

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 305-0904433

בית אבות סיעודי בקרית בנימין



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קרית אתא  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

26/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בצידו המזרחי של רח' לילינבלום בשכונת קריית בנימין בדרום מערב קריית אתא. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, מבנים חדשים לצד מבנים ותיקים בני 1-2 קומות. הסביבה ותיקה בעיקרה.

ממזרח למגרש אושרה בתכנית תמ"ל 1024 דרך עורקית חדשה (כביש התעלה) בה מתוכננת לעבור המטרונית. בתחום התכנית המוצעת פועל בית חולים גריאטרי ותיק במבנה שנבנה במקור בשנות ה-1968 בהתאם לתכנית ג/577 שאושרה בשנת 1967 ו-כ/251/ב שאושרה בשנת 2006.

המבנה הקיים בן קומה אחת מלאה, קומה חלקית שניה ובנוסף יש מספר מבני עזר חיצוניים בשטח כולל של כ-1870 מ"ר.

מטרת התכנית היא הסדרה ותגבור של זכויות הבניה במגרש שיעודו הוא מבנים ומוסדות ציבור המשמש כיום כבית אבות סיעודי מוריה "קריית בנימין" ולאפשר לו הריסה ובניה מחדש חלקי, תוספת קומות ותוספת מחלקות סיעודיות נוספות כך שהמבנה יכלול 10 מחלקות סיעודיות עם 36 מיטות בכל מחלקה.. שטח הבניה המאושר עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב הוא 3078.6 מ"ר לפי 70% עיקרי.

שטח הבניה העיקרי המוצע הוא 7527 מ"ר שהם 171% עיקרי. מס' הקומות המאושר עפ"י תכנית מאושרת כ/251/ב הוא 2 קומות, תכנית זו מציעה תוספת של 3.5 קומות וסה"כ 6 קומות (קומה 6 חלקית).

בנוסף, תכנית זו גם מצעה שינוי בקווי הבניין על מנת להסדיר את המבנה הקיים ולאפשר את ניצול תגבור זכויות הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית אבות סיעודי בקרית בנימין

מספר התכנית 305-0904433

1.2 שטח התכנית 5.329 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 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	קריית אתא
קואורדינאטה X	209446
קואורדינאטה Y	745039

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש ממוקם בצידו המזרחי של רח' לילינבלום בשכונת קריית בנימין בדרום מערב קריית אתא.

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

קריית אתא - חלק מתחום הרשות: קריית אתא

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	37	לילינבלום	קריית אתא
	35	לילינבלום	קריית אתא

שכונה קריית בנימין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11038	מוסדר	חלק	43	137

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

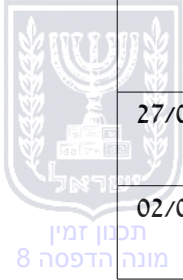
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/03/2006	2396	5511	תכנית זו מחליפה את תכנית כ/ 251/ ב בתחומה.	החלפה	כ/ 251/ ב
02/02/1967	807	1335	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 577 בתחומה.	החלפה	ג/ 577



## 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	לפי תכנית של אדרי' דוד סלעית	16: 35 19/09/2021	פנינה רוזנברג	19/09/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 11 06/10/2021	אריאל קאלימי	06/10/2021	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		11: 36 07/07/2021	אריאל קאלימי	07/07/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 45 19/09/2021	שרון לבנברג-דנגור	19/09/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 26 06/10/2021	אילון טוביס	06/10/2021	1	1: 100	מנחה	תשתיות
לא		16: 35 19/09/2021	פנינה רוזנברג	19/09/2021	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			ס.י.א.ס כרמל - קריית בנימין	שפרעם	(1)				amirkher@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ק. מוריה - בית אבות סיעודי - שפרעם.

**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@rosen- berg- arch.co.il
	אדריכל	דוד סלעית	113369		שפרעם	(1)				davidsalit@m- oriagroup.co. il
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג-דנגור	105903		בוסתן הגליל	(2)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0- 12.net.il
	יועץ נופי	אריאל קאלימי	37045		חיפה	יקינתון	27	04-8347030	04-8347030	klimi@013net- .net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	אילון טוביס	00121666	עידן תכנון מערכות ופיקוח בע"מ	חיפה	לסקוב חיים	א	04-8341099	04-8342680	tobis1@netvision.net.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת: ק. מוריה - בית אבות סיעודי - שפרעם.

(2) כתובת: ת.ד 1243, בוסתן הגלילמיקוד 25213.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תגבור זכויות בניה לבית אבות סיעודי קיים תוך הסדרת הבניה הקיימת, הריסת חלק מהמבנים ובניה מחדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

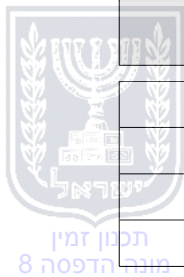
- א. תוספת זכויות בניה ותוספת קומות (מ-2 קומות מאושרות ל-6 קומות) על ידי הריסה ובניה מחדש ותוספת בניה על מבנה קיים.
- ב. התכנית מחליפה את התכניות המפורטות המאושרות בשטחה ג/577 ותכנית כ/251/ב.
- ג. קביעת השימושים המותרים והוראות בניה.
- ד. קביעה ושינוי קווי בנין.
- ה. הרחבת דרך תוך הסדרת תוואי הדרך וגבולות המגרש.
- ו. קביעת עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

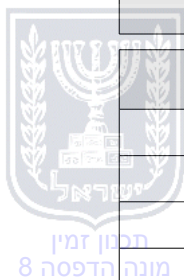


תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2001
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2001
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2001

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	894	16.78
שטח למבני ציבור מסחריים	4,435	83.22
<b>סה"כ</b>	<b>5,329</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	893.49	16.77
דרך מוצעת	36.79	0.69
מבנים ומוסדות ציבור	4,398.34	82.54
<b>סה"כ</b>	<b>5,328.61</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית אבות סיעודי וחדרי סיעוד . יותרו שימושים נלווים כגון מרפאות, חדרי אוכל, חדרי חוגים, מבנים ומתקני שירות ותשתית המשרתים את השימוש העיקרי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בקומת הגג החלקית יתאפשר שימוש ופעילות לדיירי המוסד.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> בחזית המגרש ובתחומו, לאורך קו הרחוב, תפותח רצועת גינון במפלס המדרכה על פי הנחיות הועדה המקומית.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> החדרים בתחום התכנית לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה לא יירשם כבית משותף, אישורים ינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד. כל סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
			20.5 (3)		61	261	11458	111	690 (2)	3820 (1)	6837	4398	2001	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		מבנים ומוסדות ציבור
		2001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.

הערה ב: סימון קו בנין תחת/תת קרקעי יהיה עבור קו בנין לחצר אנגלית ולחדר טרפוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי מיגון.

(2) עם כניסה נפרדת.

(3) הגובה לא כולל מעקות.

(4) הקומה העליונה חלקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר הבניה. תתאפשר חניה באמצעות מתקנים מכניים.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה..... 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אורירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' ( מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ' ( מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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' מונוה הדפסה 8 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף</p>

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי לכל שטח התכנית ע"י הועדה המקומית, לרבות במקרה של הרחבה/תוספת על מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 לפחות ותכלול פרטים כגון: מפלסי הפיתוח, העמדת הבניינים וגובהם, הנגישות למגרש ובתוך המגרש, חניות, דרכי שרות ושבילים פנימיים, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים, שטחי גינון ופיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב הגובל.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת לתא השטח בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשתיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השתייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>2. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השתייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>1.1.4 במקרים של קומות תת קרקעיות:</p> <p>1.1.4.1 עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>1.1.4.2 יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>1.2 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>1.4 דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>1.5 מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים</p>	<p><b>6.7</b></p>



## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. עצים לשימור:

1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

1.2. 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.

1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות:

1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי

שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

## 6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להגשת בקשה להיתר לחדר הטרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין העמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול התייחסות למיקום ופתרונות לתפעול המוסד (פינוי אשפה וכד'), לממשק עם הרחוב כולל רצועת כינון ונטיעת עצים בוגרים בחזית המגרש, וכמפורט בסעיף 6.4.

ג. הבקשה להיתר הבניה תלווה בפרשה טכנית בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, ותכלול התייחסות לשימושים המוצעים, למניעת מטרדים לסביבה, להריסת המבנים והימצאות אזבסט.

ד. יתקבל אישור משרד הבריאות בכל אחד משלבי הרישוי (בקשת מידע להיתר, הגשת בקשה להיתר, בקרת תכן והתחלת ביצוע עבודות), וכן בהתייחס לקביעת שלביות ביצוע הבנייה ביחס לאיכלוס המבנה.

## 6.9

## תשתיות

1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.

2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.

מתקנים טכניים

3. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

4. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו





<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>א. מים .</p> <p>1.אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>2.היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p> <p>ב. ניקוז מי גשם.</p> <p>הניקוז יהיה עפ"י סעיף 6.5 ועפ"י תכנית ניקוז שתוכן כתנאי להיתר.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>1.התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה מט"ש חיפה.</p> <p>. הפרשה הטכנית תהיה בתאום עם הועדה המקומית בשלב הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1.הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	



<b>מקלטים</b>	<b>6.10</b>
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
<p>הקרקע המיועדת לדרכים בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p>	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים/סככות/גדרות, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

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



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

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
<p>מימוש התכנית יהיה תוך כ - 10 שנים</p>	