

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/673/א'1

שם תוכנית: הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות בניה ברח' בר גיורא 33

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
18-05-2011
כ ר נ ק ב ל
תיק מס' _____

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>1/4/673/20</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>24.11.10</u> לאשר את התכנית. <u>901928</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ' /673/א'1 הומלץ להפקדה בישיבה ה-120 ב - 27.10.2008 (-) יונה יהב (-) אריאל וטרמן יושב ראש הועדה מהנדס העיר פ.ו.ט.6</p>
---	---

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>1/4/673/20</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6116</u> ביום <u>5.8.10</u></p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בדירה שבקומה העליונה של המבנה בוצעה תוספת בניה על גג הדירה בצמוד לגרם מדרגות הגישה לגג מתוך הדירה שאושר בהיתר מסי 218 מ – 12.7.1990. במסגרת המדיניות של עיריית חיפה להתחדשות עירונית בהדר - חפ/1960, האזור מוגדר כתת אזור לעיבוי מוגבל ולכן יש אפשרות לתוספת של קומה או שתיים על גבי הבנייה הקיימת. מטרת התבי"ע היא להסדיר בניה קיימת שבוצעה ללא היתר בניה והצעה לתוספת בניה על גג הבנין בחלקה 600.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' 673/א'1

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות בניה ברח' בר גיורא 33

847 מ"ר

מילוי תנאים למתן תוקף

3

אפריל 2011

תכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה.

כן

לא

ועדה מחוזית

לא רלבנטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינטה X	199915 - 199960
	קואורדינטה Y	745710 - 7745760

1.5.2 תיאור מקום	הדר עליון
-------------------------	-----------

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	חיפה
	שכונה	הדר עליון
	רחוב	בר גיורא
	מספר בית	33

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10809	שומא	חלק מהגוש	600,601,602	454

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.12.44	1379	שינוי במרווחים המותרים	שינוי	חפ/673
2.2.84	3021	שינוי באחוזי הבניה המותרים באזור מגורים ב'י		חפ/229 ה'י
5367	15.1.2005	מרווחים צידיים באזור מגורים ב'י		חפ/1400/יב/3
17.9.87	3484	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים	כפיפות	חפ/229 י"י
11.3.94	4201	אופן חישוב שטחי הבניה ושטחי השירות למטרות מגורים		חפ/229 ה'1
21.4.1996	4402	מבנים במרווחים		חפ/1400 יב
26.6.97	4536	קביעת הוראות בינוי למיקום תחנות טרנספורמציה		חפ/מק 1400 תט
8.3.1998	4626	בנייה במרווחים תיקון 1		חפ/מק/1400/יב/1
26.6.2000	4896	גובה בנינים באזור מגורים		חפ/מק / 1400 גב
27.10.2003	5232	אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות		חפ/מק/ 229 ה'2
29.4.2004	5293	כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים		חפ/מק/1400 יב/4
28.2.2006	5501	כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם		חפ/מק/1400 פמ
14.4.2003		רעידות אדמה		תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנברג פנינה	אפריל 2011		20		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	מרץ 2011	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	מרץ 2011	1		1:100	מנחה	נספח בינוי
		אדרי' רוזנברג פנינה	מרץ 2011	1		1:100	מנחה	נספח חישוב שטחים
		אדרי' רוזנברג פנינה	מרץ 2011		1		מחייב	נספח הליכים סטטוטורי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04 - 8376489	רח' בר גיורא 33, חיפה			051239176	הרב זילברפרב	

1.8.2 יזם נמועל									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			04 - 8376489	רח' בר גיורא 33, חיפה			051239176	הרב זילברפרב	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חלקה
				בר גיורא 33 חיפה		054641733	(1)מטריני טוני		600
				בר גיורא 33 חיפה		594755	(2)חנדלר יוכבד		
				בר גיורא 33 חיפה		069746584	(3) גנץ אסתר		
				בר גיורא 33 חיפה		059082818	(4) הראל ארז		
				בר גיורא 33 חיפה		15147/A	(5) אלקים אבנר		
				בר גיורא 33 חיפה		5123917	(6)זילברפרב משולם		
				בר גיורא 33 חיפה		5158767	(6) זילברפרב אסתר		
				בר גיורא 33 חיפה		6974657	(7) הראל אלינער		
				בר גיורא 33 חיפה			(8) גנץ משח		
				בר גיורא 33 חיפה			שריבמן יעקב		
				בר גיורא 33 חיפה		227526	פוקס יונה		
				בר גיורא 33 חיפה		826753	מקולש דלון		
				בר גיורא 33 חיפה		027036185	בן שושן מרשה אביבה		601
				בר גיורא 33 חיפה		006131445	הרר ימינה		
				בר גיורא 33 חיפה			מיאקונסקי ויטה		
	8568128		04 - 8356356	רח' חסן שוקרי 14, חיפה		305921991	נולמן אלנה		דרזיס

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו **1.8.4**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Pnina-ro@zahav.net.il	04 - 8643132		04- 8666950	ביאליק 7, חיפה	-----	33168	5406058	פנינה רוזנברג	אדריכל	עורך התכנית
meteeb@levenberg.co.il	04 - 8512706		04- 8536607	שד' בן גוריון 32, חיפה		503		אפריים לבנברג	מהנדס גאודט ומודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת בניה קיימת ותוספת זכויות בניה וקומה חלקית לבנין הקיים בשכונת הדר הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטחי בניה בקומה נוספת מעל הגג העליון, בשני מפלסיו השונים, בחלקה 600.
- ב. הסדרת המרווחים המותרים על קונטור הבנין הקיים.
- ג. הרחבת רח' בר גיורא.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 847 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	933		185.4 + (2)	747.6 (1)	מ"ר	מגורים ב
	13 (3)		0	13 (3)	מסי יחיד	

הערות

- שטח בניה עיקרי מותר הוא 105% משטח מגרש מקורי (712 מ"ר) הוא 747.6 מ"ר. בנוסף ניתן היה לקבל תוספת הקלה של 6% וכן תוספת של 10% בגין מגרש פינתי כך שסה"כ שטחי הבניה הם 865 מ"ר. שטח בניה קיים הוא 817.26 מ"ר לפי נספח ב' – נספח חישוב שטחים.
- השינוי מהמצב הקיים הוא 116 מ"ר. (= 933 - 817.26)
- התכניות המאושרות אינן קובעות מסי יחיד במגרש. במגרש קיימות 13 יחיד בהיתר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	
מגורים ב'	2001	
דרך מוצעת	3001	
שביל	4001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדרכלי - ראה תנאים מיוחדים בסעיף 6.1 בתכנית זו
ב.	חומרי גמר - החומרים והציפויים של חזיתות תוספות הבניה הקיימות ותוספות הבניה החדשות יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר.

4.2	יעוד דרך
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
	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.
4.3	יעוד שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, תותר העברת תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת)
4.3.2	הוראות
	בסלילה ו/שיקום השביל 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות ליונים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר		שטח הכניסה		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת הקובעת	מעל הקובעת							שטח	הקובעת	שטח	שירות			
			בהתאם לתשריט	1 (4)	3-5 (4)	15.5 מ' (4) (3)	19	13	60%	187%	1283.26 מ"ר	70	187	280	746	685	2001	מגורים ב

- (1) ראה הערה 1 ו- 2 בסעיף 2.3
 (2) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.
 (3) גובה המבנה יהיה כפוף להוראות חפ/ מק/1400 גב
 (4) גובה הבנין ומס' הקומות נמדד מהכניסה הקובעת לבנין שנמפלס חדר המדרגות הקדמי בחזית המערבית של הבנין. (+133.01)

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

- א. תוספת שטחי הבניה בתכנית תהיה בחלקה 600 .
- ב. שטחי הבניה המוצעים ימוקמו בקומה נוספת מעל הגג העליון , בשני מפלסיו השונים, בחלקה 600 כמוראה בנספח הבינוי.
- ג. תוספת הבניה על קונטור המבנה הקיים תשתלב עם התוספת הקיימת ועם הבנין הקיים מבחינת חומרי גמר .
- ד. החומרים והציפויים של חזיתות תוספות הבניה הקיימות ותוספות הבניה החדשות יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. הגג מעל תוספת הבניה יהיה גג שטוח.
- ו. היתר הבניה למיצוי זכויות הבניה על קונטור המבנה הקיים יכלול טיפול ושיפוץ חזיתות הקומה העליונה הקיימת והקומה החדשה המוצעת תוך השתלבות מיטבית עם הבניין הקיים.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנין המוצע.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.4 פיתוח המגרש

- א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.5 גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.6 תאורה

תובטח התקנת תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או ישולם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.7 מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

- ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.8 סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה

- א. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005.
- ב. במידה והבנינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

6.9 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.10 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.11 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.

6.12 תשתיות**א. אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד המים.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד המים.

בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות ל תאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י התאגיד.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור התאגיד כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור התאגיד שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת ניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י מחלקת הניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל מחלקת ניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. מי נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.

ה. מערכות 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, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ו. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ז. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.14 חניה

מתן היתר בניה לתוספת השטחים המוצעים לבניין הקיים כתוספת לדירות מאושרות לא מותנה במתן פתרון חניה. במידה ותהיה תוספת של יחיד חדשות או במידה והבנין יהרס ובמקומו יוקם בנין חדש, תהיה החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

6.15 עצים בוגרים

א. בעת ולכשתבוצע הרחבת רחי' בר גיורא יובטח כי עצי הדקל בחזית המגרש ישומרו.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקני"מ 1:500 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור / העתקה / כריתה וכן האמצעים להגנה / ו/או העתקת העצים. התכנית תעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.

6.16 עמידה נגד רעידות אדמה.

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:

א. 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.

ב. 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)

6.17 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל.ר.	תאור שלב ל.ר.	התנייה ל.ר.

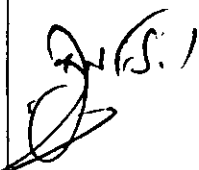
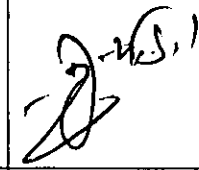
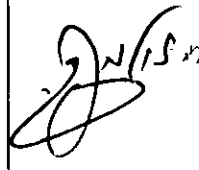
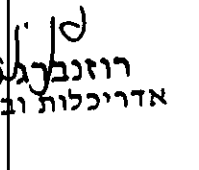
7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3.5.11			051239176	הרב זילברפרב יוסף	מגיש התוכנית
3.5.11			051239176	הרב זילברפרב יוסף	יזם בפועל (אם רלבנטי)
3.5.11				הרב זילברפרב יוסף ופרטיים אחרים	בעלי עניין בקרקע
16.5.11		רוזנברג פנינה אדריכלות ובנוי ערים	054060857	אדרי רוזנברג פנינה	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.80

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			