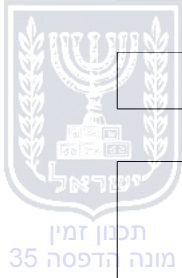


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0740860

חפ/מק/1335/ו התחדשות עירונית ברח' אריה לוי 14, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב אריה לוי בקריית שמואל, קריית חיים המזרחית. התכנית מציעה התחדשות עירונית בתהליך של עיבוי בינוי לחמישה מבני שיכון קיימים. המבנים הקיימים הוקמו על חלקת מגורים אחת ומכילים כ- 16 יח"ד לכל מבנה. סה"כ 79 יח"ד קיימות בחלקה מתוך 80 מאושרות.

כחלק מתכנית זאת הוכן נספח חברתי אשר סקר את המצב הדמוגרפי - כלכלי של השכונה ככלל ושל חלקת התכנית בפרט. הנספח מסכם ומצביע על רצון גדול של התושבים להליך של התחדשות עירונית.

התכנית מציעה תוספת של 84 יח"ד למצב המאושר, תוספת בנייה לבניה הקיימת ע"י יצירת 2 טיפוסים עיקריים של מבנים על גבי הבינוי הקיים, כך שלבסוף יוקמו מבנים בני 7-8 או 9-10 קומות כשהקומה האחרונה היא חלק מדירה דו - מפלסית בפנטהאוז - סה"כ מוצעות 164 יחידות דיור במתחם.

קומת הקרקע המשותפת במבנים תשרת את כלל הדיירים בחלקה ותציע פונקציות לטובת הדיירים כדוגמת מועדון דיירים ולובי פעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1335/ו התחדשות עירונית ברח' אריה לוי 14,  
חיפה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

304-0740860 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.614 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א 2) (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	207026
קואורדינאטה Y	749575

### 1.5.2 תיאור מקום

אריה לוי פינת רחוב דב פרומר.

### 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	הרב לוי אריה	18א	
חיפה	הרב לוי אריה	16	
חיפה	הרב לוי אריה	14א	
חיפה	הרב לוי אריה	18	
חיפה	הרב לוי אריה	14	

שכונה

קריית שמואל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	2436	

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/ 1335 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1335 / א ממשיכות לחול.	2057	291		07/11/1974
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 1855 / נב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1855 / נב ממשיכות לחול.	3409	1		18/12/1986
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707		17/09/1987
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/ 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב	4896	4052		26/06/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ גב ממשיכות לחול.				
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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 398	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 398 ממשיכות לחול.	0			16/06/1937
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 ממשיכות לחול.	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



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב קום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	14/11/2021	סילבי גור	16: 33 25/05/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 200	1	15/11/2021	חנן מלכה	16: 35 25/05/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	15/11/2021	מרינה פלדמן	16: 36 25/05/2022		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	15/11/2021	חודורסקי ז'אן	16: 36 25/05/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/11/2021	יעקב קום	16: 37 25/05/2022		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		שקמונה חברה ממשלתית- עירונית לשקום הדיור בחיפה בע"מ	חיפה	הנמל	48	04-8672504	04-8672701	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**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	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	סילבי גור	21439	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878	04-8510878	Haim@giora gur.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	מרינה פלדמן	15352056	פלדמן-הנדסת תנועה כבישים ונגישות	טירת כרמל	(1)			077-4500860	eng.feldman@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-7510022	03-6137755	boutz@netvision.net.il
יועץ חברתי	יועץ	אילן פינק		אילן פינק	חיפה	דרך אלנבי	209	04-8554197		Ilanfink10@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landscape@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	חודורסקי ז'אן	91211	אהוד ויסברג מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	ירושלים	10	04-8660677	04-8668457	viki@weisberg.co.il
מודד מוסמך	מודד	פאדי סאפיה	1089	זייד אלדד בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8260444	04-8347499	eldad@e-zaid.co.il

(1) כתובת: יצחק שמיר 11 ד. 43 טירת כרמל, 3907012.



מנהל תכנון  
מזכירות



מנהל תכנון  
מזכירות

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

התחדשות עירונית במסלול עיבוי בינוי הכוללת תוספת יח"ד ותוספת קומות מעל מבנים קיימים במתחם אריה לוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיבוי בנייני מגורים קיימים במסגרת התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות בנייה הקשורות למתחם עיבוי בינוי

לפי סעי' 62 א (א 2) (1):

א. תוספת קומות ויח"ד מעל מבנים קיימים.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה למתחם.

ג. שינוי קו בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100
זיקת הנאה	מגורים ג'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
מבנה מוצע	מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,614	100
סה"כ	5,614	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,614.27	100
סה"כ	5,614.27	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת מבנה טרנספורמציה בגבולות קו הבניין, המסומן בצבע תכלת, בתשריט מצב מוצע תכנון זמין מונה הדפסה 35 המצורף לתכנית.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. העמדת המבנים כמצוין בנספח הבינוי. המרחק בין האגפים במבנה הקדמי לא יפחת מ-8 מ', המרחק בין הבניינים האחוריים לא יפחת מ-14 מ'. 2. תותר בליטה של מרפסות זיזיות לתחום המרווח הדרומי שלא יעלה על 1 מ' מגבול המגרש. 3. תותר הקמה של מרפסות סוכה. 4. במסגרת היתר הבנייה תיערך בחינה ותיאום לצורך מתן גישה להולכי רגל לאתר האב"צ הגובל.
<b>ג</b>	<b>זיקת הנאה</b> א. בשטח המסומן בתשריט התכנית, כזיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לציבור, שטח זה יהווה מדרכה ציבורית. ב. בשטח המסומן בתשריט התכנית, כזיקת הנאה בלבד, תירשם זיקת הנאה לטובת דיירי המתחם. שטח זה יהווה שטח פרטי לחניית עבור דיירי המתחם, וירשמו בלשכת רשם המקרקעין. ג. תנאי למתן היתר איכלוס בכל תא השטח יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא השטחים עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור ולמעבר רגלי כמפורט בסעיף 4.1.2 ג'. ד. זיקות ההנאה הנ"ל ירשמו בעת רישום הבית המשותף אצל רשם המקרקעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות						
432	11	(1) 33.77	36		820	3520		14	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
432	11	(1) 33.77	36		900	3535		14א	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
336	10	(1) 27.27	28		500	2446		16	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
432	11	(1) 33.77	36		820	3520		18	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
336	10	(1) 33.77	28		650	3370		18א	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
(3) 1968			164	60	(2) 400	3690	16391	5614.3		100	<סך הכל>	מגורים ג'

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:

א. קווי בניין ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל קומה טכנית.

(2) שטחי שירות לתחזוקה ומתקנים טכניים לכלל המבנים. שטח זה מיועד לכלל המגרש.

(3) השטח המותר למרפסות זיזיות יהיה 12 מ"ר ליחיד במוצע. ניתן לאפשר עד 14 מ"ר בתנאי ששה"כ השטח לא יעלה על 1968 מ"ר.

## 6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	עיצוב אדריכלי, תשתיות ומתקנים על הגג, אופן העברת תשתיות במבנה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות לבנייה למגורים התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ושאינן סותרות תכנית זו.
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	לא יותרו זכויות מכוח תמ"א/38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. טרם הגשת היתר בניה ראשון בתכנית, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תוגש על רקע מדידה עדכנית שתערך ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול העמדת מבנים במתחם, חתכים וחזיתות, חתכי רחוב, ריצופים, מעקות, גדרות, מצללות, פרטי פיתוח מוצעים כגון ספספלים, אשפתונים, חיפויים, ארונות ונישות לתשתיות.</p> <p>יוצג פיתוח המוצע במגרש כולל נטיעה חלופית של עצים בגודל 9 בכל שטח המגרש ובמיוחד בחזית כלפי רחוב אריה לוי.</p> <p>יתקבל אישור פקיד היערות לתכנית הבינוי והפיתוח ביחס לנטיעה החלופית כאמור.</p> <p>בתכנית הבינוי והפיתוח יסומנו זיקות המעבר לציבור.</p> <p>2. על בעלי ההיתר או הבאים במקום לבצע בשטח המגרש את כל עבודות הפיתוח ע"פ תכנית הבנייה והפיתוח המצורפים להיתר.</p>
6.4	חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה 0.5-1 ליח"ד.</p> <p>2. במהלך היתר הבניה ייבחן תכנון החניה בהתייחס לעצים 1,2 ו-3 המיועדים לשימור.</p>
6.5	חשמל
	<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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/</p>



6.5	חשמל
	<p>מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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.</p> <p>אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>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.</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תעמוד בערכי הסף לקרינה בלתי מיננת המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מיקום התחנה יעשה בתיאום עם איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.</p> <p>תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי כמופרט להלן :</p> <p>1. מגרשים לבנייה למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנויים מעל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיה נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לעקירה" ו"עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<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.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי תיעול ודמי הקמה כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>אספקת מים תהיה באחריות האגודה של קרית שמואל.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בתיאום עם אגודת קרית שמואל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגודת קרית שמואל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגודת קרית שמואל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגודת קרית שמואל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגודת קרית שמואל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p>	





<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז-תיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</li> <li>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</li> </ol> <p style="text-align: right;">אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>



<b>6.9</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום פתרון אצירת אשפה מול מחלקת תכנון עיר ואגף תשתיות עירוניות.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח תכנית זו, תירשם הערת אזהרה בשטח עם זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת התכנית להתייחסות איגוד ערים מפרץ חיפה לצורך מתן תנאים למניעת מטרדי אבק ורעש בשלב הבנייה.</li> </ol>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

