

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0820340

רחוב גורדון 4 חיפה - חפ/2542



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

09/05/2021

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

המגרש נשוא התכנית נמצא ברחוב גורדון 4 באזור "הגגות האדומים" בשכונת רמות רמז, סמוך למרכז זיו. במגרש בייעוד מגורים א' בנויים 2 מבני מגורים בני שתי קומות שנבנו בהיתר בשנות החמישים. לדירות נוספו במהלך השנים תוספות בניה בהיתר. התכנית מתייחסת אך ורק לדירה העליונה באגף המערבי בבניין הימני (מזרחי) מביניהם. בשנת 1978 קיבלו בעלי דירה זו היתר לתוספת עליית גג. עליית הגג נבנתה בגובה גבוה מהמבוקש בהיתר בסטייה מהוראות תכנית חפ/229/י בנושא עליות גג ולכן אינה תואמת בשטחי הבניה ובמס' הקומות את המצב המאושר. בעלי הדירה מבקשים להסדיר את עליית הגג עפ"י חוק ולצורך כך מבקשים להוסיף שטח במסגרת תכנית על מנת לאפשר את הבניה הקיימת בעליית הגג. שטח הדירה, כולל השטח בתחום עליית הגג הוא כ-170 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רחוב גורדון 4 חיפה - חפ/2542

שם התכנית

304-0820340

מספר התכנית

1.393 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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201517
קואורדינאטה Y	743164

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' גורדון בית מס' 4 דירה עליונה מערבית, בנסח הטאבו הנכס מזוהה לפי מס' שטר 22766/2013

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	גורדון	חיפה

נוה שאגן

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11200	מוסדר	חלק	105	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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
10/01/1985	968	3147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההנחיות ללא שינוי	שינוי	חפ/831/נב
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/229 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/229
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
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	4037	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
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
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ י/1. הוראות תכנית חפ/ 229/י/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/י/1
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 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
חפ/ 831 / נב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 831 / נב/ 1 תחולנה על תכנית זו	4609	1568	22/01/1998
חפ/ 831	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 831 תחולנה על תכנית זו.	205		20/12/1951
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			sarit naidik				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		sarit naidik		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 02 27/04/2021	sarit naidik	27/04/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		08: 59 19/04/2021	שרית ניידיק	05/10/2020		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	אורן לם			חיפה	(1)	69			saritn.design@gmail.com
	פרטי	יונתן לם			חיפה	(2)	69			saritn.design@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: חיפה, רח' דיזרעאלי 69 (אצל מכון יעל).

(2) כתובת: חיפה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה קק"ל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	sarit naidik			חיפה	אידר	20	04-8252885		saritn.design@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הגדלת שטחי הבניה לדירה קיימת לצורך לגליזציה לעליית גג קיימת בדירה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטחי בניה בעליית גג קיימת בדירה עליונה.

ב. תוספת קומה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1

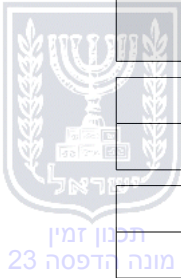
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,393	100
סה"כ	1,393	100

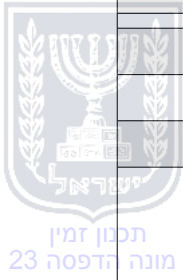
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,389.99	100
סה"כ	1,389.99	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
גגות	א
גגות המבנים יהיו משופעים ומצופים ברעפים אדומים	



## 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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(5)	(5)	(5)	(5)	3 (4)	12 (3)	8	85			225 (2)	1010 (1)	1393	גורדון 4, רמות רמז חיפה	מגורים	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) השטח העיקרי המאושר לפי חפ/831/נב/1 הוא 960 מ"ר. ובנוסף 50 מ"ר לדירה העליונה באגף המערבי של הבניין הימני (מזרחי) בתחום עליית הגג בלבד. במידה ודירה זו תיהרס ותיבנה מחדש, זכויות הבניה, לדירה זו, יחזרו להיות זכויות הבניה המאושרות, טרם תכנית זו, דהיינו 120 מ"ר..
- (2) אופן חישוב שטחי השירות יהיה לפי תכנית חפ/229/י לא כולל שטחי חניה ומתקנים טכניים..
- (3) לפי חפ/מק/1400/גב הגובה הוא באגף בו חלה התכנית בלבד. בשאר האגפים הגובה יהיה 9 מ'..
- (4) 3 קומות מעל קומת מסד בה יותרו מחסנים בלבד, באגף לגבי חלה התכנית. מלבד האגף הזה, בשאר האגפים 2 קומות מעל קומת מסד..
- (5) קווי בנין כמוראה בתשריט המצב המוצע.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	לפי הנחיות מרחביות כפי שיהיו בתוקף בעת מסירת המידע.
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות ביום הוצאת תיק המידע להיתר
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	התקנת מקומות חניה בתחום המגרש תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת תיק המידע להיתר
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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. 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.</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 מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתייל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20 מ' מציר הקו.</p>



חשמל	6.5
<p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 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.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<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.</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.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</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, ע"י מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p align="center"><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>הקרקע. 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.</p> <p align="right">: ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p align="center">ניקוז-תיעול: (או בסעיף נפרד- ניהול מי נגר)</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p align="right">: אשפה :</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p align="right"><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p align="center"><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. 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. יוותרו לפחות 15% משטח מגרש כשטחים לא בנויים מעל ובתת הקרקע להחדרת מי נגר.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב..</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p align="right">תמ"א 1</p> <p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה .</p>	<p align="right"><b>6.7</b></p>
	<p align="center"><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי</p>	<p align="right"><b>6.8</b></p>

<b>6.8</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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>



<b>6.10</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<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 שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ה. דרדרת לואדי- קיר תמך ייבנה לפני תחילת עבודות ההריסה והבניה בשטח על מנת למנוע דרדרת של פסולת בניה ועודפי חפירה לתוך הוואדי/נחל</p>



<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

