

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0862169

חפ/מק/2543- רח' טרומפלדור 25, 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

המגרש נשוא התכנית נמצא בשד' טרומפלדור 25 בשכונת נוה שאנן. במגרש בייעוד מגורים א'+חזית מסחרית לרחוב הצידי בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות ובו 7 דירות מגורים ומכולת הפונה לרח' הצידי- ככר דוד הכהן. בדירה בקומת הקרקע בחזית לרחוב טרומפלדור פועלת מזה שנים מרפאה וטרינרית. למרפאה היה היתר לשימוש חורג שתוקפו פג. בעלי המרפאה, מבקשים להפוך את השימוש למרפאה לשימוש קבוע בתכנית. התכנית אינה משנה זכויות בניה מאושרות, (שטח המגרש לחישוב הזכויות המאושרות הינו שטח המגרש מתכנית חפ/558 שהוא 963 מ"ר).



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

חפ/מק/2543- רח' טרומפלדור 25, חיפה

304-0862169

**מספר התכנית**

0.662 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (11), 62 א (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	201967
קואורדינאטה Y	743372

### 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
	25	שד טרומפלדור	חיפה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10885	מוסדר	חלק	87	

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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
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
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400. שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 שש
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/ 229
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. ה/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/ 229 ה/ 1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
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/ 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 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 558	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 558. הוראות תכנית חפ/ 558 תחולנה על תכנית זו.	0		04/07/1939



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 81	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 81. הוראות תכנית חפ/ 81 תחולנה על תכנית זו.	493		07/02/1935
חפ/ 81 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 81 / ב ממשיכות לחול.	0		
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			חנא נקארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנא נקארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 08 05/07/2021	חנא נקארה	25/04/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 09 05/07/2021	חנא נקארה	25/04/2021	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	אופיר מרקו			חיפה	שד טרומפלדור	25			hananakk@ zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופיר מרקו			חיפה	שד טרומפלדור	25			hananakk@zahav.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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			חיפה	ביאליק	3	04-8507021		hananakk@z ahav.net.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607		alinor@leven berg.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הוספת שימוש- חזית מסחרית, לצורך מרפאה קיימת, בקומת הקרקע בחזית מגרש המיועד למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימוש למסחר (מרפאה) בקומת קרקע במבנה מגורים קיים, לפי סעי' 62א(א)(11) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קו בניין בהתאם לבניה הקיימת לפי סעי' 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
חזית מסחרית	מגורים א'	101

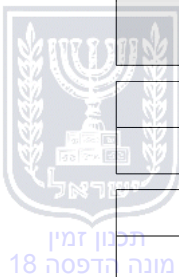
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	660	100
סה"כ	660	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	661.71	100
סה"כ	661.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מרפאה, בקומת הקרקע בדירה המערבית</p> <p>ג. מסחר בקומת הקרקע בחזית לכיוון ככר דוד הכהן</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בקומת הקרקע בדירה המערבית יותר שימוש למרפאה בלבד ומגורים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לשימוש המרפאה הוא שאינו יוצר מטרדים סביבתיים בהתאם לחוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>3. הכניסה לשימושי המרפאה תהיה נפרדת מהכניסה למגורים.</p> <p>4. מסחר יותר בקומת הקרקע בחזית לכיוון כיכר דוד הכהן .</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים מסחר/עסקיים יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי מ"ר	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
	1	4	10 (3)	35	125 (2)	84 (2)	741.5 (1)	660	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:

קווי בניין כמוראה בתשריט המצב המוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטח זה יותר שטח לשימוש מסחרי בקומת הקרקע בדירה המזרחית לכיוון ככר דוד הכהן וכן 90 מ"ר למרפאה בקומת הקרקע בדירה המערבית במסגרת תכנית זו.

(2) לא כולל מתקנים טכניים על הגג. שטחי השירות למגורים לפי חפ/229/י, ולדירות חדשות לפי חפ/229/י, למסחר לפי חפ/1400/שש על שינויה..

(3) מתוכן יחידה לשימוש מסחרי הקומת הקרקע ויחידה למרפאה בקומת הקרקע..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :                  על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
	<p>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 בעת הוצאת היתר הבניה. בתכנית הפיתוח יש להראות את מרכיבי הפיתוח הבאים : כניסת הולכי רגל מופרדת מכניסת רכב, הממשק עם המגרשים והרחובות הגובלים, פתרונות חניה באישור מחלקת תנועה, גדרות, מדרגות, רמפות, קירות תמך, סימון ואופן הטיפול בעצים בוגרים הקיימים במגרש וכן חובת הצגת פתרונות לתשתיות- אשפה, גז, חשמל, ביוב ומערכות מיזוג אויר, בהתאם להנחיות המרחביות.                  גובה הגדרות בגבול עם מגרש פרטי שכן לא יעלה על 1.80 מ' מפני קרקע טבעית/קיימת בהיתר.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>התקנת מקומות החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<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.                  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' 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 ינתן 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/מהמתקן                  קו חשמל מתח נמוך :                  תיל מבודד {תאם על עמוד} 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן, תיל מבודד צמוד למבנה                  0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד {כא"מ} 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן,                  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו                  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו. 35 מ' מציר הקו                  כבלי חשמל מתח נמוך : 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



<p><b>6.4</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל                  ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.                  על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצעות 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. 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><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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 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.                  מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין 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 בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>תקשורת</b></p> <p>קווי 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>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ניקוז משמר נגר השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. יש לקבל את אישור פקיד היערות כתנאי לקבלת היתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה: 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. לפני הוצאת היתר בניה יש לקבל הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 3. דרישה לפינוי פסולת בכמות שהוערכה לאתר מוסדר. 4. 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. 5. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות הזומים 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.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></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>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.13 מקלטים</b></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>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.14 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	5 שנים מיום אישורה	

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18