

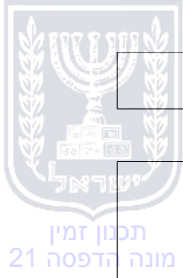
הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0169243

חפ/מק/2364 ב' - רח' אלנבי 227 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 נמצאת בשכונת קרית אליעזר ברח' אלנבי 227 בחיפה
התכנית עוסקת בהסדרת הבניה בבניין מגורים קיים ותוספת מעלית וממ"דים לכל יח"ד בבניין.
התכנית מוסיפה זכויות בניה במגרש ומשנה קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/2364 ב' -רח' אלנבי 227 חיפה.

מספר התכנית 304-0169243

1.2 שטח התכנית 0.715 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	197590
קואורדינאטה Y	748310

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	227	דרך אלנבי	חיפה

שכונה קרית אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	43	חלק	מוסדר	10815
2, 20		חלק	מוסדר	10918

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
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
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229
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
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / גב
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / תט



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 107	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 107. הוראות תכנית חפ/ 107 תחולנה על תכנית זו.	629		17/09/1936
חפ/ 107 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 107 / ב. הוראות תכנית חפ/ 107 / ב תחולנה על תכנית זו.	0		04/12/1934
חפ/ 1400 / יב/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 ממשיכות לחול.	5367	1615	15/01/2005
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/ 363	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחולנה על תכנית זו.	0		03/05/1938
חפ/ 545 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 545 / ד. הוראות תכנית חפ/ 545 / ד תחולנה על תכנית זו.	5621	1347	30/01/2007
חפ/ 817 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 817 / א. הוראות תכנית חפ/ 817 / א תחולנה על תכנית זו.	635	374	27/11/1957
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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



תכניון זמין
מונה הדפסה 21



תכניון זמין
מונה הדפסה 21



תכניון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנא נקארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנא נקארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא קווי הבניין	23: 02 10/09/2019	חנא נקארה	17/11/2015	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	23: 26 30/07/2019	חנא נקארה	30/08/2013		1: 250	מנחה	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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	אחסאן ואכד			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il
	פרטי	רמי ואכד			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il
	פרטי	עאמר חורי			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il
	פרטי	מוחמד מסרי			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8507021	04-8520913	hananakk@smile.net.il
	פרטי	רים מסרי			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8507021	04-8520913	hananakk@smile.net.il
	פרטי	אליאס פאר			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il
	פרטי	ספא פאר			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחסאן ואכד			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il
פרטי	רמי ואכד			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il
פרטי	עאמר חורי			חיפה	דרך אלנבי	227	04-8665414		hananakk@smile.net.il



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
הדפסה 21



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
הדפסה 21

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
hananakk@smile.net.il	04-8520913	04-8507021	227	דרך אלנבי	חיפה			מוחמד מסרי	פרטי
hananakk@smile.net.il	04-8520913	04-8507021	227	דרך אלנבי	חיפה			רים מסרי	פרטי
hananakk@smile.net.il		04-8665414	227	דרך אלנבי	חיפה			אליאס פאר	פרטי
hananakk@smile.net.il		04-8665414	227	דרך אלנבי	חיפה			ספא פאר	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
hananakk@smile.net.il	04-8520913	04-8507021		ביאליק (1)	חיפה		100762	חנא נקארה	עורך ראשי	מהנדס בנין
	04-8512706	04-8536607	32	רמת בן גוריון	חיפה		503	אפרים לבנברג	מודד	

(1) כתובת: חיפה -ביאליק 3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הסדרת בניה קיימת ברח' אלנבי 227 ע"י תוספת שטחי בניה, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין לפי קונטור בניה קיימת בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
ב. תוספת שטחי בניה למטרות עיקריות ע"פ חפ/2000.



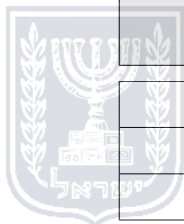
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	292	40.84
מגורים ב'	423	59.16
סה"כ	715	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	296.02	41.40
מגורים ב'	419	58.60
סה"כ	715.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	4 (3)	12.2 (2)	6	75 (1)	272	786	423	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי קונטור קומה ב.
- (2) הכניסה הקובעת היא ממפלס רצפת קומת העמודים..
- (3) 3 קומות מעל ק.עמודים.
- (4) קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות שבחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת</p> <p>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.</p> <p>ב.כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>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 אוריר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תתוכנן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה .</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תערך על רקע תוכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר : תוכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש , כולל מיבנים גובלים , חומרי גמר, פיתוח השטח מסביב למבנה .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א.מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב.ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג.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>ד.על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1.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>2.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, מונח הדפסה 21, תכנון זמין</p> <p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל 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>6.4</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

חשמל	6.4
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' (מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' (מציר הקו) ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת..... 1 מ' יא. שנאי על עמוד..... 3 מ' 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 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. ב- תחנות 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- תאורה. מבקשי היתר הבניה חייבים לשלם היטל תאורה כחוק.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	
פיתוח סביבתי	6.6
<p>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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית 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>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>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.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
 ו. מכונות 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

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
 הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
 בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים /או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע מונה הדפסה 21 תכנון זמין
 התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
 קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
 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.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
 ניקוז-תיעול.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.
 שרותי כבאות - 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 להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
 אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי

6.8	תשתיות
	<p>ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. ה.קוי טלפון כבלים ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאים לקבלת היתר בניה : א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. . בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר. ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>

6.10	מקלטים
	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.11	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

6.12	הריסות ופינויים
	<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו ויפונו כתנאי למתן היתר בנייה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21