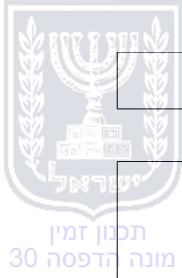


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0903807

דרך הים 149-ב, חיפה



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:

22/12/2021

להפקיד את התכנית לדוד

04/09/2022

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

1. תכנית זו שמספרה 304-0903807 עוסקת בהתחדשות עירונית:
 - א. הריסה של בניין קיים בן 8 יחידות דיור הכולל 3 קומות מעל מפלס הכניסה ו 1 על עמודים מתחת למפלס הכניסה.
 - ב. בניית בניין חדש בן 26 יחידות דיור הכולל 6 קומות מעל מפלס הכניסה ו 4 מתחת.
 2. בבניין הקיים אשר נבנה בשנת 1969, הליקויים הבאים:
 - א. אינו עומד בתקן רעידות אדמה.
 - ב. לדירות אין ממ"ד.
 - ג. אינו נגיש.
 - ד. הבניין נמצא במצב בלאי מתקדם.
 3. הבניין החדש המוצע כולל:
 - א. 26 יח"ד חדשות.
 - ב. פתרון נגישות על פי החוק.
 - ג. עמידה בתקן רעידת אדמה.
 - ד. ממ"ד לכל דירה.
 - ה. חנייה תקנית לכל דירה וחניות נוספות לנכים לפי התקן.
 - ו. עמידה בכל התקני הבנייה המחייבים.
 - ז. חומרי בנייה ברי קיימה ואסטטיות אדריכלית.
 4. בגלל התנאים הטופוגרפיים של הקרקע, עלויות בנייה גבוהות ומגבלות תמ"א 38, ועל מנת שניתן יהיה לבצע התחדשות עירונית בתנאים כלכליים בסיסיים, מוגשת תכנית זו אשר בסמכות הוועדה המחוזית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

דרך הים 149-ב, חיפה

304-0903807

מספר התכנית

1.263 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

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	197297
קואורדינאטה Y	746268

1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט נמצא ברחוב דרך הים 149-ב, בשכונת כרמל בעיר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	דרך הים	149	

שכונה כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12328	מוסדר	חלק	3	21

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	מים	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 229 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
חפ/ 718 / א	החלפה	התכנית מבטלת התכנית הוראות תכנית חפ/ 718/ א בתחומה.	1554	47		25/09/1969
חפ/ מק/ 1400 / גב	החלפה	התכנית מבטלת התכנית הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב בתחומה.	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	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 178	החלפה	התכנית מבטלת התכנית הוראות תכנית חפ/ 178 בתחומה.	0			29/06/1936
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/ מק/ 1400 /	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת	4626			08/03/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
יב/1		בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.				
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ניסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חתכי הסתרה- חלק 2	15: 39 06/07/2022	אלי ניסן	06/07/2022	2	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - חלק 1	16: 41 20/07/2022	אלי ניסן	20/07/2022	2	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 42 20/07/2022	אחלאם יעקוב	20/07/2022	1	1: 200	מנחה	דרכים וחניות
לא	סקר עצים	12: 33 18/05/2022	שאול כהן	18/05/2022	1	1: 200	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 56 08/08/2022	אריאל קלימי	08/08/2022	1	1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		08: 18 19/05/2022	אלי ניסן	19/05/2022	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
חברה	פרטי	בונה הצפון		עכו	עכו	צורי משה	17	04-9917910		bonezafon@bonezafon.co.il

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	אלי ניסן	15317	אלי ניסן	חיפה	מקלף מרדכי (1)	15 א	04-8525710	04-8525717	nisanel@zahav.net.il
	מודד	שאדי חאגי	1119	חיפה	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343	04-8529988	sh0528272706@gmail.com
מהנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב		-ADAM הנדסת תנועה ותחבורה	כפר קרע	(2)				ahlam.yakub@gmail.com
	אגרונום	שאול כהן		חיפה	חיפה	קומוי נתן	8			bestgan@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	אריאל קלימי	37045	אדריכל נוף	חיפה	יקינתון	27	04-8347030		klimi@013net.il

(1) כתובת : דורות.

(2) כתובת : ת.ד. 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הוספת זכויות בנייה
- 2- שינוי קווי בניין
- 3- תוספת קומות לגובה של 6 קומות מעל מפלס הכניסה וכן 4 קומות מתחת למפלס הכניסה.
- 4- שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' עפ"י התכניות המאושרות למגורים ג'
- 5- קביעת מס' יחידות דיור
- 6- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים
- 7- קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור
- 8- שינוי הוראות בינוי ופיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים ג'	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	200
להריסה	מגורים ג'	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	200
קו חשמל מתח נמוך	מגורים א'	101
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ג'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	68.98	5.46
מגורים א' -	1,193.67	94.54
סה"כ	1,262.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	68.98	5.46
מגורים ג'	1,193.67	94.54
סה"כ	1,262.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מוגדר כמגורים א' לפי תכנית מאושרת משמש כדרך גישה. יתאפשר חניון בתת הקרקע כחלק מהחניון בתא שטח 200 באישור הרשות המקומית
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. גג החניון בחלקים הלא מבונים מעל מפלס הכניסה ולמעט החניון, ישמש כגינה משותפת לטובת דיירי הבניין.</p> <p>2. הוראות בנושא פרגולות:</p> <p>א. יותר גובה פרגולה מעל 2.3 מטר.</p> <p>ב. תותר הקמת פרגולות מעל מרפסות זיזיות</p> <p>ג. שטח הפרגולה יותר מעל 20 מ"ר.</p> <p>3. גובה קומת מגורים עד 3.2 מטר למעט שתי הקומות העליונות שיהיו עד 3.5 מטר. גובה של קומת חניה בהתאם למגורים. במידה ויתוכננו מתקני חניה, גובה קומת החניה כמתחייב מההוראות הטכניות של מתקן החניה.</p> <p>4. מרחק בין שני אגפים יהיה 6 מטר מעל כניסה הקובעת) לא כולל קורות דקורטיביות ופרגולה (בין האגפים). מתחת לכניסה קובעת יותר בינוי ללא מרווח.</p> <p>5. יותר לובי כניסה בשני אגפים בגובה קומה רגילה.</p> <p>6. יותר גינה משותפת לטובת דיירי הבניין שתשמש כמצפה לוואדי פתוח לציבור. מידות סופיות תקבענה במסגרת תכנית פיתוח שתאושר.</p> <p>7. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תמהיל יחידות דיור בשטחים מגוונים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
										(1) 140				101		מגורים א'		
(7) 312	(6) 4	1	4	4	4	6	(5) 19.8	26	(4) 60	(3) 2200	(2) 650	(3) 965	(2) 2150	1194	200	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:

קומת כניסה קובעת- קומה 0 בהתאם למסומן בנספח בינוי.

קו בניין תחתית בהתאם למסומן בתשריט מיועד לשטחי שירות : חנייה, כבש לרכב, חללים טכניים, מחסנים, שטחים משותפים לדיירים, מרתפים, מרפסות זיזיות וכו'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח ישמש לחניון כחלק מהחניון בתא שטח 200. מימוש שטחים אלה מותנה באישור הרשות המקומית..

(2) לא יותרו שטחים נוספים מכוח תכנית חפ/5/229.

(3) אופן חלוקת שטחי השירות יחושב על פי תכנית חפ/5/229 ויכלול: שטחים מקורים, לוביים, חללים טכניים, חדרי מדרגות, שטחי ממי"דים, שטחים משותפים לדיירים, מרתפים וכו'. היקף שטחי השירות יהיה עפ"י השטחים בטבלה ולא לפי חפ/5/229 ובמסגרת הגבלות הבניה בתכנית. תוספת שטחי שירות נוספים תתאפשר על חשבון שטחים עיקריים בלבד. ניתן להעביר שטח שירות ממעל אל מתחת לכניסה..

(4) תכסית הבניין תכלול את ההיטל של כל בניה מעל הקרקע לרבות מרפסות.

(5) גובה הבניין לא כולל מתקנים טכניים על הגג וחדרי מדרגות..

(6) קו בניין קדמי בהתאם למסומן בתשריט.

(7) שטח מרפסות זיזיות: השטח המותר למרפסות זיזיות יחשב על בסיס: 12.0 מ"ר כפול מספר הדירות. שטח מרפסת זיזית מעל 14 מטר יחשב כשטח עיקרי..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. תכנית הבינוי תכלול בין היתר פיתוח חזית ירוקה לאורך המגרש, פיתוח מעל גג החניון, קירות פיתוח, גדרות, דרכים, נטיעות וגינון, פתרונות ניקוז וחלחול</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש 2. קו בניין תחתית לחניונים בהתאם למסומן תשריט 3. מספר חניות: מקום חניה 1 לכל דירה 4. תותר חניות נכים הנצפות מהרחוב. 5. חניה לאופניים ולאופנועים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 6. חניות לנכים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפנו לאתר מורשה במשאיות מכוסות. יש לכסות חומרי גלם בתפזורת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה. הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרולים. בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת העבודת הכלים. הבקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה ביעוץ של יועצי אוורור, אקוסטיקה ויועצי קרקע. יש להימנע מפגיעה בשטח הפתוח בעת הבנייה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <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. הבקשה להיתר בניה תתואם עם חברת החשמל בנוגע לשמירת מרחקי הבניה הנדרשים מתחנת הטרנספורמציה הצמודה לתכנית במידה ותדרש. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	<p>6.6</p>





6.6	חשמל
	<p>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.</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, מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 2 מ'.</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 5 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן- 1 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות 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>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>כללי:</p> <p>לפני התחלת תכנון מבנה לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז 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</p>

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 מבקשי היתר בניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
 בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו דרכי גישה לתחזוקת קו ביוב ציבורי העובר בגבול המגרש וכי במידה ויפגע קו ביוב או צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
 אצירת והרחקת אשפה:
 מיקום חדרי האשפה יקבע בבקשה להיתר בנייה בהתאם למדיניות התברואה העירונית באותה עת.
 אספקת מים וביוב:
 " לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר".
 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."
 מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.
 ניקוז ותיעול:
 א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
 ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.





6.8

הוראות פיתוח

עבודות עפר, חציבה ומילוי:
 תנאים לקבלת היתר בניה:
 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
 3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.
 מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:
 א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
 ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
 ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.



<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בסמכות מהנדס העיר לקבוע פרטים לפיתוח קירות תומכים לרבות קירות ניקיון, גדרות, מעקות מתקני שרות לבית, אמצעים למניעת דרדרת וכו'.</p>	
<p style="text-align: center;">תקשורת</p>	<p style="text-align: center;">6.9</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 style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1.</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/איגום/ השהייה 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 מגוונים 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> <p>יא. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>יג. 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.</p> <p>יד. תשטיפי חדר אשפה, מכפילי חנייה ופנים חניונים יופנו למעי הביוב.</p>	
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת</p>	

	<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>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>ד. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג שתילה חלופית של כל העצים הנכרתו מכח תכנית זו.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>   <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לא תותר כניסת כלי רכב וכלי עבודה לתחום העבודות דרך הוואדי/הנחל, אלא מכיוון הרחוב בלבד.</p> <p>ב. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ג. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ד. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.13 פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח המגרש</p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש: ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות, גדרות, קירות תומכים לרבות קירות ניקיון, אמצעים למניעת דרדרת, תאורת רחוב וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
	<p>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</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>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.14
<p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. שטח ההתארגנות יהיה בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש.</p> <p>בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת עבודת הכלים.</p> <p>ז. הבניין הקיים מיועד להריסה, המבנה ייהרס ויפונה ע"י מבקשי היתר הבניה</p>	



שרותי כבאות	6.15
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>יש לקבל את אישור הרשות לכבאות והצלה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	



זיקת הנאה	6.16
<p>במפלס הרחוב בהמשך לדרך הקיימת תירשם זיקת הנאה לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין לצורך מתן גישה חופשית לנקודת תצפית לוואדי שתהיה בקצה המעבר הציבורי. מיקום ומידות של שטח זיקת הנאה יקבע בהתאם לתכנון הסופי במסגרת תכנית הבינוי בשלב היתר הבניה.</p>	

מקלטים	6.17
<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>	

גגות	6.18
<p>גג הבנה יהיה גג שטוח</p> <p>תכנית הגג תשקף את המערכות המתוכננות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	

6.19	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>
-------------	-------------------------------

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

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

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30