

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0310896

חפ/1793ב' - מגורים בשד' בת גלים 4, 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

הועדה המקומית אישרה בקשה להיתר בניה על החלקה עליה מוגשת תכנית זו, להריסת מבנה קיים בן 2 קומות המשמש כאולם ארועים, עפ"י תכנית חפ/1793, והקמת בנין מגורים בן 6 קומות ובו 25 יח"ד וכולל חזית מסחרית.

הוגש ערר על החלטת הועדה המקומית. ועדת הערר קבעה כי ההיתר יהיה של 4 קומות וקומה 1 מתוקף תמ"א 38 לפי שטח קומה של הבנין הקיים.

הבנין המוצע בתכנית זו הוא בן 5.5 קומות.

בתכנית חפ/2000 נקבע שבאזור זה תותר בניה של עד 7 קומות.

הבנין המבוקש תואם את הסביבה התכנונית הקיימת ומשתלב בסביבתו.

התכנית מציעה הגבהת גובה קומה מ - 3.00 ל - 3.30 מ'.

להלן חישוב שטחים לפיו מוגשת התכנית:

שטח החלקה : 793 מ"ר

אחוזי הבניה המאושרים למגורים הוא : 80.5%

שטח בניה מותר : 638 מ"ר ( = 793 \* 80.5% )

סה"כ שטח עיקרי מבוקש בתב"ע זו הוא 1745 מ"ר המהווים 220%. השטח העיקרי כולל 129 מ"ר מסחר בקומת הקרקע



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1793ב' - מגורים בשד' בת גלים 4, חיפה.

מספר התכנית 304-0310896

1.2 שטח התכנית 0.796 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
קואורדינאטה X	198152
קואורדינאטה Y	748777

### 1.5.2 תיאור מקום

בשד' בת גלים בשכונת בת גלים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	שד בת גלים	חיפה

בת גלים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10818	מוסדר	חלק		27, 29

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



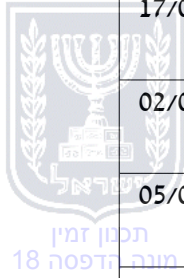
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13 /3 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 /3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 15 . הוראות תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 38 . הוראות תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
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/ 1793	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית חפ/1793.	2956	2843	01/09/1983
חפ/ 229 / י 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב	4896	4052	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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 107	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ 107	629		17/09/1936
חפ/ 413	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ 413 .	0		02/01/1940
חפ/ 654	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ 654 .	0		05/06/1945
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/ 2182	החלפה	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ מק/ 2182	5481		17/01/2006



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מנחה, מחייב בעניין קווי הבנין. הנספח הוכן על בסיס תכניות של אדריכל הפרויקט - מיקי ורדי	17: 17 27/10/2019	פנינה רוזנברג	27/10/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 49 29/10/2019	שרון לבנברג דנגור	29/10/2019	1	1: 100	מנחה	חניה
לא		17: 17 27/10/2019	פנינה רוזנברג	27/10/2019	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



**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			סייפן כלים ואחזקות 2002 בע"מ	רמת אפעל	שד הארזים	6	03-6352239	03-6352239	eyalbatgali m@gmail.c om

**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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	אדריכל	מיקי ורדי	37003		נשר	התעשיה	37	04-8203334	04-8203335	mvarch@zah av.net.il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג דנגור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0 12.net.il
מהנדס גיאודט	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512706	meteeb@leve nberg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגליל.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 וקומות לאפשר הקמת מבנה בן 25 יח"ד עם חזית מסחרית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בנייה למגורים.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים למבנה.
- ג. תוספת קומות לסה"כ 6 קומות.
- ד. שינוי הוראות הבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301
מגורים ותיירות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	201
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	201
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	201
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3.34	0.42
מרכז שכונתי	793	99.58
<b>סה"כ</b>	<b>796.34</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3.34	0.42
מגורים ותיירות	793.24	99.58
<b>סה"כ</b>	<b>796.58</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ותיירות</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. ישמש למגורים עם חזית מסחרית לכוון שד' בת גלים. ב. יותר שימוש לחדרי מלון בחלק מקומות המבנה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בנין מגורים בן 5 קומות מלאות וקומה 6 בנסיגות. בכל קומת מגורים 5 דירות. בקומה האחרונה 3 דירות.</p> <p>בקומת הקרקע בחזית הפונה לשד' בת גלים יותרו שטחי מסחר בהיקף של 129 מ"ר שטח עיקרי. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות - בריכות שיכשוך בשטח של 6 מ"ר, במרפסות בקומת המגורים האחרונה.</p> <p>לכל הדירות העליונות תותר יציאה לגג.</p> <p>הבנין הקיים מיועד להריסה.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. תרשם בלשכת המקרקעין זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל במרווח הדרומי של תא שטח 201</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בחזית תא שטח 201.</p> <p>ג. השטח בחזית המסחרית יפותח כחלק מהמדרכה ללא גידור.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות לשימוש של מלונאות:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12/1</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
4.2	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	חלק מהמבנה בתא שטח 201 חורג מגבולות המגרש. בנייה זו מיועדת להריסה.
4.2.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
			6	19.95 (2)	31.5	25	65	426	3380	635		1000	(1) 1745	793	201	מגורים ותיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
225		201	מגורים ותיירות

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:

- קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן ע"ג התשריט.
- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס שד' בת גלים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 129 מ"ר למסחר

(2) לא כולל מתקנים על הגג, מעקות, חדרי מדרגות ומעליות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :                  על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.                  עבור המסחר בהיקף של 101 מ"ר בלבד נדרשות 2 מקומות חניה עבורן יינתן פטור מחניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.                  ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר .                  ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את התשריט לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.                  ה. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לזכות מעבר רגלי לציבור בצידו המזרחי של תא השטח 201 ולזכות מעבר כלי רכב והולכי רגל בצידו הדרומי של תא השטח.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></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.                  ב. תחנת 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.                  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן                  .....מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ..... מציר הקו                  א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'                  תיל מבודד צמוד למבנה .....0.3 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"י ותיל חשוף או מצופה.....5 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"י וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"י.....20 מ' ( מציר הקו)                  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"י .....35 מ' ( מציר הקו)                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך .....0.5 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה .....3 מ'</p>	<p><b>6.4</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון.....בתאום עם חברת החשמל          י. ארון רשת.....1 מ' מ'          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.          בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם 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 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 קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.          ד. תאורה          מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>          היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b>          א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, 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.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>          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 הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.          ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת 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 הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי 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.</p>



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.7**

ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'  
 ח. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

**תשתיות**

**6.8**

א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.  
 ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.  
 ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.  
 ד. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.  
 ה. אספקת מים

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל  
 2. 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.  
 3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.  
 4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.  
 5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ו. ביוב

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל  
 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.  
 ז. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.  
 2. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.  
 ח. 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.  
 ט. אצירה והרחקת אשפה.  
 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>י. קווי טלפון ותקשורת.                  קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

<b>6.9</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).</p> <p>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 תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה ? היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>

<b>6.10</b>	<b>מקלטים</b>
	<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>

<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<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, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק

<b>6.13</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש התוכנית תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18