

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0651968

חפ/מק/2299/ה/1 רחוב הצלבנים 24, 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

המבנה הנדון ממוקם בשכונת מגורים ותיקה בחיפה, מעלה הכרמל, במורדות הצפוניים של הכרמל, ברחוב הצלבנים.
המבנה משמש למגורים ובתכנונו נדרשה התמודדות עם תנאי טופוגרפיה קשים.
בשל מצוקת מגורים וקשיים בגישה, הורחב הבנין וכעת מבוקשים שינויים באחוזי בניה כדי לאפשר לגליזציה בדיעבד למבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 חפ/מק/2299/ה/1 רחוב הצלבנים 24, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0651968

שטח התכנית 0.822 דונם

1.2 שטח התכנית

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 | 198730 |
| קואורדינאטה Y | 746650 |

1.5.2 תיאור מקום

איזור מגורים

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 | הצלבנים | 24 | |

שכונה שכונת מעלה הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11682 | מוסדר | חלק | 21 | |

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 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. | 4402 | 2831 | 21/04/1996 |
| 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/ 229 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו. | 422 | 15/02/1934 | 15/02/1934 |
| 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 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 4201 | 2771 | 14/03/1994 |
| חפ/ 229 / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו. | 6388 | 2981 | 07/03/2012 |
| חפ/ 718 / א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 718 / א. הוראות תכנית חפ/ 718 / א תחולנה על תכנית זו. | 1554 | 47 | 25/09/1969 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ 853 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 853 / א ממשיכות לחול. | 613 | 1382 | 24/07/1958 |
| 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/ 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 |
| 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

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | אמיר טאנוס | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אמיר טאנוס | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | הבינוי מחייב לנושא קוי בניין. | 12: 04 13/11/2019 | אמיר טאנוס | 15/07/2018 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 12: 03 13/11/2019 | אמיר טאנוס | 15/07/2018 | 1 | 1: 100 | 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 16



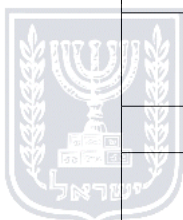
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

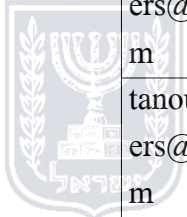
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|------|---------|-----|-------------|-------------|-------|
| | פרטי | ראניה זעטוט | | | חיפה | הצלבנים | 24 | 052-2535431 | 052-2535431 | |
| | פרטי | רמי זעטוט | | | חיפה | הצלבנים | 24 | 052-2535431 | 052-2535431 | |

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-----------------------|---------------|----------|------|---------|-----|-------------|-------------|-------|
| בעלים | | ראניה זעטוט | | | חיפה | הצלבנים | 24 | 052-2535431 | 052-2535431 | |
| בעלים | | רמי זעטוט | | | חיפה | הצלבנים | 24 | 052-2535431 | 052-2535431 | |
| בעלים | | רז לימור רבקה יוסף | | | חיפה | הצלבנים | 24 | 054-4438049 | 04-8331830 | |
| בעלים | | חיה קובלנץ | | | חיפה | הצלבנים | 24 | 04-8339108 | 04-8339108 | |
| בעלים | | ירחמיאל קובלנץ | | | חיפה | הצלבנים | 24 | 04-8339108 | 04-8339108 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|------|---------|-----|------------|-----|---------------------------|
| מהנדס | עורך ראשי | אמיר טאנוס | 50741 | | חיפה | דרך יפו | 24 | 04-8532451 | | tanousengineers@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | אמיר טאנוס | 769 | | חיפה | דרך יפו | 24 | 04-8532451 | | tanousengineers@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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' הצלבנים 24.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה ומספר קומות בהתאם לתכנית חפ/2000.

ב. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

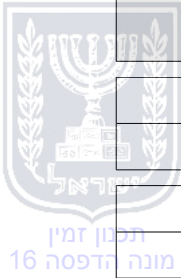
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 1001 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 1001 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 816.45 | 100 |
| סה"כ | 816.45 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 816.45 | 100 |
| סה"כ | 816.45 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מיועד למגורים וחניה עבורם. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | עיצוב אדריכלי |
| | <p>- תוספות הבנייה יותאמו לבנין הקיים מבחינת עיצוב החזיתות. יודגש אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכלל בתיאום ואישור הוועדה המקומית. - חזיתות המבנה הקיים יטופלו במסגרת הבניה המוצעת תוך יצירת חזית משולבת ואחידה בין הקיים והמוצעה. - פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבינים. - התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, ארובות לתנורים ומכלי דלק תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. - לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים. - חלה חובת התקנה של גגות משופעים ומחופים רעפים, כנקבע עפ"י תכנית מאושרת.</p> |
| ב | שמירה על עצים בוגרים |
| | במידה ויבקשו לבנות מבנים המותרים במרווחים כגון מעלית, ממ"ד וכדומה, יתקבל אישור פקיד היערות לנושא העצים במסגרת הבקשה להיתר. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 | יעוד | | | | |
|------------------|--------------|--|-------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|-------|-----|------|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | |
| | | | | | | | עיקרי | שרות | גודל מגרש כללי | | | | |
| קדמי (2) | אחורי 6.5 | צידי- שמאלי (2) | צידי- ימני (2) | מעל הכניסה הקובעת (1) 4 | 13.13 | 3 | 20.07 | 524.59 | 103.09 | 421.5 | 822 | 1001 | 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:

שטחי בניה:

- שטח עיקרי יחושב משטח מגרש נטו לאחר הפרשות לצורכי ציבור.

- שטחי שירות כוללים חניה, קומת עמודים וממ"דים.

- אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף + 3 קומות.

(2) קוי בניין הם בהתאם למסומן בנספח בינוי המחייב לנושא קוי בניין..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|---|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי |
| | <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. ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה 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> |
| 6.2 | הפקעות ו/או רישום |
| | <p>הפקעות ו/או רישום כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולטיפול נופי נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p> |
| 6.3 | חלוקה ו/או רישום |
| | <p>א. גבולות חלקות הקרקעות 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.</p> |
| 6.4 | 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מציר הקומה תיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2 מ' 0.3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה 5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2 מ'ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 35.00 מ'ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'ז. כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'ח. כבלי חשמל מתח גבוה בתאום עם חברת החשמל. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ"י. ארון רשת 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה</p> |

| | |
|---|---|
| <p style="text-align: right;">חשמל</p> | <p style="text-align: center;">6.4</p> |
| <p>אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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. 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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. מונה הדפסה 16 תכנון זמין</p> <p>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> | |
| <p style="text-align: right;">תקשורת</p> | <p style="text-align: center;">6.5</p> |
| <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> | |
| <p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> | <p style="text-align: center;">6.6</p> |
| <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 בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחלוח 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> | |
| <p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> | <p style="text-align: center;">6.7</p> |
| <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> | |
| <p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p style="text-align: center;">6.8</p> |
| <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>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 - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימוני 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.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p>ד. במידה ויבקשו לבנות מבנים המותרים במרווחים כגון מעלית, ממ"ד וכדומה, יתקבל אישור פקיד היערות לנושא העצים במסגרת הבקשה להיתר.</p> | |
| <p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p>תנאי סף לקליטת בקשה להיתר 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 בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. 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 align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>לפני התחלת תכנון המבנים, כתנאי סף לקליטת 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.</p> <p>א. 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. 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>ב. 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 היזם 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 יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ג. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ד. קוי טלפון כבלים ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים</p> | |

| | |
|-------------|---|
| 6.10 | תשתיות |
| | למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. |
| 6.11 | מקלטים |
| | לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף. |
| 6.12 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה ישולם כחוק. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16