

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

3006692

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ/מק/ 1141 כו'

שם תוכנית: שינוי קווי בניין והוראות בניה בנין ברחוב איטליה 24

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חיפה  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

| מתן תוקף   | הפקדה   |
|--|---|
| <p>ועדה נוקומית חיפה<br/>הפקדת תכנית מס' חפ/מק/ 1141 כו'<br/>הועדה המקומית החליטה לאשר את<br/>התכנית<br/>בישיבה מס' 66 ביום 7.11.11<br/>מ"מ יו"ר הועדה</p> | <p>ועדה מקומית חיפה<br/>הפקדת תכנית מס' חפ/מק/ 1141 כו'<br/>הועדה המקומית החליטה להפקיד את<br/>התכנית<br/>בישיבה מס' 43 ביום 15.11.10<br/>ובישיבה מס' 50 ביום 23.02.11<br/>(-) חדוה אלמוג<br/>מ"מ יו"ר הועדה</p>                            |
| <p>חפ/מק/ 1141 כו'<br/>6861<br/>16.1.2012</p> <p>חפ/מק/ 1141 כו'<br/>6283<br/>18.8.2011</p>  | <p>פרסום הפקדת תכנית – תאריך קובע</p> <p>המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים<br/>198 – 201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד<br/>הפרסום בעיתון, המאוחר מבין השלושה.<br/>התכנית חפ/מק/ 1141 כו' פורסמה להפקדה<br/>בעיתון זמן חיפה ביום 24.6.11</p> |
|  |   |

**דברי הסבר לתוכנית**

בעלי המגרש מבקשים להקים בריכת שחיה במגרש אי רגולרי בו קיים בנין. מיקום הבנין במגרש לא מאפשר הקמת בריכת שחיה בתחום קווי הבנין המתחייבים מתכנית חפ"מ/1840 - " תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות". מטרת תכנית זו לאפשר את המרווחים וההוראות להקמת הבריכה.

ההוראות בתכנית זו ביחס לבריכת השחיה מתבססות על תקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר , תנאים ואגרות ) תש"ל - 1970 תוספת שניה חלק כ"א בריכות שחיה סעיף 21.1.4.6 - בריכת שחיה פרטית.

כמו כן התכנית מסדירה את קווי הבנין למבנה המגורים הקיים בהתאמה לקונטור המבנה שחרג מקוי הבנין, ומשנה קוי בנין לצורך הקמת מבנה חניה מקורה וסגורה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית  | שינוי קווי בנין והוראות בניה ברחוב איטליה 24   |
|--------------------------|---|--|
| 1.1                      | מספר התוכנית  | חפ/מק/1141 כ"ו   |
| 1.2                      | שטח התוכנית   | 1157 מ"ר   |
| 1.3                      | מהדורות   | מילוי תנאים למתן תוקף  |
|                          | מספר מהדורה בשלב  | 5  |
|                          | תאריך עדכון המהדורה   | נובמבר 2011  |
| 1.4                      | סיווג התוכנית   | סוג התוכנית  |
|                          | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת .</li> <li>• כן</li> <li>• ועדה מקומית</li> </ul> |
|                          | לפי סעיף בחוק   | 62 א(א) סעיף קטן(4) , וסעיף קטן (5)  |
|                          | היתרים או הרשאות  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>          |
|                          | סוג איחוד וחלוקה  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>                                    |
|                          | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>   |

יפורטט  
ברשומותיפורטט  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y

200105 - 200140  
741580 - 741630

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מהחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב: חיפה  
שכונה: דניה  
רחוב: איטליה  
מספר בית: 24

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12257    | מוסדר   | חלק           | 284                 | 102,150,277       |
| 12263    | מוסדר   | חלק           |                     | 193               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לר       | לר           |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| חפ/1141 א'  | 90               |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס         | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------|-----------------|--|--------------------|------------|
| חפ/1141/א'         | שינוי           | שינוי קווי בנין  | 1087               | 7.5.84     |
| חפ/1840            |                 | שינוי בחלק מהוראות סעיף 9:   | 3503               | 26.11.87   |
| חפ/1400/יב'        | כפיפות          | שינוי הוראות בדבר חובת רצועת נינון בחזית המגרש                     | 4402               | 21.4.1996  |
| חפ/מק/1400/יב'1    |                 |  | 4626               | 8.3.1998   |
| חפ/229/ה'          |                 | קביעת אחוזי בניה מותרים באזורי מגורים                              | 3021               | 2.2.84     |
| חפ/229/י'          |                 | אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מנורים (לובי) וגזוזטראות | 3484               | 17.9.87    |
| חפ/229/י'1         |                 |  | 4201               | 11.3.1994  |
| חפ/מק/229/י'2      |                 |  | 5232               | 27.10.2003 |
| חפ/1400/י"ב/4      |                 | גגוניכ (למגורים)   | 5293               | 29.4.04    |
| חפ/מק/1400/י"ב     |                 | גובה בנינים באזורי מגורים  | 4896               | 26.6.2000  |
| חפ/מק/1400/פמ      |                 | כללים לעיצוב כרגולות וקווי בנין להתקנתם                            | 5501               | 28.2.2006  |
| חפ/1400/ת"ט        |                 | תחנות טרנס'  | 4536               | 26.6.97    |
| תמ"א 4/ב/34        | אזור רנישות א'1 | 5704   | 16.8.2007          |            |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך                                    | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמדים | קני"מ | תחולה                        | סוג המסמך      |
|--------------|-----------|---|-------------------|---------------|------------|-------|------------------------------|----------------|
|              |           | אדר' רוזנברג פנינה                            | 19 נובמבר 2011    | 19            |            |       | מחייב                        | הוראות התוכנית |
|              |           | אדר' רוזנברג פנינה                            | 1 נובמבר 2011     | 1             |            |       | מחייב                        | תשריט התוכנית  |
|              |           | אדר' רוזנברג פנינה<br>בשותף עם אדר' תמר בנאדי | 1 נובמבר 2011     | 1             |            |       | מנחה מחייב<br>לבני קווי בנין | נספח בנינו     |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מניש התוכנית**

| גוש/<br>חלקה(י) | דוא"ל               | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת               | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------|---------------------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|------------------|--------------|
|                 | ron@amymetrom.co.il | 04-8256331 |        | 04-8254669 | רח' איטליה 24, חיפה |           |                           |            | 051580013 | רון תמיר         |              |

**1.8.2 יזם במועל**

| דוא"ל               | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת               | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|------------------|--------------|
| ron@amymetrom.co.il | 04-8256331 |        | 04-8254669 | רח' איטליה 24, חיפה |           |                           |            | 051580013 | רון תמיר         |              |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| דוא"ל               | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת               | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר רישון | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים:   |
|---------------------|------------|--------|------------|---------------------|-----------|-------------------------|-----------|------------|------------------|--------------|--|
| ron@amymetrom.co.il | 04-8256331 |        | 04-8254669 | רח' איטליה 24, חיפה |           |                         | 051580013 |            | רון תמיר         |              | • בעלים:<br>• חלקה 284 ר"ן תמיר<br>• חלקות מדרג<br>• חלקות 102,150,277 עיריית חיפה |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| דוא"ל                    | מקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                    | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר רישון | שם פרטי / ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|--------------------------|------------|--------|------------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------|------------|------------------|--------------|-----------|
| rima-ro@zahav.net.il     | 04-8643133 |        | 04-8666950 | רח' בינאליק 7, חיפה      |           |                           | 5406058   | 33168      | רוזנברג פנינה    | אדריכלית     |           |
| thebody@013.net          | 03-5435708 |        | 03-6493452 | מבצע קדוש 15 א' תל אביב  |           |                           |           |            | תמר בנאדי        | אדריכל       |           |
| office@helz-azafon.co.il | 8580377    |        | 04-8580355 | רח' הוותיק 3, טירת הכרמל |           |                           |           |            | ח'י הצפון        |              |           |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח             | הגדרת מונח   |
|------------------|--|
| בריכת שחיה פרטית | בריכת שחיה מיוחדת ביחידת דיור אחת בלבד, המיועדת לשימוש פרטי של אותה יחידת דיור |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בנין על מנת לאפשר הקמת בריכת שחיה ומבנה חניה מקורה וסגורה וכן הסדרת קווי בנין למבנה המגורים הקיים בהתאמה לקונטור המבנה שחרג מקווי הבנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי קווי הבנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4 כדלקמן:
- שינוי קו בנין לצורך הקמת בריכת שחיה: קדמי כלפי רח' איטליה – 1 מ', כדמי כלפי רח' מנציני – כ- 10 מ' (עפ"י המסומן בנספח הבינוי), צידי כלפי חלקת המגורים הגובלת 285, 0 מ' לאורך רצועה של כ- 5-8 מ' (עפ"י המסומן בנספח הבינוי);
  - שינוי חלק מקו הבנין הקדמי כלפי רח' מנציני מ- 5.0 מ' ל- 4.5 מ'.
  - שינוי קו הבנין הצידי כלפי חלקת המגורים הגובלת 285 מ' ל- 4.0 מ' ל- 3.80 מ'.
  - שינוי קו בנין לצורך הקמת מבנה חניה מקורה וסגורה.
- ב. שינוי הוראות תכנית חס/1840 להקמת בריכת שחיה, שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1157 מ"ר

| הערות        | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ע"ב      | סוג נתון כמותי |
|--------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|              | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                |
| אין שינוי    |                   | 235.2 | -                       | 235.2     | מ"ר      | מגורים         |
| מהמצב המאושר |                   | 1     | -                       | 1         | מסוייח"ד |                |

23/11/2011

תבנית הוראות מעודכנת וילי 2009

עמוד 9 מתוך 18

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

| 3.1 טבלת שטחים |            |
|----------------|------------|
| תאי שטח        | יעוד       |
| 1001           | דרך מאושרת |
| 2001           | מגורים א'  |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסיווג של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 3.2 טבלת שטחים

| מנצב מוצע |      | מנצב מאושר |      |
|-----------|------|------------|------|
| אחוזים    | דונם | אחוזים     | דונם |
| 62.98     | 735  | 62.98      | 735  |
| 37.02     | 432  | 37.02      | 432  |
| 100       | 1167 | 100        | 1167 |

| <b>4 יעודי קרקע ושימושים</b> |   |
|------------------------------|---|
| <b>4.1</b>                   | <b>שם ייעוד : מגורים א'</b>   |
| <b>4.1.1</b>                 | <b>שימושים</b>  |
| <b>א.</b>                    | מגורים חד משפחתי ובריכת שחיה פרטית.   |
| <b>4.1.2</b>                 | <b>הוראות</b>   |
| <b>א.</b>                    | לגבי מבנה המגורים, כל השימושים וההוראות הבניה יהיו עפ"י הוראות התכנית המאושרת חפ/ 1141 א' והתכניות המיתאריות החלות על הקרקע.  |
| <b>ב.</b>                    | תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה עפ"י קווי הבנין לבריכת השחיה וכן המתקנים הטכניים להפעלתה כמו חדר מכונות וחלל עזר לחומרים וציוד בריכה. הקמת הבריכה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאיו ואגרות ) תש"ל - 1970 תוספת שניה חלק כ"א בריכות שחיה. השטחים של המתקנים הטכניים לבריכה יכללו בשטחי השירות המותרים.   |
| <b>ג.</b>                    | מבנה הבריכה, צורת דפנותיה, אופן ופרטי חימויה להבטחת תחזוקה נאותה ומניעת החלקה, פרטים טכניים ואופן יניקת המים בבריכה והאמצעים לריקונה, אמצעים לתיחום שטח הבריכה, מערכות הפעלה של הבריכה ומקום אחסון החומרים המסוכנים המשמשים לטיפול במים, מניעת רעש, תאורת שטח הבריכה, כל אלה יבוצעו במלואם עפ"י הנחיות לבריכת שחיה פרטית בסעיף 1.4.6 21 בתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאיו ואגרות ) תש"ל - 1970 תוספת שניה חלק כ"א בריכות שחיה. |
| <b>ד.</b>                    | שטח הבריכה יהיה 10 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר  |
| <b>ה.</b>                    | העומק המינימלי של הבריכה יהיה 1.80 מ' (ג)   |
| <b>ו.</b>                    | שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1 מ' לפחות הבריכה ורצועת הריצוף מסביבה יהיו בתוך קווי הבניו המותרים על החלקה. למעט שפת בריכה מרוצפת / מוגנת המקבילה לבריכה אשר תותר במרווח הקידמי כלפי רחוב איטליה עד קו הרחוב.   |
| <b>ז.</b>                    | בגבולות החלקה במקביל לבריכה תבנה גדר אטומה בגובה של 1.8 מ' במשקל של 80 ק"ג/מ"ר, הנדר תהיה בעלת אלמנטים אקוסטיים שווי ערך לגדר חיה סמיכה. הגדר הנ"ל לא תקיף את הבריכה.   |
| <b>ח.</b>                    | התקנת מקפצות אסורה.   |
| <b>ט.</b>                    | באזורים בהם הבריכה גובלת עם קיר בנוי של בית המגורים ( עם או בלי פתחים ), היתרחק המינימלי בין הבריכה והמבנה לא יפחת מ- 1.0 מ'  |
| <b>י.</b>                    | הגדר המוצעת על גבול החלקה לאורך רחי איטליה תוקם רק במקביל לשפת הבריכה עד מרחק 1 מ' מגבולה הצפון מזרחי. מעבר לכך תותקן רצועת גינון ברוחב 1 מ' כלפי רחי איטליה עד לשביל הכניסה למבנה.<br>במידה והכניסה לחניה ברוחב מנציני תועתק ממקומה הנוכחי, תותקן רצועת גינון ברוחב 1 מ' כלפי רחי מנציני בתחום בו מבוטלת הכניסה לחניה.   |
| <b>יא.</b>                   | תנאי למתן היתר בניה הוא לשתול 6 עצים בגודל 9  |

|       |   |
|-------|---|
| 4.2   | יעוד דרך  |
| 4.2.1 | שימושים   |
|       | ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לדבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.  |
| 4.2.2 | הוראות  |
| א.    | <p>יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> |
| ב.    | <p>בסלילת ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>  |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| מספר קומות | קווי בנין (מטר) | קווי בנין (מטר) |             | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות לדונם (מ"ר) | מספר יחידים | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה באחוזים |            | מסלול משרש (מ"ר) | מסלול שטח | יער  | מגורים N |
|------------|-----------------|-----------------|-------------|------------|-----------------|-----------|--------------------|-------------|-----------------------|----------------|-------------------|------------|------------------|-----------|------|----------|
|            |                 | מסלול קדמי      | מסלול אחורי |            |                 |           |                    |             |                       |                | שטחי עיקרי        | שטחי שניות |                  |           |      |          |
| 1          | 1               | 1               | 1           | 1          | 3               | 60        | 1                  | 1           | 52                    | 382.2          | 10                | 10         | 32               | 735       | 2001 |          |
|            |                 |                 |             |            | 4               |           |                    |             | 4                     |                | 5                 |            |                  |           |      |          |

הערה 1: עיגור שטחי השירות למגורים ואופן הישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חנימה 229/י על כל תיקניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה

הערה 2: אחוזי הבניה לשטח עיקרי הם עפ"י התכנית המאושרת חנ"מ/1141 א.

הערה 3: הגובה כולל מסד מעל קרקע טבעית מודד מנקודת האמצעות של הבניין

הערה 4: משקף את המצב המאושר ללא ההקלות המותרות עפ"י סעיף 147 לחוק

הערה 5: השטח כולל 50 מ"ר לחניה מוקרה.

**6. הוראות נוספות****6.1 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין המוצע.

**6.2 פיתוח המגרש**

- א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**6.3 גדרות ומעקות**

- גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**6.4 חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף.

**6.5 מניעת מטרדים בעת הבניה**

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היומים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
  - ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
  - ג. במהלך הבניה פסולת הבנין תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  - ד. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

**6.6 חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

**6.7 עצים לשימור**

בבקשה להיתר הבניה תכלול את סימון העצים הנמועדים לשימור וכן תכלול תנאים לשמירה על העצים. התנאים ייקבעו באישור היחידה לגנים בעיריית חיפה.

**6.8 תשתיות**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים – מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב .  
הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

**א. אספקת מים**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים – מי כרמל לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזום ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים – 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 המים והביוב, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מוד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים – 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 מוד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים – מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

אספקת המים לבריכת השחיה והסידורים להבטחת איכות המים בבריכה מבחינה ניסית, כימית ובקטריוλογית, יהיו עפ"י כל ההנחיות והדרישות של משרד הבריאות

**ב. ביוב**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח 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.

**ג. ניקוז-תיעול**

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.
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 אגף שפ"ע.

**ד. מערכות כיבוי אש**

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.



**ה. אצירה והרחקת אשפה.**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

**ו. קווי טלפון ותקשורת.**

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

**6.9 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

**6.10 חלוקה ורישום**

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**6.11 פינוי עודפי חפירה**

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  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).
  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 תעודות גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי  
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים 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.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר  
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.9 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

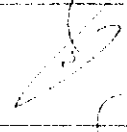

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב            | התנייה |
|---------|---------------------|--------|
|         | הבניה תבצע בשלב אחד |        |
|         |                     |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים.

## 8. חתימות

| תאריך    | חתימה   | שם תאגיד / רשות<br>מקומית            | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה      |                           |
|----------|---|--------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------------|
| 27.11.11 |  |                                      | 051580013 | רון תמיר            | מגיש<br>התוכנית           |
| 27.11.11 |  |                                      | 051580013 | רון תמיר            | יום במועל<br>(אם רלוונטי) |
| 27.11.11 |  |                                      | 051580013 | רון תמיר            | בעלי עניין<br>בקרע        |
| 27.11.11 |  | רוזנברג פנינה<br>אדריכלות יבנוי ערים | 054060587 | אדרי' רוזנברג פנינה | עורך<br>התכנית            |

23/11/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 19 מתוך 19