

9
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 מ.8.10

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1182 ד'

שם תוכנית: הסדרת תוספות בניה בכח' שתיים בנובמבר-10-2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

11-08-2014

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ח.נ. מס' חפ/1182 ד'

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 82 ב - 25.06.2012

בישיבה ה- 43 ב - 15.11.2010

(-) חדוה אלמוג
 (-) אריאל וטרמן
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

30/1

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המחוזית החליטה ביום:

25.6.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב

יו"ר הועדה המחוזית

18.8.14

תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1182 ד'

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6763

ביום 28.2.14

הודעה על אישור תכנית מס'

פרסמה בילקוט הפרסומים מס'

ביום

דברי הסבר לתוכנית

שטח הבניה בחלקה 102 בגוש 10913 נקבע עפ"י תכנית חפ/1182 ג' והוא 4600 מ"ר ברוטו ל - 5 בנינים . בתכנית זו מבוקשת לגליזציה לתוספת שטחים ב - 2 דירות הממוקמות אחת מעל השנייה מתחת לקומת העמודים של הבנין ברח' 2 בנובמבר מס' 8 .
כמו כן מבוקשת הסדרת סגירת מרפסות לכל 44 יח"ד בחמשת הבנינים הקיימים במתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת תוספות בניה ברח' שתיים בנובמבר 10-2

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

חפ/1182 ד'

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 7

תאריך עדכון המהדורה יולי 2014

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית.

לר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
- קואורדינטה X 198560 – 198699
קואורדינטה Y 746815 - 746955
- 1.5.2 תיאור מקום רח' 2 בנובמבר 8, חיפה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חיפה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חיפה
שכונה רחוב 2 בנובמבר
מספר בית 2-10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10913	מוסדר	חלק מהגוש	123,102	127,120

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1182 ג'	שינוי	הגדלת שטחי בניה	2998	11.12.83
חפ/229 י"	כפיפות	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	3484	17.9.87
חפ/229 י"/1		אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות.	4201	11.3.94
חפ/229 י"/2		אופן חישוב שטחי אכסדרות (לובי) וגזוזטראות	5232	27.10.2003
חפ/1400 יב		הוראות בניה במרווחים.	4402	21.4.96
חפ/1400 יב/1			4626	8.3.98
חפ/1400 גב		גובה בנינים באזור מגורים	4896	26.6.2000
חפ/מק/1400 יב/4		כללים לעיצוב גגונים והוראות לבליטתם במרווחים	5293	29.4.2004
חפ/מק/1400 פמ		כללים לעיצוב פרגולות וקווי בנין להתקנתם	5501	28.2.2006

הערה: כל הוראות של תכנית חפ/1182 ג' שלא שונו ע"י תכנית זו ימשיכו להיות תקפות על מגרש זה. כמו כן יחולו על תכנית זו כל הוראות התכניות אליהן תכנית זו כפופה עפ"י סעיף 1.6 בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי רוזנברג פנינה	יולי 2014				מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רוזנברג פנינה	יולי 2014	1			מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי רוזנברג פנינה	דצמבר 2013	1			מנחה	נספח בינוי
		אדרי רוזנברג פנינה	ינואר 2013	1			מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				8330306	רח' 2 בנובמבר 8, חיפה	תאגיד	רשות מקומית		050020262	סמיר שאער	
				8311120	רח' 2 בנובמבר 8, חיפה				059348375	נעימה מועין	

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			8330306	רח' 2 בנובמבר 8, חיפה		רשות מקומית		050020262	סמיר שאער	
			8311120	רח' 2 בנובמבר 8, חיפה				059348375	נעימה מועין	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			8330306	רח' 2 בנובמבר 8, חיפה			050020262	סמיר שאער		• בעלים
			8311120	רח' 2 בנובמבר 8, חיפה		עיריית חיפה (דרכים)	059348375	נעימה מועין		• בעלים
				רח' 2 בנובמבר 10-2, חיפה				מרטיים אחרים		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pnina-ro@zahav.net.il	04-8643132		04-8666950	רח' בינאליק 7, חיפה			33168	5406058	רוזנברג פינה	אדריכלית	
g_hazzan@yahoo.com		050-7975417					1176		חזאן גורג'י		מורד

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**

הגדלת זכויות הבניה המותרות על מנת לאשר תוספת בניה ל – 2 דירות תחתונות במבנה הקיים ברח' 2 בנובמבר מס' 8 ומתן אפשרות לסגירת כל המרפסות הקיימות במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'
- ב. תוספת 236.5 מ"ר לזכויות הבניה המאושרות להסדרת תוספות בניה ב - 2 דירות ברח' 2 בנובמבר מס' 8.
- ג. תוספת 704 מ"ר לזכויות הבניה המאושרות למתן אפשרות לסגירת המרפסות הקיימות בכל המבנים במתחם.
- ד. תוספת קומה חלקית למגורים בתוך חלל קיים תוך שינוי הוראות עיצוב ארכיטקטוני של התכנית המאושרת לנושא מס' קומות למגורים.
- ה. תיקון קווי בנין להסדרת חריגות נקודתיות של חלקי מבנה קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.99 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5762.5		+1162.5	4600	מ"ר	מגורים ב
			הערה 2	הערה 1		
	44		0	44	מס' יח"ד	

הערה 1 : עפ"י התכנית חפ/1182 ג' מאושר לכל 5 הבניינים 4600 מ"ר ברוטו. על חלקה 102 בגוש 10913 בנויים 5 מבנים. שטח הבניה הקיים בכל מגרש 102 הוא :

לבניינים III, IV, V הוא 3325 מ"ר
 לבנין I הוא 748.5 מ"ר
 ולבנין II הוא 748.5 מ"ר.
 סה"כ 4822 מ"ר

הערה 2 : ההפרש בין המאושר לקיים הוא : 222 מ"ר (= 4600 - 4822)
 התוספת ל- 2 הדירות בשתיים בנובמבר 8 הוא : 236.5 מ"ר
 התוספת בגין סגירת כל המרפסות במתחם הוא : 704 מ"ר
 סה"כ השינוי מעבר למאושר הוא : 1162.5 מ"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	102	אזור מגורים ב'
	2001	שביל
	1001	דרך מאושרת
	3001	שצ"פ

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.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
75.52	6030	מגורים ב'	מגורים א	6030	מגורים א
0.95	80	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	80	שטח ציבורי פתוח
19.59	1560	דרך מאושרת	דרך מאושרת	1560	דרך מאושרת
3.94	320	שביל	שביל	320	שביל הולכי רגל
100	7990	סה"כ	סה"כ	7990	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית מאושרת חפ/1182 ג' - למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

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
א.	סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.
ב.	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	שם ייעוד: שביל
4.3.1	שימושים
א.	ישמש למעבר הולכי רגל
4.3.2	הוראות
א.	

4.4	שם ייעוד: שצ"פ
4.4.1	שימושים
א.	שטח מפותח במערכת שבילים, שטחי גינון ונטיעות עצים, פינות ישיבה מוצלות, מתקני משחק, תאורה וכד'
4.4.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הבסית משטח תא השטח (%)	צמימות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				מגדל מארש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	קומות							מעל לבניסה הקובעות	מתחת לבניסה הקובעות	שירות	עיקרי			
בהתאם לתשריט			5	-	17.20 הערה 6	35	7.3	44	114	6862.5	הערה 2	1100 הערה 5	הערה 3	6030	102	מגורים ב	
											4822	236.5	704				
														הערה 4			
													סה"כ: 5762.5				

הערה 1: הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס רחי' שתיים בנובמבר - 178.64 + מול בנין מס' 8 בלבד
הערה 2: הנתונים מתייחסים לשטח הבניה הקיים והמותר עפ"י תכנית המאושרת ולהיתרי הבניה.
הערה 3: הנתונים מתייחסים לשתי הדירות במבנה מס' 8 ברח' שתיים בנובמבר.
הערה 4: הנתונים מתייחסים לתוספת שטח עיקרי לסגירת מרפסות בלבד עבור כל המבנים 10-2 ברח' שתיים בנובמבר. תוספת השטח העיקרי עבור קרוי וסגירת המרפסות תהיה בהתאם לטבלת השטחים המפורטת בנספח הבינוי אך לא תעלה על שטחי המרפסות כפי שאושרו בהיתר הבניה. תוספת השטח תותר רק בתוך שטח גוף הבנין הקיים.
הערה 5: שטחי השרות יחושבו בהתאם לחפ'229/י על כל שינויים.
הערה 6: גובה המבנה נמדד ממפלס ה - 0.00± לפי היתר הבניה שהוא 158.30 +
עמוד 12 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה**

תנאי להיתר הבניה יהיה בדיקת הצורך בהסטת קו הביוב העובר בחצר במרווח האחורי הצפוני.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.3 חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם נולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.4 פיתוח המגרש

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

6.5 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

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

6.6 מניעת מטרדים בעת בניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
- ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרות 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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.7 חניה

- מקומות החניה יהיו בהתאם להיתרי הבנייה שהוצאו בעת הקמת הבנינים 10-2 ברח' שתיים בנובמבר.

6.8 מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.

6.9 תשתיות

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 בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

א. אספקת מים

מתן היתר בניה 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 הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל 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 תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה 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. ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות 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.

ג. ניקוז-תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

ד. ניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח - התכנית חלה באזור רגישות א1 ולפיכך מי הנגר משטח התכנית יופנו במידת האפשר לשצ"פים סמוכים לצורכי החדרה והעשרת מי תהום בהתאם. במידה ולא ניתן יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית. הכל בתיאום עם מחלקת הניקוז של עיריית חיפה.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד 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.

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 ואו בתוך המבנים.

6.10 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.

6.11 תחנת 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.

6.12 תאורה

מבקשי היתר הבנייה יהיו אחראים להתקנת תאורת הרחובות, השבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או ישלמו היטל תאורה כחוק. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

6.13 חיזוק מבנים

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, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר 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 יחול 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).

6.14 עצים בוגרים

תכנית זו מהווה לגליזציה לשטחים קיימים ללא שינוי בקווי הבנין ובתכסיתו. לפיכך יישמרו העצים הבוגרים בהתאם לנספח העצים המחייב.

6.15 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

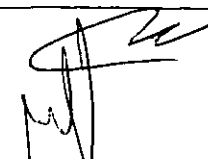


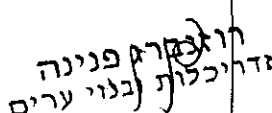
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30-7-14			050020262 059348375	סמיר שאער נעימה מועין	מגיש התוכנית
30-7-14			050020262 059348375	סמיר שאער נעימה מועין	יזם בפועל (אם רלבנטי)
30-7-14			050020262 059348375	סמיר שאער נעימה מועין	בעלי עניין בקרקע
				בעלים פרטיים במבנים ברחי' שתיים בנובמבר 2-10	
				עיריית חיפה (דרכים)	
30.7.2014	 רוזנברג פנינה אדריכלות (בנוי ערים)		054060587	אדר' רוזנברג פנינה	עורך התכנית