

2.7.14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס' 304-0172932

חפ/מק/1875/ז שינוי קווי בניין ברח' מייבלום 2, גוש 10787, חלקה 117

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' חפ/מק/1875/ז
304-0172932
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' חפ/מק/1875/ז
ביום 28-05-2014
חברת
הועדה

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1875/ז
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1
ביום 16-12-2013
(-) 130-א.א.מ.ג
יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה לשנות קווי בנין וחלק מהוראות הבנייה שנקבעו בתכנית המאושרת חפ/1875/ד בחלקה 117 בלבד וזאת על מנת לאפשר את מיצוי הזכויות המאושרות במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

חפ/מק/1875/ז שינוי קווי בניין ברח' מייבלום 2, גוש 10787, חלקה 117

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0172932

שטח התכנית 0.965 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף שלב

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	198625
	קואורדינאטה Y	743250

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא במורדות המערביים של הכרמל בהמשך מדרגות לכיש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	מייבלום דורון	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10787	מוסדר	חלק	117	125

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 20

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/ 1875	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	4591	735	25/11/1997
חפ/ 1875 / ד	שינוי	למעט ההוראות שתכנית זו משנה, כל יתר ההוראות של תכנית חפ/1875/ד נשארות בתוקף.	6105	3810	08/07/2010
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	הוראות תכ' חפ/מק/ 1400/יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	הוראות תכ' חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 1875 / א	כפיפות	הוראות תכ' חפ/מק/1875/א תחולנה על תכנית זו.	5191		03/06/2003
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א/1 וכפופה להוראות התמ"א.	5704	3916	16/08/2007

הערה לטבלה:

התוכניות המתאריות (חפ/מק/1400/יב/1, חפ/1400/יב, חפ/מק/1400/תט, חפ/מק/1400/גב) אשר אותן שינתה התכנית המאושרת חפ/1875/ד יחולו בתכנית זו בהתאם לתכנית חפ/1875/ד למעט השינויים המפורטים בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה מאייר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריה מאייר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	18/06/2014	אריה מאייר	אגף לתכנון דרכים, תנועה ונוף	30/06/2014	נספח בינוי וחניה. הנספח מחייב במיקום הכניסות לחנייה במגרש.	כן
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	18/06/2014	אריה מאייר		30/06/2014		לא

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



תכנון זמין מונה הדפסה 20



תכנון זמין מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מגיש הדפסה 20

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ	חיפה	נעמי	25	054-5416549	04-8103370	slavin7@g mail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		ריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ	חיפה	נעמי	25	054-5416649	04-8103370	slavin7@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מלכה פרנקל			עין צורים (1)			08-8588266		slavin7@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערת אזהרה - לריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ, נעמי 25 חיפה.
(1) כתובת: קיבוץ עין צורים, ד.ג. שדה גת, 79510..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מגיש הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל מונה
אדריכל	עורך ראשי	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים	חיפה	ככר היינה	14	04-8381736	04-8388084	maierarc@act com.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מז' הדפסה 20

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

שינוי קווי בניין וחלק מהוראות הבנייה שנקבעו בתכנית חפ/1875/ד, על מנת לאפשר את מיצוי הזכויות המאושרות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי הבנין למבנה המגורים לפי סעי 62 א א (4) לחוק:

א. קדמי מ-6 מ' ל-5 מ' ונקודתי (לרחוב מייבלום) 4.6 מ'.

ב. צידי מערבי לכיוון חלקה 118 מ-4 מ' ל-3 מ'.

ג. צידי דרומי לכיוון חלקה 116 מ-3 מ' ל-2.7 מ'.

ד. שינוי קו בניין למרפסת זיזית עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.



מז' הדפסה 20

2. שינוי תכנית קרקע לקומות המגורים מ-40% ל-45% ותכנית לקומת חניה תת-קרקעית של עד 85% לפי סעי 62 א א (5) לחוק.

3. שינוי שטח מגוון ע"ג קרקע טבעית מ-25% ל-15% לפי סעי 62 א א (5) לחוק.

4. שינוי רוחב רצועת הגינון במרווח הקידמי של החלקה מ-2 מ' ל-1 מ' לפי סעי 62 א א (5) לחוק.

5. שינוי חובת הנסיגה בקומה השלישית בחזית הבניין הפונה לכביש מס' 892 (המשך רח' יוסף שכטר) לפי סעי 62 א א (5) לחוק.

6. מתן אפשרות לכניסה נוספת לחנייה במגרש בנוסף על הכניסה המאושרת לפי סעי 62 א א (9) לחוק.



תכנון זמין
מז' הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.965
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בתכנית חפ/1875/ד' לא נקבעו מס' יח"ד. בהתאם להוראות תכנית זו, נקבע שטח דירה ממוצע שלא יפחת מ-100 מ"ר. שטח עיקרי ליח"ד.	6		+6		יח"ד	מגורים (יח"ד)
85% מחושבים משטח של 601 מ"ר (השטח המוקצה בטבלת ההקצאה המאושרת בתכנית חפ/1875).	511			511	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	מונה הדפסה
דרך מאושרת	102	
מגורים ב'	99	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	364	37.72
מגורים מיוחד	601	62.28
סה"כ	965	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	364.34	37.73
מגורים ב'	601.23	62.27
סה"כ	965.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניון
	בהתאם להוראות התכניות המאושרות למעט המפורט בתכנית זו.
ב	גגות
	על המבנה תחול חובת קירוי הגגות ברעפים. הגובה המרבי של גג הרעפים יהיה עד 2.50 מ' מדוד מתקרת קומת המגורים העליונה.
ג	קווי בניון
	<p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. קו בניון למבנה המגורים:</p> <p>א. קדמי מ-6 מ' ל-5 מ' ונקודתי (לרחוב מייבלום) 4.6 מ'. ב. צידי מערבי לכיוון חלקה 118 מ-4 מ' ל-3 מ'. ג. צידי דרומי לכיוון חלקה 116 מ-3 מ' ל-2.7 מ'. 2. תותר בליטה של מרפסת קונזולית עד 2 מ' מעבר לקו בניון קדמי.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. ב. גינון וחניות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	<p>1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל הגף הדרכים, התנועה והנוף בעיריית חיפה.</p> <p>2. בסלילה ו/או 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 התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעיריית חיפה.</p> <p>3. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מ"ר סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי				
60	1	3 (5)	10.5 (4)	8	(3)	85 (2)	160	962	271	180	511 (1)	601	99	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הערה ברמת הטבלה:

א. על פי התכנית המאושרת שטח השרות הוא 35% + 40% לחנייה מחושבים משטח של 601 מ"ר (השטח המוקצה בטבלת ההקצאות המאושרת בתכנית חפ/1875), דהיינו 210.35 מ"ר שרות + 240.40 מ"ר לחנייה.

ב. ניתן לנייד שטחי שרות מעל הקומה הקובעת אל מתחת לקומה הקובעת וההפך בשיעור שלא יעלה על 30 מ"ר.

ג. קווי בניין לפי המסומן בתשריט.

ד. תותר בליטה של מרפסת קונזולית עד 2.00 מ' מעבר לקו בנין קידמי.

ה. הכניסה הקובעת היא הכניסה ללובי מבנה המגורים מרח' מייבלום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה העיקריים המותרים בחלקה הם 85% מחושבים משטח של 601 מ"ר (השטח המוקצה בטבלת ההקצאה המאושרת בתכנית חפ/1875)..

(2) א. תכנית לקומות המגורים - 45% ותכנית לקומת חנייה תת-קרקעית של עד 85%.

ב. לפחות 15% משטח תא שטח יהיה מגונן ופנוי מכל בינוי וריצוף..

(3) שטח הדירה הממוצע לא יפחת מ-100 מ"ר שטח עיקרי ליחיד. הוראה זו תחשב להוראה ארכיטקטונית אשר סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנון סטייה ניכרת לחוק התכנון

והבניה התשס"ב 2002. הכל בהתאם להוראות התכנית המאושרת חפ/1875..

(4) גובה הבניין ימדד בחזית המבנה הפונה לדרך 893 בלבד ממפלס הדרך באמצע חזית הבניין ולא תעלה על 10.5 מ' ובנוסף גג רעפים בגובה מירבי של עד 2.50 מ' מדוד מתקרת קומת המגורים העליונה..

(5) מעל קומת המגורים העליונה תחול חובת קירוי הגג ברעפים. הגובה המירבי של גג הרעפים יהיה עד 2.50 מ' מדוד מתקרת קומת המגורים עליונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.1 עיצוב אדריכלי

שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים בבניה חדשה תבוצע כדלקמן:

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של המבנים כולל צביעה סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ו/או מרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים וגז, ביוב, תכנון זמין טלפון, כבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של המבנים.
- 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 אוויר בצורה שימנהו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ד. אופן הקמת הפרגולות ועיצובן יהיה עפ"י תכנית חפ/מק/1400/פמ.
- ה. פיתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים תוך השתלבות עם חזית המבנים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות המבנים.
- ז. הבקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול מיקום קולטי ודודי שמש כולל אמצעי הסרתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.2 בינוי ו/או פיתוח

א. כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו, תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון גנים ונוף. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר תכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, כולל בניינים גובלים, תכנית פריסות קירות תומכים וכו'.

ב. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבנייה לבצע את כל העבודות הפיתוח בתחום המגרשים עפ"י היתר הבנייה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י היחידה לתכנון גנים ונוף כתנאי למתן היתר בניה.

ג. בעלי היתר הבנייה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.3 חניה

1. תקו החניה יהיה 2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש הפרטי ובנוסף 0.25 חניות לכל יח"ד בתחום הרחוב.
2. מיקום הכניסה והיציאה למגרש לצורכי חניה יהיה בהתאם לנספח הבינוי והחניה.
3. במידה ויותקן שער כניסה/יציאה לחניה הוא יותקן בקו הפנימי של רצועת הגינון ולא יפתח לתחום הרחוב.
4. בתחום חלק מהמרווח הקדמי של קווי הבנין למבנה המגורים תותר חניה מקורה בתנאי שימנהו רצועה מגוננת ברוחב של 1 מ' מקו הרחוב בתחום החלקה ובמפלס הדרך. במקרה כזה גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מגובה הדרך הגובלת באמצע חזית המגרש.
5. ניתן לשלב במבנה החניה המקורה מבנים לבלוני גז ומוני מים ובתנאי שפתח הכניסה למבנים אלו לא יפנו לדרך הגובלת.
6. דרכי גישה לחניות ומשטחי חניה לא מקורים תהיינה בהתאם לתכנית חפ/מק/1400/יב וחפ/מק/

<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
	<p>1/1400/יב/1 למעט ההוראות שתכנית חפ/1875/ד שנתה ולמפורט בתכנית זו. 7. הוצאת היתר בניה הדורש שינויים בהסדרי התנועה והחניה יותנו בניצוח השינויים בהסדרי התנועה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח שבתחום הדרך הגובלת.</p>
<p>6.4</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם. ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. ג. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ה. לא תרשנה 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.</p>
<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים 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. א. 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 הזים ו/או מבקש היתר הבניה 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 שייגרס 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, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ב. תכנית ביוב- מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית הביוב ע"י תאגיד מי כרמל. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל</p>



תכנון זמין
 חנוכה הדפסה 20



תכנון זמין
 חנוכה הדפסה 20



תכנון זמין
 חנוכה הדפסה 20

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ג. ניקוז-תיעול: 1. מתן היתרי בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שמערכת הניקוז של הבנין יחברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</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 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. 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 גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יבטיחו את מי הנגר העילי לתת הקרקע. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית בניין ופיתוח בהתאם עם משרד מהנדס העיר ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית</p>	
<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן: א. המבנים יכסו במשך כל עט הבנייה ע"י פיגומים וריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרשים יעשו תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שיש להם גובה של לא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין. ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	מתן היתר אכלוס למבנה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל אמצעים למניעת מטרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.11	שרותי כבאות
	א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של 50 מ' מגבולות הנכס. ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו בהתאם לדרישות החוק הקיימות בזמן הוצאת ההיתר ובהתייחס להידרנטים קיימים.

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	א. חובה איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף - ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר - מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. ב. חובת מיחזור פסולת בבניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ג. חובה סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. ד. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.13	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כולל בו מקלט ואו מרתבים מוגנים ואו כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

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

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

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

5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 20	תאריך: ריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ חתימה: 514931880	סוג:	שם:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: ריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ 514931880			
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	תאריך: ריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ חתימה: 514931880	סוג:	שם:	יזם
	שם ומספר תאגיד: ריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ 514931880			
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	תאריך: ריף כרמל פיתוח והשקעות בע"מ חתימה: 514931880	סוג: בעלים	שם: מלכה פרנקל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: אריה מאיר שם ומספר תאגיד: מאיר אדריכלים	עורך התכנית
	חתימה:			

ת.א. ח.פ. 31063
 טל: 04-8381706
 בקס: 04-8388084