומסחר	100

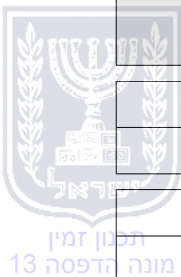
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	541	100
סה"כ	541	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	541.36	100
סה"כ	541.36	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בלבד כגון: חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, שירותי מזון (כל עסק מבשל ו/או העוסק בתחום ההסעדה, למעט פאב). יתר הקומות במבנה יהיו מיועדות למגורים. קומות תת קרקעיות לטובת חניון.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. יותר סטווין בקומת הקרקע המסחרית. ב. תותר הקמת אנטנה בגג המבנה בתיאום ובאישור איגוד ערים ובאישור כל הגורמים הנוגעים לכך בחוק. ג. לא תותר השמעת מוזיקה בשימוש המסחרי בקומת הקרקע, למעט מוזיקת רקע, תנאי זה יהווה תנאי ברישיון העסק. ד. הבנייה בקומות ד' ו-ה' תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הבניין לכיוון צפון מערב, כמופיע בנספח הבינוי. הוראה זו תחול גם על מרפסת קומה ה'. ה. לאורך החזית הקדמית, לכיוון רחוב ברל כצנלסון, יינטעו העצים ע"ג קרקע טבעית (ללא גג חניון) במרחק שלא יעלה על 7 מ' זה מזה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
		1				285		105	180	541.36	קומת קרקע	100	מסחר	מגורים ומסחר
200	1 (1)	5		8		1592	525	285	782	541.36		100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
200	1	6	23.4 (3)	8	59 (2)	1877	525	390	962	541.36	סה"כ	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- יותר ניוד בין שטח עיקרי למגורים למסחר / תעסוקה בסך של עד 25% מסך השטחים.
- אופן חלוקת שטחי שירות למגורים יהיה ע"פ חפ/229/י על שינוייה.
- אופן חלוקת שטחי שירות למסחר יהיה ע"פ חפ/1400/שש על שינוייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לטובת חניון תת קרקעי.
- (2) על קרקעית.
- (3) כולל קומה טכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>לא יותרו זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:                  על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.                  ב. השימוש המסחרי יהיה פטור מחניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></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.</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' ב 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: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.                  ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'                  - תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>



חשמל	6.5
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : מציר הקו- 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.50 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 1.00 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3.00 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>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500 שתכלול סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</li> <li>3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>4. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</li> </ol>	



פסולת בניין	6.8
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות-טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה 2005- וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</li> <li>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</li> <li>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.</li> </ol>	



פיתוח סביבתי	6.9
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הליך למתן היתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין וכקי ופנויים מכל מכשול.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>בבקשה להיתר הבניה תוגש לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, על מנת לקבוע תנאים להפעלת עסקים הכוללים שרותי אוכל התנאים ייקבעו בהתייעצות עם אגוד.</p>	

תשתיות	6.11
<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.</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. מבקשי היתר הבניה 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>	





6.11	תשתיות
	<p>א. אספקת מים מתן היתר בניה 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 הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם 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 על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע מנהל תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשיעור רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ד. תברואה</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>

6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

משך הזמן המוערך למימוש התכנית הוא 7 שנים.