

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0937581

חפ/מק/1096/ח- רח' סעדיה פז 45, חיפה

חיפה

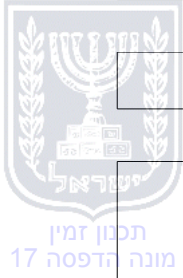
מחוז

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

תכנית זו חלה על חלקת מגורים בשכונת שער העליה בחיפה אשר בה מבנן הכולל 5 בנייני מגורים. אחד הבניינים - רח' סעדיה פז 45, הוא בניין בן 4 קומות על עמודים בו מבקשים דיירי הבניין להקים מעלית לרווחת דיירי הבניין.

התכנית מציעה החלפת שטחים בין ייעוד המגורים בחלקה לשביל ציבורי צמוד כך שעל שטח השביל שיהפוך לייעוד "מגורים" תיבנה המעלית לרווחת דיירי הבניין ובתמורה יוקצה שטח בייעוד "שביל" בחלק המזרחי של המגרש. שטח השביל החדש יתחבר לדרך מאושרת, כל זאת ללא שינוי בסך השטחים של כל ייעוד ולצורך הקמת המעלית בשטח פרטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

חפ/מק/1096/ח- רח' סעדיה פז 45, חיפה

304-0937581

מספר התכנית

3.046 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

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	196411
קואורדינאטה Y	746878

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' סעדיה פז 45, שער העליה- חיפה

### 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
	45	פז סעדיה	חיפה

שכונה שער העליה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10744	מוסדר	חלק	48	64

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

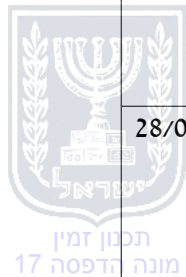
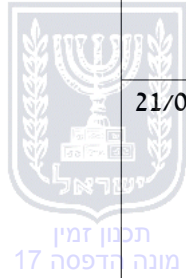
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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
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
חפ/ 1096/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ב ממשיכות לחול.	2374	135		16/10/1977
חפ/ 1096/ ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1096/ה. הוראות תכנית חפ/1096/ה תחולנה על תכנית זו.	3769	2877		27/05/1990
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/ 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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000.	8137	8404		05/03/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.				
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 / 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

**הערה לטבלה:**

מס' תכנית מאושרת: חפ/1096/שצ, סוג יחס: כפיפות. הערה ליחס: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1096/שצ. הוראות תכנית חפ/1096/שצ תחולנה על תכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנסטסיה נטע אזרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנסטסיה נטע אזרן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	11: 53 12/01/2022	אייל ביליה	12/01/2022	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	14: 44 05/01/2022	אנסטסיה נטע אזרן	05/01/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 14 05/01/2022	אנסטסיה נטע אזרן	05/01/2022	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה, משרד מהנדס העיר	חיפה	ביאליק	3	04-8357728	04-8356128	rotir@haifa.muni.il
	פרטי	מיכאל ליולייב			חיפה	פז סעדיה	45			lyulyev@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל ליולייב			חיפה	פז סעדיה	45			lyulyev@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	אנסטסיה נטע אזרן	25734374		קרית מוצקין	חיטמן עוזי (1)	18			nastya.sharino@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אייל ביליה	415421	אייל ביליה- שמאות מקרקעין	רמת ישי	אקליפטוס	1			eyalbilk@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת : דירה 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
קו בניין	קו בניין למעלית בלבד כולל המערכות הנדרשות להפעלתה.

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

איחוד וחלוקה של מגרשים תוך שמירת סך השטח הכולל של כל יעוד הקרקע- המגורים והשביל, לצורך תוספת מעלית בצמידות לבניין הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קו בניין למעלית בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק.

2. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותה בסעיף ז' ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	481,48
שביל	71

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	48
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	481,48
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	71

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,028	99.51
שביל	15	0.49
סה"כ	3,043	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,031.23	99.51
שביל	15.04	0.49
סה"כ	3,046.27	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. כללי: כל ההוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח כולל תכניות חפ/1096/ב, חפ/1096/שצ, חפ/1096/ה.</p> <p>ב. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, חומרי הגמר יתואמו עם המחלקה לשימור.</p> <p>ג. הוראות לבניית המעלית, הנחיות קונסטרוקציה: בסמוך למיקום המעלית המוצע בתא שטח 481 קיים חניון תת קרקעי. לאור זאת בשלב הקמת המעלית:</p> <p>א. יש לחשוף את הטיח בנקודות החיבור של המעלית לבטון ולוודא את תקינות האלמנטים בטרם העיגון.</p> <p>ב. הקונסטרוקציה תחובר למבנה הקיים- לאלמנטי הבטון בלבד.</p> <p>ג. יש לעגן את קונסטרוקציית המעלית לפיר המדרגות ועמודי הבטון הקיימים, בצורה זאת העומסים יועברו לקירות ואין חשש שישפיעו על החניון התת קרקעי הסמוך.</p> <p>ד. יש לשקם פגמים נקודתיים בבטון (על ידי חשיפת האזור, טיפול בפלדה חלודה וסגירה על ידי סיקה רפ).</p>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל בלבד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	בהתאם להוראות בתכנית חפ/1096/ב ליעוד "שביל להולכי רגל מוצע".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף- 3 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד- 2 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- 5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)- 2 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ'

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

ארון רשת- 1 מ'

שנאי על עמוד- 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.



<p><b>6.1 חשמל</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.2</b></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>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<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>	
<p><b>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הוראות לנגישות לאנשים עם מוגבלויות יהיו בהתאם לכל דין.</p>	
<p><b>6.5 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מערכות כיבוי אש:</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>יש לקבל את אישור הרשות לכבאות והצלה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.6 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה תינתן התחייבות לרישום תשריט איחוד וחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ו. תא שטח 71 יירשם על שם עיריית חיפה, תאי שטח 48, 481 יירשמו על שם בעלי חלקה 48 בגוש 10744.</p>	

	<b>6.7</b>
היטל השבחה ישולם כחוק.	
<b>חניה</b>	<b>6.8</b>
החנייה תהיה 1 מקומות חניה ל-1 יח"ד, ללא שינוי מהתכנית המאושרת חפ/1096/ב.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.9</b>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרש המיועד למגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p> <p>ז. 1. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>2. במידה ויתוכננו משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון ביצוע המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהיה.</p> <p>ח. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי.</p> <p>ט. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד.</p> <p>י. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>
<p>אספקת מים:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור נספח 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 מונה הדפסה 17</p> <p>התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל, ע"י מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>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>	



תשתיות	6.10
<p>הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור נספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>למערכת ביוב ציבורית יחוברו שפכים סניטריים בלבד.</p> <p>מערכת ביוב פרטית של מבנים תחובר למערכת גרביטציונית מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.</p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</li> <li>2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.</li> <li>3. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה, במידה ויתבקש ע"י מחלקת הניקוז, יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.</li> </ol> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ל"ר