

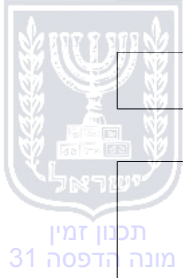
הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0811489

חפ/מק/2539 - רח' העוגן 26 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

במסגרת תכנית חלוקה של המגרש מס' 29/60, החלקה הנדונה מהווה ביחד עם החלקה הגובלת 28 מגרש בניה אחד לצרכי תכנון עיר והיתרי בנייה. בחלקה קיים בנין בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד והוא בנוי בקו בניין 0 לחלקה הגובלת ממערב (קווי הבניין המאושרים הם רציפים (אפס) בין שתי החלקות). בתכנית זו כלולה רק חלקה 27 שיוזמיה הם הבעלים של כל החלקה. התכנית מציעה להסדיר את שטחי הבניה בתחום המבנה הקיים (חלקם נבנו ללא היתר) וכן להסדיר את קווי הבניין עפ"י הבניה הקיימת בפועל. כמו כן, מציעה התכנית להוסיף חדר מדרגות ו 2 קומות נוספות מעל המבנה הקיים הכוללות 4 יח"ד + עליות גג סה"כ במבנה 8 יח"ד. הגובה המוצע בתכנית לאחר תוספת 2 הקומות אינו עולה על הגובה המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2539 - רח' העוגן 26 חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0811489

0.554 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	196775
קואורדינאטה Y	747950

1.5.2 תיאור מקום

אזור 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10802	מוסדר	חלק	27	

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 31



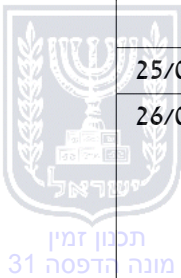
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
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/ 166	החלפה		515		30/05/1935
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
חפ/ 229/ י/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 718/ א	החלפה		1554	47	25/09/1969
חפ/ מק/ 1400/ גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 1309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1309. הוראות תכנית חפ/ 1309 תחולנה על תכנית זו.	1497	572	02/01/1969
חפ/ 229 / ה	החלפה		1437	3021	02/02/1984
חפ/ 645	החלפה		1255		18/03/1943
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 ממשיכות לחול.	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	מחייב חלקית בנושא קווי בניין מנחה לכל היתר	15: 07 04/08/2021	אמיר טאנוס	03/08/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 59 02/08/2021	אמיר טאנוס	04/07/2021	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



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	נביל פדול			חיפה	העוגן	26	052-2351711	052-2351711	

1.8.2 יזם

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
מהנדס	עורך ראשי	אמיר טאנוס	50741		חיפה	דרך יפו	24	04-8511808		tanousengineers@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	הבנקים	5	04-8532451	04-8511808	tanousengineers@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 ושינוי קווי בנין וכן תוספת שטחי בניה והוספת קומות בהתאמה לחפ/2000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטח בנייה עיקרי ותוספת קומות בהתאמה לחפ/2000.

ב. שינוי קווי בנין, עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1001
דרך מאושרת	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2001
מבנה להריסה 2	מגורים	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16.57	2.99
מגורים א'	536.82	97.01
סה"כ	553.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16.57	2.99
מגורים	536.82	97.01
סה"כ	553.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה.</p> <p>2. רוחב הגישה לחניה בחלק האחורי של המגרש לא יפחת מ-3 מ'. לצורך כך, יידרש להרוס חלקי מבנה החורגים כיום לתחום הגישה לחניה בקומת הקרקע .</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</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>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בחזית האחורית יינטעו עצים בוגרים על גבי קרקע טבעית.</p> <p>2. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ -8% משטח המגרש. במידה והמבנה הקיים ייהרס וייבנה מבנה חדש, תחול חובת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח המגרש.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. יש להגיש למחלקת ניקוז נספח ניקוז כתנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת שימור לעיצוב פרטים, וחומרי הגמר.</p> <p>3. כי תנאי למתן היתר לתוספת יח"ד במגרש יהיה הריסת חלקי מבנה/גדר החורגים אל תחום הדרך המאושרת המסומנים להריסה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב ומעבר תשתיות, עפ"י התכניות התקפות במקום.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י 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,</p>

דרך מאושרת	4.2
נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	96 (6)	4 (5)	12.1 (4)	8	38	90	749	266 (3)	483 (2)	537 (1)	1001	מגורים

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 הבניין יהיו כמפורט בנספח הבינוי המחייב חלקית לנושא קווי בניין.
- לא תותר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח חלקה לחישוב זכויות בניה: 537 מ"ר.
- (2) לא כולל שטח עליות גג. מעבר לשטח זה, יותר עליות גג לפי חפ/229/5..
- (3) שטחי שרות מחושבים לפי חפ/229/5 על שינוייה לתוספת ולפי חפ/229/5 לדירות חדשות..
- (4) לא כולל עליות גג, מעקה ומתקנים טכניים..
- (5) לא כולל עליות גג..
- (6) מרפסת זיזית 12.00 מ"ר לכל דירה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>תנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. התכנית הנ"ל תציג את תכנית הפיתוח, תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>												
6.2	חניה	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>												
6.3	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 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	הפקעות ו/או רישום	<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>												
6.5	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,</p> <table border="0" data-bbox="247 1904 1257 2132"> <tr> <td data-bbox="247 1904 638 1944">א. קו חשמל מתח נמוך</td> <td data-bbox="821 1904 925 1944">תיל חשוף</td> <td data-bbox="694 1904 742 1944">3 מ'</td> <td data-bbox="247 1904 638 1944">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td data-bbox="247 1951 638 1991">ב. קו חשמל מתח נמוך</td> <td data-bbox="893 1998 1220 2038">(תאם על עמוד)</td> <td data-bbox="694 1998 742 2038">2 מ'</td> <td data-bbox="247 1998 638 2038">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td data-bbox="247 2092 638 2132">תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td></td> <td data-bbox="694 2092 742 2132">0.3 מ'</td> <td data-bbox="247 2092 638 2132">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> </table>	א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	ב. קו חשמל מתח נמוך	(תאם על עמוד)	2 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	תייל מבודד צמוד למבנה		0.3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן											
ב. קו חשמל מתח נמוך	(תאם על עמוד)	2 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן											
תייל מבודד צמוד למבנה		0.3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן											



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

	חשמל	6.5
<p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת</p> <p>יא. שנאי על עמוד</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 5.00 מ' מ' 20.00 מ' 35.00 מ' 0.5 מ' 3 מ' 1 מ' 3 מ'</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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם 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. 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>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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.</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</p>		

<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין 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, ונה הדפסה 31 תכנון זמין</p> <p>ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p>6.7</p>	<p>תקשורת</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>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>ניהול מי נגר עפ"י תמ"א 1 :</p> <p>1. תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 8% משטח התכנית. במידה והמבנה הקיים ייהרס וייבנה מבנה חדש, יותרו במגרש שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח המגרש.</p> <p>31 תכנון זמין מונה הדפסה</p>	
<p>6.9</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>לא תותר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. לפני הוצאת היתר בניה יש לקבל הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>3. דרישה לפינוי פסולת בכמות שהוערכה לאתר מוסדר.</p> <p>31 תכנון זמין מונה הדפסה</p>	

6.10	פסולת בניין
	<p>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.</p> <p>5. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>



6.11	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. 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.</p>



6.12	שרותי כבאות
	<p>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 להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק</p>

6.13	מקלטים
	<p>מקלטים ומרחבים מוגנים.</p> <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>

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

6.15	הריסות ופינויים
	בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31