

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0701185

חפ/מק/1135/כג-רחוב ליבריה 28, חיפה

חיפה

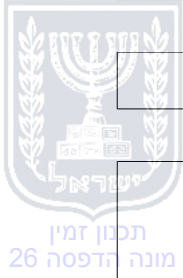
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

אתר התכנית נמצא ברחוב ליבריה בשכונת הוד הכרמל-דניה, בשטח המגרש קיים בניין בהיתר, אשר נבנה בשנות ה-70, בחלק המערבי לכביש ובמפלס נמוך ממפלס הכביש. התכנית מציעה תוספת קומה לבניין הקיים, כך שתתאפשר נגישות מלאה ממפלס הרחוב לבית בגשר, שינוי קו בניין לצורך הקמת בריכה במפלס הקרקע. בנוסף סגירת קומת עמודים קיימת באופן חלקי (כהסדרה) ותוספת אחוזי בנייה לשטחים עיקריים, בהתאמה לתכנית המתאר המאושרת חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/מק/1135/כג-רחוב ליבריה 28, חיפה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

304-0701185

מספר התכנית

0.883 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (1) (א) (1)

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	200971
קואורדינאטה Y	741486

1.5.2 תיאור מקום חלקה העליון של שכונת הוד הכרמל, דניה. בחלקו המערבי של הרחוב.

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	ליבריה	28	

שכונה הוד הכרמל, דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12264	מוסדר	חלק	242	278

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
03/06/1965	2078	1189	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1135/ ב ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ 1135/ ב
26/11/1987	350	3503	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1840. הוראות תכנית חפ/ 1840 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ 1840
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ גב
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ה. הוראות תכנית חפ/ 229/ ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ה
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
25/10/1962	108	968	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1135 ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ 1135
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ יב



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / י / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
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	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 1400 / יב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 03 06/10/2019	יעקב קום	06/10/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		11: 08 03/03/2019	יעקב קום	03/03/2019	1	1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	מיכל ועמוס קליין			חיפה	הנוטר	27	077-4020124		Porath@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	גבעת דאונס	27	077-4020124		Yaki@archkoum.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		alinor@levenberg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 קומה מעל מבנה קיים, תוספת שטח בניה בקומת מסד (לגליזציה) ושינוי קו בניין וקביעת קו בניין חדש לבריכה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בנייה עיקרי, עפ"י סעיף 62א א (1)(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי קווי בניין, עפ"י סעיף 62א א (4) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת גובה בניין ותוספת קומת מגורים, ועפ"י סעיף 62א א (4)(א) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	200
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	755.18	85.44
דרך מאושרת	128.68	14.56
סה"כ	883.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	128.69	14.56
מגורים א'	755.18	85.44
סה"כ	883.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ככל המותר בחוק. בית מגורים, ברכה פרטית, מבנה חניה פרטית לרכב ובנייני עזר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות א. סימון הנחיות מיוחדות וקווי הבניין המסומנים בכחול בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, מהווים קווי בניין לבניית בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות הצמוד לה, כמתואר בנספח הבינוי, ולא להקמת כל מבנה הבולט מעל פני הקרקע. ב. מפלס הבריכה לא יעלה על מפלס קרקע טבעי. ג. לא יותר קירוי הבריכה למעט גשר הגישה המחבר את הרחוב למפלס הכניסה.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. מפלס גג הקומה העליונה לא יעלה על 394.86 מ', חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית, מעבר לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד ולא תותר תוספת עליית גג מעל, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ב. מעל מפלס כניסה קובעת תותר קומה אחת בלבד. ג. גג המבנה יטופל כחזית חמישית ולא יותרו מעליו מתקנים טכניים, בהתאם להנחיות הרישוי בעת הוצאת ההיתר. ד. פרטי פיתוח השטח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת ההיתר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה. ב. חניות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים התנועה והנוף בעירייה. ב. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ג. בסלילה ו/או 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	1 (3)	3.1 (2)	1	55	370	28 (1)	214	0	128	760	200	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה לנייד זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך, זאת בתנאי שסך השטחים יישאר עפ"י תכנית זאת ובהיתן כי מפלס קומת הכניסה הקובעת הינו מפלס הכניסה מהרחוב.
- קווי הבניין כמסומן בתשריט מצב מוצע ובהתאם לטבלה 5.
- קו בניין לבריכה כמסומן בתשריט מצב מוצע בתכלת ובהנחיות מיוחדות, מפלס הבריכה לא יעלה על מפלס קרקע טבעית.
- גובה מפלס קומה עליונה לא יעלה על +391.76 מ', מפלס גג הקומה העליונה לא יעלה על 394.86 מ', מעבר לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- מעל מפלס כניסה קובעת תותר קומה אחת בלבד, לא תותר עליית גג מעל קומה זו, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות למגורים יחושבו עפ"י חפ/229/י על שינויה..
- (2) מעבר לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד..
- (3) לא תותר עליית גג, סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (4) עפ"י תשריט מצב מוצע המצורף לתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. בקשה להיתר לבניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בקני"מ 1:100 שתשקף את תכנון קירות תומכים הגדרות ומעקות, הסדרי החניה, סימון עצים בעלי ערך נופי באם קיימים. סימון עצים לשימור, העתקה, עקירה, האמצעים שנקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים והחשמל, הידרנטים וכדו'.</p> <p>ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר הבנייה.</p> <p>ג. קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח, שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה הקירות יתואמו הן גובהם והן עיצוב החיפוי עם הקירות הקיימים הגובלים. חזיתות קירות תמך הפונים לשטחים גובלים (מגרשי בניה ושטחים ציבוריים פתוחים) יצופו ויחופו באלמנט קשיח ובהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>החניות תהיינה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר. החניות תהיינה לכיוון רחוב ליבריה ובמפלס הרחוב, ותמוקמנה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ו/או בתיאום מול הועדה לתכנון ובניה חיפה.</p> <p>תותר הקמת חניה בנויה בצלע החלקה הגובלת עם הדרך הציבורית. שטח הבניה לא יחשב כשטח עיקרי.</p> <p>לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לתוך הרחוב הציבורי.</p>
6.3	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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>ד. 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>מציר הקומה התל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>3 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2 מ' ב.</p> <p>0.3 מ' ג.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך</p> <p>תייל מבודד (תאמ על עמוד)</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה</p>





<p>6.3</p> <p>חשמל</p> <p>5.00 מ' ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2 מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 20.00 מ' -ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 35.00 מ'-.ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'ז. כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'ח. כבלי חשמל מתח גבוה בתאום עם חברת החשמלט. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ"י. ארון רשת 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. 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. 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. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
<p>6.4</p> <p>תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.5</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1 לפי תמ"א 4/ב/34. מי הנגר העילי ופנו למערכת הניקוז המקומית בתחום לסעיף 24 בהוראות התמ"א.</p>	
<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: * לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. * תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>* תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: * בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה * בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. * בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



6.7	פסולת בניין
	<p>לא יינתן היתר לבניה ולהריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין, התשס"ה 11 - 2005) וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מבצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.</p> <p>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. טיפול בעודפי חציבה ועפר.</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעל היתר הבניה.</p> <p>עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1.1. עודפי חציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2. תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: יצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.</p> <p>בתנא חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>



6.8	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>



6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הבניה המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, כגון משטח החניה, גדרות, גגון וקיר המעקה בתחום הדרך, תיהרס כתנאי למתן היתר, או במועד שיקבע ע"י מהנדס העיר, המוקדם מביניהם ובכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>

6.10	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 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</p>

תשתיות	6.10
<p>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. אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם 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 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. ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ניקוז-תיעול 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, תכנון זמין מונה הדפסה 26 ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז. תברואה 1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה. 2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולת אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה. קווי 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.</p>	
היטל השבחה	6.11
היטל השבחה ישולם כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26