

13

25.7.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0183319

חפ/948/ה - תכנית בינוי ברח' לבונה 7

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 3-0-07-2017
 נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום: 21.6.17
 לאשר את התכנית
 2.8.17
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/948
 הומלץ להפקדה
 בישיבה ח"י 42 ב-11.15
 יושב ראש הועדה
 מחנך העיר

הודעה על אישור תכנית מס' 756L
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 756L
 ביום 7.8.17

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/948
 המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה. לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
 ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון מיום ההודעה פורסמה ביום 27.3.17
 מיום לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/948
 המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון 126 מיום 17.3.17
 ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ. 744 מיום 27.3.17

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת תוספת יח"ד (2 מבנים חדשים ותוספת של 64 יח"ד), הגדלת זכויות הבנייה וגובה הבנייה המותר, תוך שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/948/ה - תכנית בינוי ברח' לבונה 7
		מספר התכנית	304-0183319
1.2	שטח התכנית		9.220 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

197275 קואורדינאטה X

745825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בהמשך לרח' רענן ורח' כבירים מערבית לשכונת אל כביר, הר הכרמל ברח' לבונה 7.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	לבונה	7	

שכונה כביר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10755	לא מוסדר	חלק	111	119
10756	מוסדר	חלק		112-113
12135	מוסדר	חלק	25, 31	30

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/1400/שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/229/א5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/א5. הוראות תכנית חפ/229/א5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/948/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/948/א ממשיכות לחול.	4204	2812	24/03/1994
חפ/מק/1400/גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב תחולנה על תכנית זו.	4896		26/06/2000
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
חפ/מק/948/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/948/ב. הוראות תכנית חפ/מק/948/ב תחולנה על תכנית זו.	4755	3317	19/05/1999
חפ/317	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/317 ממשיכות לחול.	0		10/05/1937

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1
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
18/01/2001		4953	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 948/ ב/ 1. הוראות תכנית מק/ חפ/ 948/ ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ חפ/ 948/ ב/ 1

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוראות התכנית	מחייב				אריה מאייר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריה מאייר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/01/2017	אריה מאייר	06/02/2017		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	31/01/2017	זאב קליין	06/02/2017	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	31/01/2017	זאב קליין	06/02/2017	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	31/01/2017	שרון לבנברג	06/02/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/12/2016	אריה מאייר	14/12/2016		לא

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			משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ	חיפה	טהון יעקב	5	04-8241112	04-8348786	bendavidofe r@gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ	חיפה	טהון יעקב	5	04-8241112	04-8348786	bendavidofer@gmai l.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ	חיפה	טהון יעקב	5	04-8241112	04-8348786	bendavidofer@gmai l.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

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	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים	חיפה	חיפה (1)		04-8381736	04-8388084	maierarc@act com.net.il
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512706	alinor@leven berg.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	00105903	ל.ד. שרון הנדסה תנועה וכבישים	חיפה	שד בן גוריון	32	077-4110420	077-4110421	i.d.sharon@0 12.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זאב קליין	35188	זאב קליין אדריכלות נוף	קרית ביאליק	(2)		04-8754227	04-8754596	zeevklein1@ 013.net.net

(1) כתובת: ת.ד. 6410.

(2) כתובת: ת.ד. 1607.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 2 בניינים מגורים חדשים הכוללים 64 יח"ד תוך הגדלת זכויות הבנייה וגובה הבנייה המותר, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בנייה.
- ב. תוספת של 64 יח"ד.
- ג. תוספת קומות.
- ד. שינוי קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי				
בהתאם ללוח הקצאות המצורף לתכנית המאושרת, זכויות הבנייה במגרש 2007 מתחלקות בין שני בנייני מגורים עם 29 יח"ד בכל מבנה. במסגרת היתרי בנייה נבנו 35 יח"ד בכל מבנה. תכנית זו מבקשת תוספת של 64 יח"ד, דיינו 134 יח"ד סה"כ.		134		+64	70	יח"ד	מגורים (יח"ד)
בהתאם ללוח הקצאות המצורף לתכנית המאושרת, זכויות הבנייה במגרש 2007 מתחלקות בין שני בנייני מגורים עם 2870 מ"ר בכל מבנה. במסגרת היתרי בנייה נבנו 6348 מ"ר כולל הקלות בין שני בנייני המגורים הקיימים. בנוסף 342 מ"ר למרפסות מקורות בבניין המרכזי. תכנית זו מבקשת תוספת של 7600 מ"ר ועוד 896 מ"ר למרפסות מקורות, דיינו 15186 מ"ר סה"כ.		15,186		+8,496	6,690	מ"ר	מגורים (מ"ר)
ניוד שטח מסחרי למגורים של 50.8 מ"ר.		949		-51	1,000	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ומסחר	99

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	99
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	99
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	99

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,241	24.31
מרכז שכונתי	6,979	75.69
סה"כ	9,220	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,251.27	24.42
מגורים ומסחר	6,969.46	75.58
סה"כ	9,220.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	152.71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות לניקוז מי גשם ולגינון.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף הדרכים, התנועה והגנים בעירייה. ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים או עקירתם או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישות מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	ישמש למגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. התכנית מאפשרת תוספת 2 בניינים מגורים חדשים הכוללים 64 יח"ד. 2. המבנים המוצעים לא יעברו את הגובה של 185 מ' מעל פני הים. מעל הגובה הזה תותר קומה טכנית ושנוחה לא יעלה על 50% משטח הקומה מתחתיה. כל סטייה מגובה זה תחשב כסטייה ניכרת. 3. כל יחידות הדיור המתאפשרות בשני המבנים המוצעים הינם תוספת של יחידות דיור מעבר למה לנקבע בתכנית המאושרת חפ/948/א. 4. המרווח בין שני המבנים לא יקטן מ-8.0 מ'. ניתן לקרות את המרווח בין הבניינים בקומת הקרקע בלבד. 5. שטחי השירות למגורים בכלל והמחסנים בפרט יהיו עפ"י תכנית חפ/229/5.
ב	מסחר
	תותר הקמת מבנה מסחרי בשטח של 1000 מ"ר בקומה אחת או שתיים. יותר ניצול יתרת זכויות הבניה לשימוש של מגורים בלבד. מעל הגג של קומת המסחר המשמש כרחבת כניסה למבנים יש לאפשר בניית ערוגות לגינון בעומק של מטר אחד לפחות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
							שירות	עיקרי		שירות				
	1		10	182.4	35	65			606	3218	6979	קיים מערבי	99	מגורים ומסחר
896	2		(3) 9	185	64		(2) 3400		(1) 4540	7600		מוצעים		מגורים ומסחר
342	1	3	6	175	35		(5) 1592	(4) 669	575	2461		קיים מרכזי		מגורים ומסחר
							(6) 1647	949				קיים מרכזי - מסחר		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 ממורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. המפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הלובי הכניסה הראשי בכל אחד מהבניינים.
2. קווי בניין לפי המסומן בתשריט ונספח הבינוי.
3. ניתן לנייד 15% מזכויות הבנייה מעל הקומה הקובעת אל מתחת לקומה הקובעת וההפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) המהווים 3840 מ"ר לבניינים מוצעים + 300 מ"ר לחנייה מקורה + 400 מ"ר לקומת עמדים לבניינים מוצעים..
- (2) לחנייה מקורה בלבד..
- (3) 8 קומות מגורים ומעל קומת הכניסה..
- (4) המהווים שטח ל-3 קומות המגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין המרכזי הקיים..
- (5) המהווים 742 מ"ר שטח שרות ל-3 קומות המגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין המרכזי הקיים + 850 מ"ר למבנה חנייה קיים..
- (6) המהווים 339 מ"ר שטח שרות למסחר + 1308 מ"ר לחניית מסחר..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים בבניה חדשה תבוצע כדלקמן:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של המבנים כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ו/או מרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא ע"פי התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים וגז, ביוב, טלפון, כבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>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 אוויר בצורה שימנהו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. אופן הקמת הפרגולות ועיצובן יהיה עפ"י תכנית חפ/מק/1400/פמ.</p> <p>ה. פיתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים תוך השתלבות עם חזית המבנים.</p> <p>ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות המבנים.</p> <p>ז. הבקשה להיתר בנייה עפ"י תכנית זו תכלול מיקום קולטי ודודי שמש כולל אמצעי הסרתם.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. כתנאי למתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו, תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון נוף בעירייה. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר תכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, כולל בניינים גובלים, תכנית פריסת קירות תומכים, קביעת חומרי גמר של הבניינים, פינוט ישיבה מוצלות, תכנית שימור עצים להעתקה או לכריתה ולנטיעות, תכנון השקיייה וכו'. תכנית הפיתוח תציג את כמות ומיקום העצים החדשים שינטעו תוך דגש על המחשק עם השטח הציבורי.</p> <p>ב. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבנייה לבצע את כל העבודות הפיתוח בתחום המגרשים עפ"י היתר הבנייה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון גנים ונוף כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ג. בעלי היתר הבנייה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
6.3	חניה
<p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש. תהיה הפרדה בין החניה למגורים ולמסחר. תקן החניה בתכנית יהיה 1:1.5 ליח"ד.</p>	
6.4	חלוקה ו/או רישום
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. לא תותר חלוקה בשטח התכנית.</p>	

<p>6.5</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189,190, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ, דיור וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>
<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות עם מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם. ב. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תחיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p>
<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<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. הבקשה להיתר בנייה 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 היתרי בנייה 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 עם 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 ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה 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. תכנית ביוב- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ג. ניקוז-תיעול: 1. מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים), בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שמערכת הניקוז של הבנין יחוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז. ד. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית</p>

<p>6.8</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>שטח התכנית נמצא באזור רגישות א 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34, אבל בגלל הטופוגרפיה והשיפויים בשטח התכנית, החליטה הועדה המחוזית לתת פטור מביצוע העברת מי הנגר העילי לשטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לסעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב/34.</p>
<p>6.10</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>לפי המסומן בתשריט. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר הבנייה (ראה סעיף 6.2), יפורטו האמצעים שיש לנקוט על מנת לשמרם, העתקתם ועקירתם בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף ולאחר התייעצות עם פקיד היערות.</p>
<p>6.11</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p>
	<p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין. ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005.</p>
<p>6.12</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<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 יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.</p>
<p>6.13</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה אישור איורור המרתפים ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2. מתן היתר בניה יהיה מותנה באישור של מהנדס העיר לעיצוב המבנה.</p>
<p>6.14</p>	<p>זיקת הנאה</p>
	<p>1. תכנית הבינוי תכלול סימון השטח עם זכות מעבר לציבור ולפיה יישה הרישום בלשכת רשם המקרקעין. 2. כתנאי למתן היתר בנייה למבנה המסחרי, תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בטאבו שתצוין כי בתחום הרחבה בחזית ובמפלס השטח המסחרי הפונה לרחוב והמהווה חלק ממגרש הבנייה תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.</p>

6.15	חומרי הפירה ומילוי
	<p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף - יוצאו עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר - מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מיחזור פסולת בבניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובה סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל אמצעים למניעת מטרדים.</p>

6.16	מקלטים
	<p>לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>

6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות בניה.	ביצוע התכנית יהיה בתיאום עם עיריית חיפה ובהתאם לביצוע פתרונות התחבורה של השכונה.

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ 510974892		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ 510974892		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משה בן-דוד חברה לבניה בע"מ 510974892 בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מאייר אדריכלים אריה מאייר עורך ראשי		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		