

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0915777

הרחבת בית אילדן קרית מוצקין



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

לאשר את התוכנית

26/03/2023



תאריך 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

בית בלב קריית מוצקין, בית אילון, הוא בית דיור מוגן יוקרתי הממוקם בלב שכונה שקטה, בסמוך למשכנות אמנים, גן ציבורי "גן הבנים", מתחם גן החיות קרית מוצקין, מתחם התיאטרון והאמפי פארק. רשת 'בית בלב' מקבוצת מכבי שירותי בריאות, היא רשת מובילה לדיור מוגן לגיל השלישי ושמה לעצמה דגש את רווחת לקוחותיה באמצעות מתקנים מרווחים ובטוחים.

המתחם מורכב משלושה מבנים:

הצפוני - בנין אלון

המרכזי - בנין ארז

והדרומי - בנין דקל.

בניינים אלון וארז נבנו בשנות ה-90 מכח היתר בניה 313/24/90 עם זכויות בניה של כ-14,500 מ"ר לטובת 251 יח"ד.

בנין דקל נבנה בשנת 2007 מכח היתר בניה 20060512 עם זכויות בניה של כ-10,000 מ"ר לטובת 104 יח"ד נוספות.

בשנת 2014 אושרה תב"ע בסמכות וועדה מקומית שמספרה 352-0126276 שמטרתה שינוי בקווי בנין על מנת לאפשר הרחבת חדר אוכל ולהסדיר מרפסות "תלויות", גגונים ובלטות נוספות במתחם.

הכניסה הראשית למבנה היא מרחוב החשמונאים. הורדת והעלאת נוסעים מתבצעת בכביש השירות של הדרך הצמודה מרח' החשמונאים ומשמשת גם לחניה.

שדרוג מתחם בית הדיור המוגן, שעיקרו בן כ-40 שנה, נועד לשיפור רווחת חיי הדיירים והבטיחות במבנה ע"י הוספת מרחבים מוגנים, מעליות, חיבור בין בניינים, פתחי מילוט ועוד.

התכנון כולל הוספת מרחבים מוגנים מוסדיים/קומתיים עפ"י דרישות פיקוד העורף במקום ייעודי לכך, עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

החיבור בין המבנים יעבור שדרוג וייבנה לובי קומתי בכל קומה המחבר בין בניינים אלון וארז.

בנוסף, ישודרג מערך המעליות והגישות לכל אגף אשר ייתן מענה לכל משתמשי המבנה.

כמו כן, התכנית מציעה להוסיף מרפסות "תלויות" מקורות לדירות הקיימות החדשות כולל מרפסות טכניות לצידוד טכני, כגון מעבים, דודי שמש וכד'.

בכוונת בית בלב להוסיף 3 קומות לבניינים אלון וארז על מנת להוסיף כ-57 יח"ד בגדלים מגוונים ולאפשר בינוי טרקלין במרפסת גג המבנה עם הנוף לכיוון צפון ומערב. הטרקלין במרפסת הגג יעוצב ויטופל כחזית חמישית בהתאם לסביבה הקיימת ובדגש על ההיבט החזותי הנצפה מהרחובות הסמוכים.

יודגש כי סך יח"ד נותר ללא שינוי מאחר וקיימים איחודים וצירופים של יח"ד קיימות כך שבפועל יש כיום כ-298 יח"ד, והתוספת המוצעת משלימה לסך של 355 יח"ד (לא כולל חדרי המחלקה הסיעודית).

סך הזכויות המאושרות לאחר כל התוספות הנ"ל יהיו 19,900 מ"ר לשטח עיקרי ו-12,340 מ"ר לשטח שירות עבור מספר מירבי של 355 יח"ד. בנוסף, יותרו 5,520 מ"ר למרפסות מקורות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת בית אילדן קרית מוצקין

ומספר התכנית

352-0915777

מספר התכנית

7.944 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 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	קריות
קואורדינאטה X	208080
קואורדינאטה Y	750060

### 1.5.2 תיאור מקום

מול החי-פארק בצפון קרית מוצקין

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

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	76	החשמונאים	קרית מוצקין

שכונה לב העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10426	מוסדר	חלק	542	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2014		7181	6849	תכנית זו מחליפה את תכנית 352-0126276 התחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	352-0126276
16/05/1985		2266	3196	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/ 303 התחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ק/ 303
25/08/1966		2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 130
21/01/1982		866	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 290 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 290
18/12/1986		351	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 316 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 316
19/09/2000		4872	4921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 316 ח ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 316 ח



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 39 19/01/2022	נמרוד גורפינקל	13/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	17: 08 17/02/2022	אלי אסיף	16/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 53 30/08/2021	נמרוד גורפינקל	30/08/2021	1	1: 500	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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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			בית בלב בע"מ	הרצליה	המנופים	8	052-4795550		adi_h@bbal ev.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mi kumim.com
	יועץ תחבורה	אלי אסיף		א.ח.ר תכנון בע"מ	חיפה	(1)	2	077-9215555		office@mato p.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי (2)	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 60.

(2) כתובת: קריית חיים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הרחבת בית דיור מוגן "בית אילדן" בקרית מוצקין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 3 קומות לחלק ממבנה דיור מוגן ללא הגדלת סך יח"ד
- ב. הגדלת שטחי בניה עיקרי ושירות כמפורט בטבלת הזכויות
- ג. מתן הוראות בינוי ופיתוח למבנה הדיור המוגן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



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

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	7,944.09	100
סה"כ	7,944.09	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,944.09	100
סה"כ	7,944.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. יחידות מגורים במסגרת דיור מוגן כמשמעותן בחוק הדיור המוגן.</p> <p>ב. מחלקה סיעודית וטיפול תומך עפ"י תקני משרד הבריאות.</p> <p>ג. שירותים נלווים לשימוש הדיור המוגן והמחלקה הסיעודית והטיפול התומך כגון: קפיטריה, בית קפה, בר, חדר אוכל, מטבח, אולם תרבות, חדרי הרצאות, חדרי חוגים, קולנוע, ספריה, אולמות כנסים, מועדון דיירים, מבואות משותפות (לובי), מרפאה, קליניקות רופאים, בית כנסת, מכבסה, מועדון בריאות, בריכה וספא, מכון כושר, מכון פיזיותרפיה, מספרה ושירותי יופי, חנויות נוחות, מעדניה, ירקניה, משרדי הנהלה וכד'.</p> <p>ד. חדרי שירות לשימוש הדיור המוגן כגון, חדרי משאבות, חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, חדרי מערכות, מרחבים מוגנים, מבואות, חדרי מדרגות משותפים, אחסנה וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 שתכלול העמדת מבנים, חניות, מסעות, שטחים מגוננים, חומות, גדרות עם הוראות מפורטת בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז ותעלות ניקוז לאישור הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יישמר היחס של כמות השטחים הציבוריים כיום וכן יוספו שטחים בהתאם לתוספת יח"ד המוצעת.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גדרות לכיוון שצ"פ גן הבנים:</p> <p>חומרי גמר יהיו קשיחים ועמידים בלבד - גדר בנויה עם חיפוי אבן מלא לרבות קופינג, ו/או גדר מחומרים קלים ועמידים כגון מתכת, עץ זכוכית וכד' ו/או גדר חיה מגוננת.</p> <p>גובה הגידור יהיה עד 1.8 מ' ובתנאי שישולב בו חומר שקוף ליצירת ממשק של פיתוח המגרש עם השצ"פ.</p> <p>באזור התפעולי של חצר המשק יותר בניית קיר בנוי גבוה לצורך מסתור ויזואלי של מערכות כגון מיכל המים וכד'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
5520	1	11	41.8	(1) 355	70	סה"כ שטחי בניה 37760	2930		9410	19900	7994	100	מבנים ומוסדות ציבור

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

### הוראות טבלה 5:

- קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע. תתאפשר בניה עד קווי המגרש לטובת חניון תת-קרקעי.
- הכניסה הקובעת לחישוב גובה הבניין נמצא במפלס הכניסה ויסומן ב-0.00 בתכנית הבקשה להיתר.
- גובה הבניינים יימדד מכניסה הקובעת למבנה ועד פני גג הקומה העליונה. מעל גובה זה יותרו חדרי יציאות לגג, חדרי מכוונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר, מסתורי מערכות טכניות וחדרים טכניים לשירות. גובה המתקנים לא יעלה על 3.5 מ' מפני הגג.
- המחלקה הסייעודית והטיפול התומך יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה לדיר המוגן.
- שטח למרפסות גג, מרפסות שאינן מקורות ומרפסות לא מרוצפות למתקנים טכניים לא יחושבו במניין השטחים המותרים לבניה.

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

- (1) ניתן לאחד ולפצל דירות ו/או חלק מדירות ובתנאי שהמספר המירבי לא יעלה על 355 יח"ד. חדרי המחלקה הסייעודית אינם נכללים.

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לרבות חניות המיועדות לנכים ועפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.2	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. תנאי להוצאת היתר בניה להקמת תחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר והתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ג. 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>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'</p> <p>או</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</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 חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת --- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או 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>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>

6.2

חשמל

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 ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.3

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מניעת מטרדים בעת הבנייה וכלהלך:

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 גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסות הבניין.

ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי המתחם ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.4

ניהול מי נגר

בתחום המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלת חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ניקוז הדרכים יהיה למערכת ההולכה של הרשות המקומית.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

תנאי להגשת בקשת היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים שיאושר ע"י פקיד היערות:

א. על תאי שטח בהם יסומנו העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "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 באישור 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.

+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כדן.



<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. ישמרו כל העצים הבוגרים בשטח התכנית. במידה ותידרש עקירה של עץ בוגר, מומלץ לנטוע עץ בוגר במקומו, כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.</p>

<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>נגישות: אמצעי הנגישות במתחם יהיו עפ"י תקנות הנגישות ותקן נגישות ת"י 1918 על כל חלקיו ותיקוניו.</p>

<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית לבניה חדשה אלא אם נכלל מרחב מוגן, בתכנית שצורפה לבקשה להיתר בניה, בהתאם לאישור פיקוד העורף.</p>

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהייה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהייה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. הידרנטים:</p> <p>קבלת היתרייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ביצוע תשתיות כתנאי להיתר:</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

<b>6.9</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810, בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p>

6.9

**מגבלות בניה לגובה**

2. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית חיפה. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה.

6.10

**מבנים קיימים**

היתר בניה לתוספת בניה למבנים קיימים יותנה בבדיקת הדבר בצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.11

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה:

1. קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. קבלת התייחסות איגוד ערים לעמידה בהיתר הקמה/היתר סוג וסקר הקרינה הנלווה להיתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. כל שינוי במערך המזון תידרש תכנית עפ"י דרישות פרוגרמה עדכנית של משרד הבריאות לתכנון המטבח ומערך אספקת המזון.
4. הגשת תכנית עבודה אשר תאושר ע"י היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובתיאום מלא עם הממונה על הדיור המוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים. תכנית העבודה תכלול צמצום מטרדים לדיירי הבית והסביבה המיידית בתקופת הבניה. בתכנית העבודה יינתן במידת האפשר דגש על בניה קלה מחומרים כגון פלדה, זכוכית ואלומיניום, בהתאם לאפשרויות וצרכי הבינוי, והיא תכלול גם התייחסות לפתרונות שיוצעו לדיירי הבית בתקופות שבהן מפגעי הרעש, האבק, הלכלוך או זיהום האוויר יהיו חמורים במיוחד, כפי שיוגדר בתכנית העבודה, לרבות שקילת האפשרות להעמיד לדיירים שיבקשו זאת דירה חלופית בבית או בבית מלון סמוך בתקופות מסוימות. תכנית העבודה תוכן ביחד עם הממונה על הדיור המוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים בכל הנוגע להיבטים הקשורים ברווחת הדיירים בתקופת העבודות, לרבות היבטים פיסולוגיים, פסיכולוגיים וסוציאליים. תכנית העבודה תוגש קודם אישורה גם לנציגות בעלי הדירות בדיור המוגן, על מנת שיוכלו לחוות דעתם בעניינה.

6.12

**בניה ירוקה**

תוספת הבניה תחויב לעמוד בתקן בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבניה

6.13

**אקוסטיקה**

יש להתייחס בבקשה להיתר בניה להסדרת מתקנים טכניים על הגג בהיבטי רעש והסתרה ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו