

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0671156

חפ /מק/2491 רח' קדרון 18, חיפה

חיפה

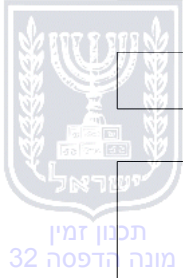
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

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

בחלקה קיים בניין בן שלוש קומות מעל קומת מסד שמשמשת למחסנים, שה"כ 6 יחידות דיור. במסגרת התכנית מבקשים דיירי שתי הדירות התחתונות להסדיר תוספות הבניה- שנבנו לדירותיהם בתחום קומת העמודים בהמשך למפלס דירותיהם, בחזית לרחוב קדרון. שה"כ תוספת שטח בניה של 75.90 מ"ר. בנוסף, התכנית מרחיבה את רח' קדרון ומשנה קווי בניין בהתאמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ /מק/2491 רח' קדרון 18, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0671156

1.2 שטח התכנית 1.392 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) (2), 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	198727
קואורדינאטה Y	744039

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	קדרון	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10774	מוסדר	חלק	93	128

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
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/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	0		
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / ה / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה / 1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170	29/03/2005
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/718/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/718/א. הוראות תכנית חפ/718/א תחולנה על תכנית זו.	0		
חפ/מק/1400/גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב תחולנה על תכנית זו.	4896	4052	26/06/2000
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/136	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/136. הוראות תכנית חפ/136 תחולנה על תכנית זו.	0		
חפ/229/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 229 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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				חנא נקארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חנא נקארה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/07/2019	חנא נקארה	17: 34 07/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/07/2019	חנא נקארה	11: 28 04/09/2019		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
	פרטי	דוד אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	נטליה אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	מרגרט הופ ישורון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	שלומי סטלקאל			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	טלי מירי שרון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
פרטי	נטליה אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
פרטי	מרגרט הופ ישורון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
פרטי	שלומי סטלקאל			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
פרטי	טלי מירי שרון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סמדר אופיר			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		דוד אימחנצקי			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		נטליה אימחנצקי			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		מרגרט הופ ישורון			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		מיכל כשר			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		עמוס כשר			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		שלומי סטלקאל			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		יהושע פורת			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		ישראלה פורת רטיג			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
בעלים		טלי מירי שרון			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנא נקארה		נקארה מהנדסים-חנא נקארה	חיפה	הבנקים	2	04-8507021		hananakk@z ahav.net.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

תוספת שטחי בניה בתחום קומת עמודים קיימת וכן הפקעת רצועת קרקע בחזית החלקה לרחוב קדרון לצורך הרחבת הדרך, ושינוי קו בניין בהתאמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בניה בהתאמה לתכנית חפ/2000
- ב. הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62 א(א)(2),
- ג. שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	502.15	36.07
מגורים א'	890.12	63.93
סה"כ	1,392.27	100

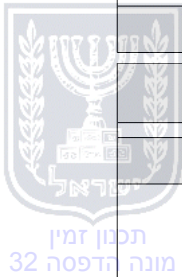
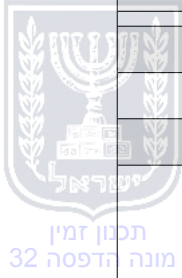
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	502.15	36.07
דרך מוצעת	90.57	6.51
מגורים א'	799.49	57.43
סה"כ	1,392.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הריסות ופינויים תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המרפסת המסומנת "להריסה" בתשריט המצב המוצע.
ב	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, ומעבר קווי תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, מים, תקשורת, חשמל ותאורה, גז, מתקני אשפה, וכד'. אסורה כל בניה בתוואי דרך
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, ומעבר קווי תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, מים, תקשורת, חשמל ותאורה, גז, מתקני אשפה, וכד'. אסורה כל בניה בתוואי דרך
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה גבול הרחבת הדרך הוא קו הגדר הקיימת כיום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						שרות
(5) 72	(4)	(3) 4	(2) 5	(1) 4	1	3	6	101.49	941.84	121.35	87	730	801	101	מגורים א'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה ברמת הטבלה: גובה הכניסה הקובעת $276.50=0.00$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) צידי-צפוני.
- (2) קדמי למדרגות קדרון-מרגלית.
- (3) צידי מערבי.
- (4) לפי תשריט.
- (5) מרפסות זיזיוות 12 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות שבחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, 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, טלויזייה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות טלויזייה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</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 אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח	<p>א. במסגרת היתר יתבצע תכנון המגרש אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. התכנון ייערך על רקע תכנית מדידה עדכנית.</p> <p>ב. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שמהווה חלק בלתי נפרד מההיתר. נטיעות/העתקת/שימור עצים, גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' הכול בהתאם למאושר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ג. גדרות ומעקות יבוצעו רק על פי תכנית בינוי ופיתוח המהווה חלק מהיתר בניה.</p> <p>ד. עגלות האשפה ימוקמו באופן נסתר מהרחוב, כאשר הגישה אליהן תהיה בשביל צדדי ולא מחזית הרחוב.</p>
6.3	חניה	<p>פתרון החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
6.4	חלוקה ו/או רישום	<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.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק</p>
6.5	הפקעות ו/או רישום	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבורים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהמאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>



6.6	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף- 3 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/ המתקן קו חשמל מתח נמוך:</p> <p>תיל מבודד {תאמ על עמוד}- 2.0 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/ המתקן, תיל מבודד צמוד למבנה- 0.3 מ' מהתיל הקיצוני מהכבל/המתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן, קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד {כא"מ}- 2 מ' מהתיל הקיצוני, מהכבל/המתקן, קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 2 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה- 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת החשמל. ארון רשת- 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>



תכנון זמין
הדפסה 32

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים</p> <p>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 היזום ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע מונה הדפסה 32</p> <p>התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>בשטח המגרש קיים קו ביוב ציבורי, ויש לשמור על תקינתו</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.8	תקשורת
	<p>קווי טלפון כבלים ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים</p>

<p>תקשורת</p> <p>למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.8</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז משמר נגר 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 בניין, 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>6.9</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	<p>6.10</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. במידה ויתבקש לבנות מבנים המותרים במרווחים כדוגמת ממ"ד, מעלית וכד' יש לקבל את אישור פקיד היערות לעניין העצים הבוגרים במסגרת הבקשה להיתר לבניה במרווח.</p>	<p>6.11</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לפני הוצאת היתר בניה יש לקבל הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. דרישה לפינוי פסולת בכמות שהוערכה לאתר מוסדר. בגמר הבניה לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר יש לבדוק את אישורי הכניסה של הפסולת היבשה לאתר המוסדר ע"ש בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר. אצירה והרחקת אשפה. <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p>6.12</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה.</p>	<p>6.13</p>

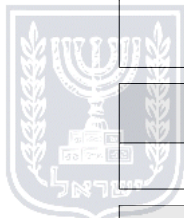




תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

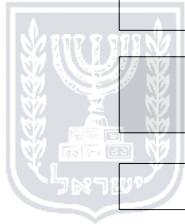
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>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</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<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. 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 ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.16</p>
<p>א. הרחבת הדרך תהיה עד קו הגדר הקיימת בחזית המגרש לרחוב קדרון, כמסומן בתשריט. ב. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ג. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ד. 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>מקלטים</p>	<p>6.17</p>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים. 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>היטל השבחה</p>	<p>6.18</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.19</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המרפסת במרווח הצידי לכיוון שביל המדרגות המסומנת בסימון "להריסה" בתחום התכנית וסילוק הפסולת לאתר אצירת פסולת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	5 שנים מיום אישורה

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32