

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0560672

חפ/מק/2441 - מגרש ברחוב אילנות 19 גוש 12432 חלקה 11

חיפה

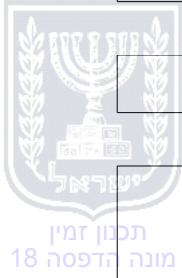
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

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

התכנית חלה על מגרש ברחוב אילנות מס' 19, גוש 12432 חל' 11, עליו בנויים 2 מבני מגורים, בניין עליון, הקרוב לרחוב אילנות, מסומן בתשריט באות A, ובניין תחתון, הקרוב לואדי, מסומן בתשריט באות B. בניין B אשר ממוקם במרווח האחורי המתואר בתכניות מאושרות חפ/719 וחפ/718 א', קיבל היתר בנייה מתוקף סעיף 8ג' בתכנית חפ/718א' הקובע כי "רשאית תהיה הוועדה המקומית לדון בשינוי המרווחים הנ"ל לאור הצעות הבינוי שתוגשנה למגרשים אלו, מבלי לראות בזה סטייה ניכרת כלפי החוק". התכנית באה לאפשר לגליזציה למצב קיים על מנת להוציא היתר בנייה למצב סופי של בניין B וזאת ע"י תוספת זכויות בנייה, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בנייה בגין גובה קומה מותר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2441 - מגרש ברחוב אילנות 19 גוש 12432 חלקה

שם התכנית 1.1 שם התכנית

11

ומספר התכנית

304-0560672

מספר התכנית

1.673 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (2)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג 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	197697
קואורדינאטה Y	745965

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	אילנות	19	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12432	מוסדר	חלק	11	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ ד. הוראות תכנית חפ/229/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/ד
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229/ה/1
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י הוראות תכנית חפ/229/י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י
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
25/09/1969	47	1554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/718/א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/718/א
21/06/1948		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/719 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/719
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 178	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/178 ממשיכות לחול.	0		29/06/1936
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 416	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/416 ממשיכות לחול.	0		07/01/1942
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב/4. הוראות תכנית חפ/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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון גרנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון גרנות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה - מחייב בסימון הגדר להריסה בחזית המגרש	20/11/2018	ירון גרנות	20/11/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	20/11/2018	ירון גרנות	20/11/2018	1	1: 200	מנחה	חניה
לא	חישוב שטחים	29/07/2018	ירון גרנות	29/07/2018	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	20/12/2017	ירון גרנות	10/12/2017	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	רונית המר			חיפה	אילנות	19	04-8377514	04-8380484	hmr@hmr.c o.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	רונית המר			חיפה	אילנות	19	04-8377514	04-8380484	hmr@hmr.co.il
פרטי	רונית המר			חיפה	אילנות	19	04-8377514	04-8380484	hmr@hmr.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רונית המר			חיפה	אילנות	19	04-8377514	04-8380484	hmr@hmr.co.il
בעלים		אביבה פורת			חיפה	אילנות	19	04-8373861		poratav@inter.net.il
בעלים		יניב פורת			חיפה	אילנות	19	050-6242917		yanpor@walla.com
בעלים		משה פורת			חיפה	אילנות	19	04-8386250		hanaporat@yahoo.c om
בעלים		ערן פורת			חיפה	אילנות	19	052-3826886		poratjunior@hotmai l.com
בעלים		שאול פורת			חיפה	אילנות	19	04-8385516		rohapo@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לטובת לירון ויואב המר נרשמה הערת אזהרה

**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	ירון גרנות	27744	י.י.גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	כורי	3	04-8611311	04-8611322	yygranot@yygranot.co.il
מודד	מודד	בלן רודי	481	טכנומד - מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600	04-8107004	office@technomad.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי הוראות בנייה ותוספת שטח בניה לצורך לגליזציה של בנייה קיימת ברחוב אילנות 19 (שני מבנים)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א'1(א)2 לחוק התכנון והבנייה
2. שינוי חלוקת השטחים בין 2 הבנינים (שינוי לתכנית חפ/718 א') ע"פ סעיף 62א'5 לחוק התכנון והבנייה
3. שינוי קווי בניין ע"פ מצב קיים בשטח וע"פ סעיף 62א'4 לחוק התכנון והבנייה



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
מגורים א'	100
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100
קו בנין עילי	מגורים א'	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,673	100
סה"כ	1,673	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	10.19	0.61

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
98.41	1,646.38	מגורים א'
0.98	16.45	שביל
<b>100</b>	<b>1,673.02</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הריסות ופינויים</b> הקיר הדרום מערבי (המסומן להריסה) הסוגר את החלל החפור מתחת לרמפת הכניסה מעבר לקו הבניין הצדי הדרום מזרחי יהרס. החלל שמתחת יישאר כחלל פתוח ע"ג קרקע טבעית (ללא ריצוף) ולא יחובר לדירה.
ב	<b>קווי בנין</b> א. על פי תכנית מאושרת חפ/718א' חובה הקמת 2 מבנים אשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 8.0 מטר ב. לא תותר הקלה בקווי הבניין מעבר למוצע בתשריט ג. קו בניין עלי כפי שמתואר בתשריט מיועד להקמת מרפסת זיזית בלבד. ד. קירווי המרפסת הזיזית בבניין התחתון יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הרצועה המסומנת כ"דרך מוצעת" מיועדת להרחבת רחוב אילנות והרחבת שביל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 3	11.5	6	995	72	113	(1) 45	748	1663	A עליון	100	מגורים א'
(7) 12	(3)	(3)	(3)	(3)	(6) 3	(6) 1	(5) 4	1	512	(1) 23	(4) 452	37	0	1663	B תחתון	100	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

הערה ברמת הטבלה:

- יחס השטחים העיקריים בין הבניינים מתוך סה"כ שטח בנייה העיקרי המותר הוא 34% לבניין התחתון ו 66% לבניין העליון.
- ע"פ חפ/719 סעיף 7ד' רשאית הוועדה המקומית להתיר חישוב מתוך שטח המגרש הראשוני ע"פ חפ/2 (דהינו 1700 מ"ר).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות יחושבו ע"פ תכנית חפ/229 יי על תיקוניה

(2) מפלס הכניסה הקובעת בבניין A ייחשב מפלס הכניסה מרחוב אילנות.

(3) לפי התשריט.

(4) מתוכם 419 מ"ר שטחים עיקריים + 33 מ"ר עיקרי מהמרפסת הזיזית.

(5) גובה מפלס הגג לא יעבור את מפלס רצפת הכניסה הקובעת של בניין A..

(6) מפלס הכניסה הקובעת בבניין B יהיה מפלס גשר הכניסה המחובר בין המבנים.

(7) תותר מרפסת זיזית קיימת בלבד בשטח 47 מ"ר (מתוכם 33 מ"ר שטח עיקרי).

קו בניין עליון מסמל קו בניין למרפסת זיזית לא מקורה.



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 הבנינים :  א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.  ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון : חשמל, תכנון זמין מונה הדפסה 18  מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.  ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר.  בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.  קיר תמך ייבנה לפני תחילת עבודות ההריסה והבניה בשטח על מנת למנוע דרדרת של פסולת בניה ועודפי חפירה לתוך הוואדי/נחל.  גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 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. תחנות השנאה  1. מיקום תחנות ההשנאה 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' 1 ב 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.  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  לא ינתן היתר בניה לשימושי מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :  1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן  2. קו חשמל מתח נמוך</p>	<p><b>6.3</b></p>


חשמל	6.3
<p>תייל מבודד (תאמ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורני מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</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>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> <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 למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	

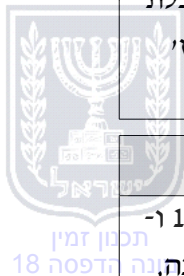
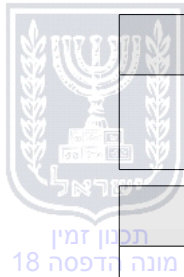
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה</p>	

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>להתקשר עם תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז 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 תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. 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 תאגיד "מי כרמל" בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p><b>ביוב :</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p><b>ניקוז-תיעול :</b></p> <p>1. הוראות לניקוז משמר נגר :</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז.</p> <p>3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור תאגיד "מי כרמל" ומחלקת הניקוז.</p> <p><b>אצירת אשפה :</b></p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
<p>מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם</p>	





	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>לדרישות מהנדס העיר.</p>	
	<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>קבועת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת הבנייה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל, דרדרת לואדי וכד'.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. ל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ח. מכוונות 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.</p> <p>ט. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה :</p> <p>1. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בנייה : "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן :</p> <p>א. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל היתר.</p> <p>ב. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר."</p> <p>ד. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.</p>	



<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>ו. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.  ז. לא תותר כניסת כלי רכב וכלי עבודה לתחום העבודות דרך הוואדי/הנחל, אלא מכיוון הרחוב בלבד. שטח ההתארגנות יהיה בתחום המגרש בלבד.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p align="center"><b>דרכים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכנית שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.  ב. בסלילה ו/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.</p>	
<p align="center"><b>מקלטים</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<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>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. תאי שטח מיועדים לדרכים הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה לפי תכנית זו יוקצו וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם למצוין בטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל סוג שיעבוד.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף.</p>	

**תנאים למתן היתרי בניה**

**6.15**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין על כך שתוספת השטח במסגרת תכנית זו לא תהווה יח"ד נוספת.
- ב. חלקים הפולשים לתחום הדרך המסומנים להריסה בנספח הבינוי יהרסו על ידם ועל חשבונם של יזמי התכנית כתנאי למתן היתר על ידי מה"ע.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה הריסת החללים החפורים שמתחת לרמפת הכניסה, הנמצאים מעבר לקו הבניין הצידי ומסומנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד	התוכנית תבוצע בשלב אחד

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18