

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1041219

חפ/2266/ב - תוספת זכויות בניה ברח' משה בליטנטל 9, 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:

14/12/2022

להפקיד את התכנית

05/02/2023

תאריך 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 על 2 מגרשים ריקים מבינוי ברמת אלמוגי עליהם חלה תכנית חפ/2266 המאושרת משנת 2011. תכנית זו הגדירה שטחי בניה במ"ר לכל מגרש וכן הוראות בינוי מפורטות והנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה. מטרת התכנית הנדונה היא הגדלת מסי יח"ד מעבר למאושר ב-2 המגרשים יחד ב-12 יח"ד (סה"כ 54 יח"ד) בתוספת שטח עיקרי, בהתאם להקלות שניתנו בהיתרים בשכונה. התכנית כוללת הגדלת שטח מרפסות ל-14 מ"ר ותוספת כ-1 מטר מעבר לגובה המאושר, ללא שינוי במספר הקומות הכולל.



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/2266/ב - תוספת זכויות בניה ברח' משה בליטנטל 9,
חיפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

304-1041219

מספר התכנית

4.039 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	200415
קואורדינאטה Y	742566

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ריק מבינוי ברחוב בליטנטל, סמוך לרחוב אינשטיין ומול מרכז מסחרי רמת אלמוגי.

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	בליטנטל משה	9א	
חיפה	בליטנטל משה	9	

שכונה

רמת אלמוגי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12725	מוסדר	חלק	4, 18	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	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
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ יב
26/11/1987		350	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1840 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1840
17/03/2011		3182	6214	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 2266 בתחומה.	החלפה	חפ/ 2266
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ י/ 5
26/06/2000		4052	4896	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב בתחומה.	החלפה	חפ/ מק/ 1400/ גב
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2000
28/02/2006		2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ פמ
27/10/2003			5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ י/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 229/ י/ 2

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 38 04/08/2022	מיכאל אוטמזגין	04/08/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 15 09/06/2022	חנן מלכה	09/06/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		16: 13 06/02/2022	חנן מלכה	06/02/2022	1	1: 200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 54 06/02/2022	בוריס סרין	06/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 39 19/06/2022	יעקב קום	19/06/2022	1	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מחלקת תכנון עיר עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356064		rotir@haifa. muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ע.א.ח. סלע הנדסה (1993) בע"מ	נשר	התעשיה	47	077-3371711		tomerselahandasa@ gmail.com

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	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Mor@archko um.com
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמוזגין	11667279	מיקי אוטמוזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		office@otma zgin- arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן, מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@ne tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
מהנדס אזרחי	מהנדס	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
קו בניין תחתי	קו בניין לחניון תת קרקעי וכן חניון בקומת הקרקע ובקומה 1 ולמרתפים

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

תוספת זכויות בנייה ויח"ד לצורך הקמת שני בניינים בהם 54 יח"ד ברח' משה בליטנטל 9, חיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה.
2. תוספת יח"ד.
3. שינוי הוראות בינוי, פיתוח וגובה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	110,100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	110,100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	110,100

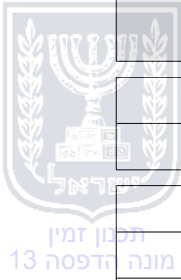
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,039	100
סה"כ	4,039	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,039.15	100
סה"כ	4,039.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
יחידות דיור למגורים, כולל חניונים מקורים. בריכות שחייה פרטיות.	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
בתחום קו בניין תת קרקעי תותר הקמת חניון מקורה, בכפוף להשארת קרקע טבעית פנויה מבינוי על ותת קרקעי בשטח שלא יפחת מ-25% משטח המגרש. בעת אישור בניה בסמוך לגבולות המגרשים, יובטח מקום למעבר תשתיות בהתאם לצורך ובאישור משרד מהנדס העיר.	
חניה	ב
1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה. 2. יוקם חניון משותף עם גישה משותפת לחניה לשני תאי השטח הכולל שתי כניסות ויציאות לשני מפלסי החניה מהדרך הגובלת (כניסה ויציאה אחת לכל מפלס). 3. מתן היתר בניה לחניון המקורה מותנת באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה. 4. בבקשה להיתר הבנייה יסומן השטח עליו יש לרשום זיקות הנאה הדדיות בתחום החניון המשותף ל-2 המגרשים ובתנאי שירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם לצורך בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. 5. תחול חובת קירוי החניון במרווח האחורי באופן שיוסתר מהשטח הציבורי הפתוח הגובל (חלקה 3) כאשר גובה תקרת החניון העליונה לא יעלה על מפלס השצ"פ הגובל. 6. ניתן להתיר הקמת קומת חניה תת קרקעית נוספת ו/או חניה מקורה גם במרווחים הצידיים בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' מעל קרקע טבעית.	
הוראות בינוי	ג
1. תחול חובת דירוג שתי קומות המגורים העליונות במקביל לשיפוע הקרקע בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ביחס לחזית הקדמית של הקומות שמתחתיהן. 2. שטח כל מחסן דירתי או משותף לא יעלה על 10 מ"ר (כולל מעברים) וגובהו לא יעלה על 2.40 מ' נטו. 3. גובה קומת עמודים / מבואה לא יעלה על 4.50 מ' נטו. 4. תותר הקמת חדר התכנסות כחלק מהרכוש המשותף 5. תותר הקמת מרפסות גג מדורגות. 6. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאמה למפלס הדרך הגובלת לפי התכנית הכללית המפורטת לביצוע שאושרה ע"י אגף הדרכים. 7. מספר הקומות המירבי בכל חתך וחתך יהיה בכפוף לשמירת הגובה המרבי בהתאם להערה ג' בטבלה 5. 8. תותר הקמת בריכות שחייה פרטיות בחצרות ובמרפסות שאינן זיזיות. 9. תותר הקמת מתקני אשפה שלא כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כפי שאושר בהיתר מספר 2020/0050/01	

4.1	מגורים ג'
	<p>הוראות לבריכות שחיה פרטיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במרווחים הצידיים עד מרחק של 1 מ' מגבולות המגרש. 2. הקמת הבריכה תהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה. 3. השטחים של המתקנים הטכניים לבריכה יכללו בשטחי השירות המותרים. 4. שטח הבריכה יהיה עד 50 מ"ר. 5. עומק מירבי של הבריכה יהיה עד 2.00 מ'.
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר. 2. גמר חזיתות החניונים וגגותיהם יטופלו כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכללו בתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. 3. מיקומם ועיצובם של מתקני שרות בתחום המרווח הקדמי יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר הבניה ותאושר ע"י מהנדס העיר. תותר הקמת מתקני אשפה שלא כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כפי שאושר בהיתר מספר 2020/0050/01. 4. ינטעו עצים בוגרים לאורך קירות תומכים וקירות החניונים הגלויים ובמרווחים בין הבניינים בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. 5. במרווח הקדמי של המגרשים תישמר רצועת גינון במפלס הרחוב הרחב של 2 מ', שתרכוש משותף. רצועה זו תגונן, כולל צינור השקיה ויינטעו בה עצים בשיעור של 1 עץ לכל 7 מ' במוצע. לא תותר הקמת כל מבנה שרות או חניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה, כניסת הולכי רגל וגישה למתקני השירות לבניין. השלמת הגינון והנטיעות תהווה תנאי להיתר איכלוס. אחזקת הרצועה תהיה באחריות הדיירים במגרשים. 6. גובה קיר תומך המשולב בחזית מבנה חניה מקורה יהיה כגובה מבנה לחניה המקורה. 7. גובה קיר תומך המשולב בחזית מבנה חניה מקורה יהיה כגובה מבנה לחניה המקורה. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. 8. גובה קירות תומכים גלויים לא יעלה על 3.50 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל ל-3.50 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוב של 1.5 מ' או כפי שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. בתכנון המפורט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר, תישקל אפשרות דרוג קירות במדרגות ומתן גישה למדרגות אלו, כך שיוכלו לשמש לשיבה ותצפית. 9. חזיתות גלויות של קירות תמך ושל קירות חניונים יצופו אבן טבעית בהתאם לפרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. 10. יש להוסיף חתכים עקרוניים ופריסת קירות פיתוח לגבי חזית מגרשי הבניה, פרטי גינון, גינן ע"ג חניון, גדרות, קירות תומכים, חומרי גמר, נטיעות, מיקום תשתיות ועוד. 11. הקירות יותאמו בגובהם ובעיצוב האבן עם קירות גובלים. 12. לא יותרו צינורות תשתית גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.
ה	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חלה חובת קירוי גגות המבנים ברעפים לפחות על 50% ממתווה קומת המגורים העליונה, כאשר שיפועו של משטח אחד לפחות של הגג ירד בכיוון הדרך הגובלת במגרש. פירי מעליות, חדרי מכונות למעלית וחדרי מדרגות לא יבלטו מעבר לחלל גג הרעפים. לחלופין, יותר פיר מעלית עם גג



4.1	מגורים ג'
	<p>שטוח כאלמנט מפריד בין שני גושי בניין ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1.50 מ' מפני רצפת עליית הגג. מהנדס העיר רשאי לשנות או לקבוע הנחיות בנוגע לצורת הגגות וחומרי הגמר משיקולים אדריכליים - עיצוביים ובהתאם לאופי הסביבה.</p> <p>2. גגות המבנים והחניונים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים והחניונים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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 ובנוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. 2. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. למיכלי גז או דלק יימצא פתרון המשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנים. 3. מתקני תקשורת (אנטנה, צלחת) יותקנו על הגג באופן מרכזי בלבד ולכל הדירות תינתן אפשרות התחברות. 4. בחזית המבנים הפונה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית. 5. תאורת חוץ במגרשי הבניה תתוכנן כחלק מעיצוב ופיתוח המגרש כולו ותיכלל בתכנית הפיתוח בבקשה למתן ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי					
מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	מגרש 151	100	מגורים	ג' מגורים	
378	(1) 1	(3) 7	27	(1) 2610	850	1926	מגרש 152	110	מגורים	ג' מגורים	
378	(1) 1	(3) 7	27	(1) 2610	850	2113				ג' מגורים	
756	(1) 1	(3) 7	54	(1) 5220	1700	4039			<סך הכל>	ג' מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין לפי תשריט מוצע.

ב. שטחי שירות יהיו בכפוף לתכנית מאושרת חפ/229/5 לרבות מחסנים, מרתפים, עליות גג (לרבות שטחים עיקריים למטרה זו), חדרי מדרגות וכו'.

ג. גובה מבנה מירבי יימדד ממפלס רצפת קומת הכניסה הקובעת עד שיא הגג מדוד מבחוץ, כולל עליות גג, מתקנים טכניים ומעקות. הכניסה הקובעת תהיה מהדרך הגובלת. גישה מהשצ"פ הגובל לא תיחשב ככניסה קובעת לצורך קביעת גובה מבנים. סטייה מהגבהים המצוינים תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשל שיפועי הקרקע, ניתן לנייד שטחי בנייה וקומות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(2) כולל שטחי מרפסות, לא כולל שטחי עליות גג.

(3) לא כולל עליות גג.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאים לקבלת היתר בניה :
 א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף - ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר - מילוי באמצעות שימוש בעודפי חפירה מפרויקט אחר.
 ב. חובת מיחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
 מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

2. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:

לפני הוצאת היתר בניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.

בהיתר בניה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

בגמר הבניה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.

א. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.

ב. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערות אזהרה לנושא זיקות הנאה הדדיות בין המגרשים בהתאם למסומן בבקשה להיתר הבנייה.

4. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה לפי מדיניות הועדה המקומית שתהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

6.2**איכות הסביבה**

1. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית לפני ביצוע בדיקת הקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. התייחסות המשרד להגנת הסביבה לדו"ח וממצאיו תועבר לידעת הועדה המקומית.

2. זיהום אור :

תאורת בניין וחוף לא תופנה לשצ"פ הסמוך ולשטחים הציבוריים למניעת סנוור וזיהום אור.
 3. בדיקת קרקע :

א. עבודות הקשורות לחפירת קרקע יבוצעו בליווי סביבתי.

ב. אם במהלך העבודות יתגלו ממצאים חשודים בקרקע או תשתיות תת קרקעיות כגון מכלי דלק או צנרת יש לעצור את העבודות ולידע את המשרד להגנת הסביבה במחוז חיפה.

3. בסיום העבודות יוגש דו"ח מסכם למשרד להגנת הסביבה.

6.3**בניה ירוקה**

על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת

<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>היתר בניה.</p>	
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרותיו), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>בגמר הבנייה - לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.</p> <p>הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 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 שיידרש. 3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 4. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות. 5. בהיתר למבנה המחייב כריתת עצים בוגרים יידרש פיצוי באמצעות נטיעת עצים חדשים בכפוף לאישור פקיד היערות ובכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון נוף. 	<p>6.5</p>
<p>6.6 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. חובת איזון: בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. ב. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר. ג. חובת מיחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ד. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. <p>מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. 	<p>6.7</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
- העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

עיצוב אדריכלי**6.8**

1. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:
- על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
2. חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים, חיפוי הגג, החומרים למעקות וסבכות וחומרי בנייה ופיתוח אחרים יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
3. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יוקמו רק על פי תכנית שתאושר כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הקמת גדרות רשת בתחום התכנית.

תשתיות**6.9**

- 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 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.
- בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
- א. אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל ותתואם עם ועד עיריית קריית חיים. 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 תכנון עיר. 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 תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
- ב. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא ייתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור

תשתיות	6.9
<p>מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות 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 חוברה 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> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	



חשמל	6.10
<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'.</p> <p>ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.</p>	



חשמל	6.10
<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>	



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

שרותי כבאות	6.11
<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 תינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	

ניהול מי נגר	6.12
<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. יותרו לפחות 25% 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-25% 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.12	ניהול מי נגר
	המגרש בהיקף הנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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

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

5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13