

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0803122

חפ/2564 - רחוב תל מאנה 10, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/02/2021

להפקיד את התכנית לדוד

01/02/2022

י"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

תכנית זו מאפשרת ניצול זכויות בנייה מאושרות, תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות תוך שימור המבנה הקיים בחלקה והקמת מבנה חדש במדרון החלקה.
התכנית מבקשת 20 יח"ד בנוסף ל-4 יח"ד קיימות ותוספת שטח של 1650 מ"ר בנוסף ל-360 מ"ר הקיימים. גובה המבנה המוצע 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ הבניין בן 10 קומות. המרחק בין המבנה הקיים והבניין המוצע בחלקה זו לא יפחת מ-6.0 מ'.
התכנית כוללת הוראות עיצוב ובינוי וכן פיתוח השטחים הפתוחים בתחומי התכנית.
במסגרת התכנית מוצעים שינויים בקווי בנין להתאמתם לבנייה החדשה והקיימת בחלקה.



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 חפ/2564 - רחוב תל מאנה 10, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0803122

1.2 שטח התכנית 1.556 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

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	198600
קואורדינאטה Y	743725

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
	10	תל מאנה	חיפה

שכונה אחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10779	מוסדר	חלק		43

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1/ד ממשיכות לחול.	1154		18/12/1941
חפ/718/א	החלפה	תכ' זו מחליפה את תכ' חפ/718/א.	1554	47	25/09/1969
חפ/288	החלפה	תכ' זו מחליפה את תכ' חפ/288.	0		11/08/1936
חפ/676	החלפה	תכ' זו מחליפה את תכ' חפ/676.	0		05/06/1945
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/229/ה/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה/1 ממשיכות לחול.	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
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 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/ 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/ 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/ 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה מאייר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה מאייר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 00 25/10/2021	אריה מאייר	25/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	11: 49 11/11/2021	יואל ינון	10/11/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	סקר עצים	11: 50 11/11/2021	חנן מלכה	09/09/2021	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	תיק תיעוד	11: 59 11/11/2021	לירז גרוס	10/11/2021	186		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		10: 37 22/09/2021	אריה מאייר	09/09/2021	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	מיכאל דוד ישי			רמת גן	אלישע	2			miki.ishai@gmail.com
	פרטי	יונתן זאב ישי			רמת גן	אלוף דוד	134 ב			john@iws.co.il
	פרטי	דנית גופר			חיפה	כבירים	36			gdanit@gmail.com

1.8.2 יזם

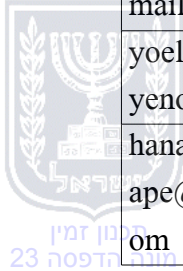
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים	חיפה	טשרניחובס קי	37 א	04-8381736	04-8388084	arieh@maierarc.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	יועץ	לירז גרוס	3490749		אשרת	(1)				lirazgross@gmail.com
	יועץ תחבורה	יואל ינון	80984	ברלב-ינון	חיפה	חסן שוקרי	4	04-8622777	04-8622779	yoel@barlev-yenon.com
אדריכל	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc ape@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ בית העמק, ד.נ.אשרת.



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

הקמת בניין מגורים חדש בחלקה הכוללת מבנה לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יעוד המבנה הקיים לשימור תוך הוספת ממ"דים, מרפסות, מחסנים ופיר מעלית.
2. תוספת מבנה חדש במגרש תוך תגבור זכויות.
3. מתן הוראות לנושא גובה הבנייה.
4. שינוי קווי בניין.
5. מתן הוראות לבינוי, פיתוח, תנועה וחניה.



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 ג'		99
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	99
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	99
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	99
זיקת הנאה	מגורים ג'	99
מבנה לשימור	מגורים ג'	99
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ג'	99
קו תקשורת עילית/תת קרקעי	מגורים ג'	99
קו תקשורת ת"ק	מגורים ג'	99

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,556	100
סה"כ	1,556	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,556.37	100
סה"כ	1,556.37	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. עיצוב המבנה החדש יתואם עם המח' לשימור.</p> <p>1.2. קומות הכניסה הקובעת במבנה המוצע תיסוג מכיוון צפון ב-5.0 מ' (בהתאם למופיע בנספח הבינוי). בקומה זו לא תותר בליטה של מרפסת לכיוון צפון מעבר לקו הבניין.</p> <p>1.3. בחזית הדירה בקומת הקרקע תתוכנן קומת עמודים חלקית בהתאם למופיע בנספח הבינוי. סגירת קומת עמודים זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>1.4. מעל מרתף קומת החניה העליונה, תישמר אדמה גננית לנטיעת עצים בין שני המבנים.</p> <p>1.5. תנאי לתחילת עבודה למבנה החדש יהיה הקמת קיר ניקיון בתחתית המגרש לכיוון צפון.</p> <p>2. פרגולות:</p> <p>תותר בניית פרגולה במרפסות גוף בנין בלבד.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>1. עריכת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מינהל התכנון ממרץ 2008 ועדכונה מעת לעת ובהתאם להנחיית מחלקת השימור העירונית ואישורו ע"י מחלקת השימור מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>2. המבנה המסומן לשימור ישוקם בהתאם להנחיות יועץ השימור ותיק תיעוד מלא, אך ניתן יהיה להוסיף ממ"דים, מחסנים, מרפסות ופיר מעלית. הכל בתאום עם מחלקת שימור בעיריית חיפה.</p> <p>3. לא יותרו ממ"דים ומרפסות בחזית המבנה לשימור אלא בחלק האחורי של המבנה בלבד בתאום עם המחלקה לשימור.</p> <p>4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר המיועד לשימור בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>5. ייהרסו חלקי מבנה לשימור שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי לרבות סגירות למרפסות המקוריות ותוספות בנייה ו/או שינויים, הכל בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובכפוף לחוות דעת מחלקת השימור בעיריית חיפה.</p> <p>6. מתקנים טכניים יותקנו במבנה לשימור ובסביבתו בצורה נסתרת ומוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור</p> <p>7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני התחלת העבודות.</p> <p>8. לא יתאפשרו חניות תת קרקעיות מתחת למבנה לשימור.</p> <p>9. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר בניה לבניה החדשה יהיה אישור היתר בניה למבנה לשימור או היתר בניה משותף המתייחס הן לבניה חדשה והן למבנה לשימור.</p> <p>11. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה החדש יהיה חיזוק ושימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק תיעוד המפורט בתיאום עם מחלקת שימור.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>הנחיות מיוחדות שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות למגורים, התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח עיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
							עיקרי	שרות		עיקרי				
280 (4)	2	5 (3)	5 (2)	19	20	45	2200 (1)	750	600	900	1548	בניין מוצע	99	מגורים ג'
60 (4)		1	2 (6)	6.5 (5)	4	15	90	95	90	265		בניין קיים	99	מגורים ג'

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:

א. קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. המרחק בין המבנה הקיים לשימור והמבנה המוצע לא יפחת מ-6.0 מ' מדוד מקו קצה כל אלמנט במבנה החדש. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.

ג. ניתן לנייד 10% שטחים עיקריים ושרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת וההפך ובלבד שישמרו הנחיות הבינוי בהתאם להוראות התכנית.

ד. הכניסה הקובעת של המבנה המוצע תהיה בצידה המערבי של החלקה במפגש בין הרחובות תל מאנה וסמטת אהרון.

ה. המבנה הקיים בחלקה הינו מבנה לשימור ששטחו הקיים 360.0 מ"ר. ניתן להוסיף מ"מ"דים, מחסנים ופיר מעלית בשטח מוצע של 180.0 מ"ר ומרפסות זיזיות בשטח מוצע של 60 מ"ר. לא יותר מ"מ"דים

ומרפסות בחזית המבנה לשימור אלא בחלק האחורי של המבנה בלבד בתאום עם המח' לשימור.

ו. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכו 1600.0 מ"ר עבור חניון תת קרקעי בלבד.

(2) סה"כ הבניין המוצע 10 קומות (כולל 5 הקומות שמתחת למפלס הכניסה). תותר קומה טכנית על גג הבנין בגובה המינימלי הדרוש. שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 50% מתכנית הקומה שמתחת

והיא תכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים כגון חדר מכונות מעלית, חדר מדרגות, שירותים טכניים, מאגר מים ואנטנה. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ'..

(3) יותרו קומות חניה תת קרקעיות.




(4) תותר בניית מרפסות מקורות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד. ניתן להגדיל שטח מרפסת זו מעבר ל-14 מ"ר בתנאי שסך כל המרפסות לא יעבור את הרשום בטבלה.


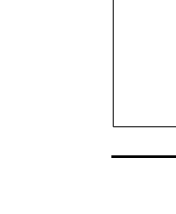
(5) בהתאם לקיים.

(6) גובה המבנה נמדד ממפלס 0.00 של הבית הקיים. מעל גובה זה ניתן לתכנן מתקנים טכניים על גבי גג הבניין. גובה מתקני הגג בגובה המינימלי הנדרש ע"י הרשויות השונות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דיור, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש לקבלת התייחסות מחלקת השימור העירונית ותאושר ע"י מה"ע. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנה בסביבתו הקרובה, איתור סופי של הבניין מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים .</p> <p>התכנית תוגש בק.מ. 1:500 ותכלול את כל שטח התכנית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תציג את:</p> <p>א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.</p> <p>ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית</p> <p>ג. הסדרת כל התשתיות לרבות המערכות הנילוות (מערכות טכניות במבנה, תברואה, ניקוז, חיבורי מים, מערכות השקייה, צובר גז, פילרים, פתחי אוורור) תהיה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>ד. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור ותקבע את הגאומטריה המדוייקת של תחום זיקת ההנאה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>1. אספקת מים- מתן היתרי בנייה 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 הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם 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 ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי ומיקום מוני המים הפרטיים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות</p>	<p>6.3</p>

	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>תכנית זו.</p> <p>2. תכנית ביוב- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 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>3. מערכת כיבוי אש- מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.</p> <p>4. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית. תותר הקמת מתקני אשפה בחזית המגרש באופי עיצובי ובחומרי גמר מתאימים לחומרי הגמר של המבנה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:</p> <p>1. במגרשי מגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. 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 לתהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. 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 הגשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p>	
	<p>6.5 חניה</p> <p>פתרון הגישה והחניה יהיה על פי נספח החניה המצורף לתכנית זו, לפי יחס של 1.5 מקומות חניה לדירה ו-1 מקום חניה לדירה קטנה (ששטחה לא עולה על 80 מ"ר)</p>	
	<p>6.6 מקלטים</p> <p>לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לפי המסומן בתשריט.</p> <p>תנאי לעקירת/העתקת עץ יהיה קבלה אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"י התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן הוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובה סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר סלילה יהיה הכנת תכנית פיתוח ונטיעות ע"י אדריכל נוף שתאשר ע"י משרד מהנדס העיר וקבלת פקיד היערות לנושא עצים קיימים.</p> <p>ה. עץ מס' 6 (בחזית לכיוון סמטת אהרון) מיועד לשימור. במידה ובתכנון המפורט לא יהיה ניתן</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לשמר אותו, ניתן יהיה להעתיקו/לכרות אותו באישור פקיד היערות. ו. בשלב הבקשה להיתר יוחלט בתיאום עם פקיד היערות באם העצים המסומנים להעתקה בתשריט יכרתו או יועתקו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.8 זיקת הנאה</p> <p>1. שטחים המסומנים בזיקת הנאה יפותחו כחלק ממרחב הציבורי במפלס הרחוב, לא תותר כל בנייה בשטח זה, יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד. 2. תנאי למתן היתר למבנים בתחום התכנית, יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.9 חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות של מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם. 2. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש, במידת הצורך, תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתירשם עליה זכות מעבר. 3. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.10 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. ארונות ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון - בתנאי עודף, ייצא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים או לאתר מוסדר לסילוק פסולת בנייה. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. 2. חובת מחזור פסולת בזמן עבודות הבנייה. 3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי העפר.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>תנאים למתן היתר בנייה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכמפורט להלן: 1. לפני הוצאת היתר בנייה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט הבנייה. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר. 3. בגמר הבנייה (לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות) - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי</p>

6.12 פסולת בניין	
ההיתר.	
4. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבנייה יעשה באמצעות שרולים מתאימים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
<p>1. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית התארגנות לשלבי חפירת החניון ולמהלך הבניה הכולל הסדרי תנועה בהתאם ופתרונות בטיחותיים למעבר כלי רכב והולכי רגל. התכנית תוגש ותאושר ע"י אגף דרכים ונוף כתנאי להוצאת היתר בניה</p> <p>2. מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן: א. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ב. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת או מגנרטור שימוקם באתר. ג. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין מהבניינים באמצעות שרולים ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין. ד. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ה. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005.</p>	

6.14 היטל השבחה	
היטל השבחה ישולם כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה לבנייה חדשה	אישור היתר למבנה לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן למבנה לשימור.
2	אישור לתחילת עבודה למבנה החדש	הקמת קיר ניקיון בתחתית המגרש לכיוון צפון.
3	תעודת גמר	שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק תיעוד כמפורט בתיאום עם מחלקת שימור.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23