

5.12.2012.

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חפ/מק/1499 י'1

שם תוכנית:  
" שינוי קו בניין ברחוב השקד 20, קריית חיים "

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חיפה  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכפופה להוראות של תכנית מפורטת

#### אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

ועדה מקומית חיפה  
 אישור תכנית מס' חפ/מק/1499 י'1  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 89 ביום 29/10/2012  
 י"ד וועדה

*הודעת תכנון  
 מי"מ ע"ש ראש  
 הועדה המקומית  
 לתכנון ובניה*

1.1.11      0.6

ועדה מקומית חיפה  
 אישור תכנית מס' חפ/מק/1499 י'1  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 32 ביום 17/5/2012  
 חדוא אלמוג  
 י"ר הועדה  
 התכנית נדונה בוועדה המקומית כוזכית חפ/מק/1499/1/1

1/1  
 הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/1499/1/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6531  
 מיום 15.1.2013.

1/1  
 הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1499/1/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6469  
 מיום 6.9.2012.

**דברי הסבר לתוכנית**

על המגרש קיים מבנה בן קומה אחת הכולל דירה אחת אשר נבנה בשנות ה-30 באופן שחלקו חורג אל תחום המרווחים.  
התוכנית משנה את קווי הבנין, במטרה לאפשר ליגליזציה בקווי בניין עבור הבניה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

יפורסם  
ברשומות

שינוי קו בניין ברחוב השקד 20 קריית חיים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/1499/1/1

מספר התוכנית

563.00 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

2/12/2012

תאריך עדכון  
המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
רשומות

• תוכנית מתאר מקומית

לא

• האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

• מוסד התכנון  
המוסמך לתפקיד את  
התוכנית

• 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**

|       |                         |                         |                   |
|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי        | חיפה              |
|       |                         | קואורדינטה X            | 207600            |
|       |                         | קואורדינטה Y            | 747300            |
| 1.5.2 | תיאור מקום              | רח' השקד 20 בקריית חיים |                   |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית             | עריית חיפה        |
|       |                         | התייחסות לתחום הרשות    | • חלק מתחום הרשות |
|       |                         | נפה                     | חיפה              |
|       |                         | יישוב                   | קריית חיים        |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | שכונה                   | קריית חיים מזרחית |
|       |                         | רחוב                    | השקד              |
|       |                         | מספר בית                | 20                |

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11539    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 20                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש  | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי    |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלבנטי   | לא רלבנטי        |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|           |
|-----------|
| לא רלבנטי |
|-----------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 27/12/1934 | 482                | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית חפ/62' ממשיכות לחול.                                      | שינוי   | חפ/62 א            |
| 19/8/1971  | 1747               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/1499   | כפיפות  | חפ/1499            |
| 13/11/1980 | 0000               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1499 ב'   | כפיפות  | חפ/מק/1499 ב'      |
| 22/4/1982  | 0000               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1499 ג'   | כפיפות  | חפ/מק/1499 ג'      |
| 14/12/2000 | 4943               | מרווח צידי בקריית חיים מזרחית תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1499 ה' ממשיכות לחול. | שינוי   | חפ/מק/1499 ה'      |
| 21/4/1996  | 4402               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/1400 יב  | כפיפות  | חפ/1400 יב         |
| 08/3/1998  | 4626               | ו- חפ/מק/1400 יב   |         | חפ/מק/1400 יב      |
| 29/4/2004  | 5293               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400 יב / 4   | כפיפות  | חפ/מק/1400 יב / 4  |
| 26/6/1997  | 4536               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400 תט   | כפיפות  | חפ/מק/1400 תט      |
| 26/6/2000  | 4896               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400 גב'  | כפיפות  | חפ/מק/1400 גב'     |
| 28/2/2006  | 5501               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/1400 פמ   | כפיפות  | חפ/מק/1400 פמ      |
| 18/8/1989  | 3690               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/1853   | כפיפות  | חפ/1853            |
| 2/2/1984   | 3021               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/229 ה'   | כפיפות  | חפ/229 ה'          |
| 17/9/1987  | 3484               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/229 י  | כפיפות  | חפ/229 י           |
| 11/3/1994  | 4201               | חפ/229 י / 1 וחפ/229 ח.5.  |         | חפ/229 י / 1       |
| 7.03.2012  | 6388               |  |         | חפ/229 ח.5         |
| 27/10/2003 | 5232               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/מק/229 ח.2   | כפיפות  | חפ/מק/229 ח.2      |
| 12/07/07   | 1955               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית תמ"א 4/ב/34   | כפיפות  | תמ"א 4/ב/34        |
| 18/05/05   | 5397               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית תמ"א 38   | כפיפות  | תמ"א 38            |
| 25/5/2000  | 4884               | התכנית איננה משנה את הוראות התכנית תמ"א 15   | כפיפות  | תמ"א 15            |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך   | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך              |
|--------------|-----------|--------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|------------------------|
|              |           | נודלמן ביאנה | 2/12/2012         |               | 19          |       | מחייב | הוראות התוכנית         |
|              |           | נודלמן ביאנה | 2/12/2012         | 1             |             | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית          |
|              |           | נודלמן ביאנה | 17/7/2011         |               | 1           |       | מחייב | נספח הליכים סטטוטוריים |
|              |           | נודלמן ביאנה | 2/12/2012         | 1             |             | 1:250 | מנחה  | נספח בינוי             |

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 מגיש התוכנית

| גוש / חלקות (י) | דוא"ל                 | פקס | סלולרי     | טלפון | כתובת          | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------|-----------------------|-----|------------|-------|----------------|-----------|---------------------------|------------|------------------|----------------|--------------|
|                 | b_lev_koren@walla.com |     | 0545644219 |       | שקד 20 ק. חיים | מס' תאגיד | רשות מקומית               | 25287004   | 25287004         | כב קורן בנימין |              |

### 1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת          | טלפון | סלולרי     | פקס | דוא"ל                 |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------|-------|------------|-----|-----------------------|
|              | כב קורן בנימין | 25287004  |            | רשות מקומית               | מס' תאגיד | שקד 20 ק. חיים |       | 0545644219 |     | b_lev_koren@walla.com |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת               | טלפון     | סלולרי     | פקס      | דוא"ל                 |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|---------------------|-----------|------------|----------|-----------------------|
| • בעלים      |                |           |            | רשות מקומית ישראל         | מס' תאגיד | פל-15 תייד 548 חיפה | 048630855 |            | 04864553 | www.mimi.gov.i        |
| • חוכר       | כב קורן בנימין | 25287004  |            |                           | מס' תאגיד | שקד 20 ק. חיים      |           | 0545644219 |          | b_lev_koren@walla.com |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                    | טלפון     | סלולרי      | פקס       | דוא"ל             |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------------|
|              | ביאנה נדלמן    | 11299872  | 26457/ח    | רשות מקומית               | מס' תאגיד | אזורד מאנה 9 קריית אנה   | 048435939 | 6984491-052 | 048435939 | Bianan@walla.netl |
| עורך ראשי    |                |           |            |                           | מס' תאגיד | הגוד העברי 17 קריית חיים |           | 0522612568  |           |                   |
| מודד         | שפירא בנימין   | 051084382 | 583        |                           | מס' תאגיד |                          |           |             |           |                   |

**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 |
| לא רלבנטי | לא רלבנטי  |

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**

1. שינוי קווי בניין במטרה להסדיר חריגות בקוי בניין בהתאם לבניה הקיימת בחלקה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קוי בניין על פי סעיף 62א' (א)(4) לחוק.

1. קו בניין אחורי, בהתאם לקונטור הבניין הקיים.

2. קוי בניין צידיים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים.

3. קו בניין קידמי לגגון בהתאם לקונטור הגגון הקיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

| סה"כ שטח התוכנית – דונם |     | 0.563     |                         |                   |       |
|-------------------------|-----|-----------|-------------------------|-------------------|-------|
| סוג נתון כמותי          | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       |
|                         |     |           |                         | מפורט             | מתארי |
| מגורים ב'               | מ"ר | (2)478.55 | -                       | 478.55            | (2)   |
| מס' יחיד                |     | (1) 6     | -                       | (1) 6             |       |

(1) בתוכנית המאושרת אין הגבלה של מספר יחידות הדיור. מספר יחידות הדיור חושב לפי שטח של כ-80 מ"ר שטח עיקרי לדירה

(2) זכויות הבניה הינן בהתאם לתוכנית המאושרת חפ/1499

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



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

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד מוגרס ב' |
|----------------|---------|---------------|
|                | 100     |               |

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

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |           | מצב מאושר |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| אחוזים   | יעוד      | מ"ר       | יעוד      |
| 100%     | מגורים ב' | 563.0     | מגורים ב' |
| 100%     | סה"כ      | 563.0     | סה"כ      |

|                              |
|------------------------------|
| <b>4 יעודי קרקע ושימושים</b> |
|------------------------------|

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
| <b>.א.</b>   | <b>מגורים</b>   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>.א.</b>   | הכל בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה. ובנוסף,<br>הגגון בתחום קו הבניין העילי יהיה פתוח לשלושה כיוונים וגובהו לא יעלה על 3.20 מ'. |

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

| אחורי                                     | קווי בנין (מטר) |          | מספר קומות |     | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                        | גודל מזערי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד      |
|---|-----------------|----------|------------|-----|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|------------------------|------------------|------------|-----------|
|   | ציד-שמאלי       | ציד-ימני | מתחת       | מעל |                 |           |                         |           |                       |                | מתחת לכניסה          | מעל מפלס לכניסה הקובעת |                  |            |           |
|   |                 |          |            |     |                 |           |                         |           |                       |                |                      |                        | 563.0            | 100        | מגורים ב' |
| הכל בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה |                 |          |            |     |                 |           |                         |           |                       |                |                      |                        |                  |            |           |
| בחתום לתשריט (1)                          |                 |          |            |     |                 |           |                         |           |                       |                |                      |                        |                  |            |           |

(1) קו הבניין העילי המסומן בתשריט מיועד לגגן כניסה בלבד.

2/12/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 19

**6. הוראות נוספות****6.1 מניעת מטרדים בעת הבניה**

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ז. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ח. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש.
- ט. בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת עבודת הכלים.

**6.2 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

**6.3 חניה**

על מבקשי היתר הבניה לפתור את התנייה הדרושה על פי התקן הקיים והמחייב ביום הוצאת היתר הבניה.

**6.4 פיתוח המגרש**

- א. במסגרת הבקשה להיתר וכתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש על רקע מפת מדידה עדכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנים כולל הגישה אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנים, גינון שימור ונטיעת עצים וכד'.
- ב. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשם עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**6.5 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל**

א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.

ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

ג. בסלילה ושיקום 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.

**6.6 גדרות ומעקות**

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

**6.7 תאורה**

תאורת רחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

**6.8 חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל 1970) בהתייעצות מבקש היתר עם חברת החשמל ובאישורם.

**6.9 תחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

**6.10 מקלטים ומרחבים מוגנים**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כולל בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.

**6.11 ביוב, ניקוז ואספקת מים וסידורי תברואה**

א. אספקת מים.

לפני התחלת תכנון המבנים ולקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הוראות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים ולביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.

מבקשי הבקשה להיתר בניה 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.

מתן היתר בנייה מותנה באישור תוכניות 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 ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש 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 ע"פ הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות מיקום חיבור צרכן יקבע ע"פ הנחיות 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 ובהתאם להוראות תכנית זו.

### ב. ביוב.

מתן היתר בנייה מותנה באישור תוכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

### ג. ניקוז-תיעול.

מתן היתר בנייה מותנה באישור תוכניות ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.

לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע.

### ד. ניקוז משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקב

**6.12 מערכות ליבוי אש**

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

**6.13 קוי טלפון כבלים ותקשורת**

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

**6.14 אצירה והרחקת אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.

**6.15 הפקעה לצרכי ציבור.**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

**6.16 חלוקה חדשה**

- 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 סיווג אחיד התחום ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

**6.17 בנייה משמרת מים בתחום מגרש הבנייה שימור מי נגר עילי**

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**16.18 פסולת יבשה**

- "לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
  - ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".

**16.19 טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין**

- האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה .  
עודפי חציבה ומילוי
- 1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.
  - 1.2. תנאים לקבלת היתר בניה:
- חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.  
 בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

**16.20 עצים בוגרים**

"תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.

**6.21 היטל השבחה.**

היטל השבחה ישולם כחוק



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב        | התנייה     |
|----------|-----------------|------------|
| 1        | בקשה לליגליזציה | לא רלוונטי |

**7.2 מימוש התוכנית**

לאחר אישור התביע

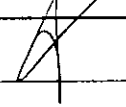
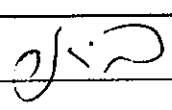
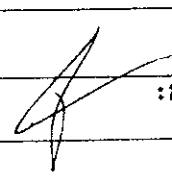
**נספח הליכים סטטוטוריים**

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |          |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|----------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך    |
| חפ/1400                              | מופקדת              | 2642               | 3.7.1980 |

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |              |                      |              |
|---|--------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • לא רלוונטי |                      |              |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית                | • לא רלוונטי |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | • לא רלוונטי |                      |              |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק      |              |                             |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה                | תאריך ההחלטה | החלטה                       |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור |              | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

**8. חתימות**

|                                       |  |   |                         |
|---------------------------------------|--|---|-------------------------|
| תאריך: 2/12/12<br>מספר ת"ז: 25287004  | חתימה:  | שם: לב קורן בנימין<br>תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש ויזם התוכנית       |
| תאריך: 2/12/12<br>מספר ת"ז: 011299872 | חתימה:  | שם: נודלמן ביאנה<br>תאגיד:                  | עורך התוכנית            |
| תאריך:<br>מספר תאגיד:                 | חתימה:   | שם: מ.מ.י.<br>תאגיד:                        | בעל עניין בקרקע         |
| תאריך: 2/12/12<br>ת"ז: 25287004       | חתימה:  | שם: לב קורן בנימין<br>תאגיד:                | בעל עניין בקרקע (החוכר) |