

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 4.8.14 (9)

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0135210

חפ/מק/1141/לא - שינוי קוי בנין והוראות בניה ברח' הולנד 47.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ועדה מקומית חיפה
 אישור תכנית מס' חפ/מק/1141/לא
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישועה מס' 10 ביום 14.5.14
חבר
 יו"ר הועדה
 חתום: א. כ

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ 1141 א
 המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
 ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון בבאת מיום 27.8.14 ההודעה פורסמה ב.פ. 6864 מיום 2.9.14 לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דברי הסבר לתכנית

על המגרש קיים מבנה הכולל יחידת דיור אחת. בינואר 2001 אושרה ליוזמי התוכנית בקשה להיתר הכוללת תוספת ושינויים בבית מגורים קיים. במהלך הבנייה נוצעו עבודות בשונה מההיתר ואי לכך, הוגשה בקשה נוספת לשינויים/מצב סופי. כמסגרת בקשה זו, אושרו חללים סגורים מעל קומת החניה (חלקם בתחום קוי הבניין וחלקם במרווחים). חללים אלו נוצרו בין קומת החניה וקומת המגורים וזאת מאחר ורצפת קומת המגורים גבוהה מנהכביש בכ-8.5 מ'. התוכנית מאפשרת להקים את יחידת הדיור הנוספת שמותרת במגרש וניצול החללים הסגורים תוך שינוי קוי הבניין, תוספת 2 קומות ותוספת ההקלות המותרות (6%+2.5%=8%) בזכויות הבניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
 חפ/מק/1141/לא - שינוי קוי בנין והוראות בניה ברח' הולנד 47

מספר התכנית 304-0135210

שטח התכנית 1.2

0.929 דונם

מהדורות 1.3 שלב
 מיילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

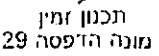
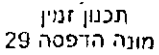
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 199127

קואורדינטה Y 741185

1.5.2 תיאור מקום שכונת דניה בחיפה ברח' הולנד 47

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הולנד	47	

שכונה דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12254	מוסדר	חלק	119	
12256	מוסדר	חלק	84	

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1141/לי"א	267

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ מק/ 1400 / גב	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ מק/ 1400 / תט	4536		26/06/1997
חפ/ 1141 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1141 / ב ממשיכות לחול.	1705	1234	01/03/1971
חפ/ 1141 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1141 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1141 / יב תחולנה על תכנית זו.	3520	687	21/02/1988
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/ 229	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית וההוראות בתכניות המאושרות ממשיכות לחול.	0		15/02/1934
חפ/ 229 / ה	כפיפות	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ 229 / ה	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 229 / י	כפיפות	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ 229 / י	3484	2707	17/09/1987

תכנון זמין
הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנית מס': 304-0135210 - שם התכנית: חפ/מק/141/1 לא - שינוי קווי בנין והוראות בניה ברח' הולנד 47.

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/03/1994	2771	4201	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ 229 / 1	כפיפות	חפ/ 229 / 1
07/03/2012	2981	6388	התכנית איננה משנה את הוראות התכנית חפ/ 229 / 5	כפיפות	חפ/ 229 / 5
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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				יוסי נבו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסי נבו			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/02/2014	יוסי נבו		06/07/2014		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	09/02/2014	יוסי נבו		12/06/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	09/02/2014	יוסי נבו		06/07/2014		לא

תכנון זמין
מונה הדפסר 29

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 הדפסר 29

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אמנון רופא			חיפה	הולנד	47	04-8340429	04-8342532	amnffe@bezeqint.net
	עדנה רופא			חיפה	הולנד	47	04-8340429	04-8342532	amnffe@bezeqint.net

תכנון זמין
הדפסה 29

1.8.2 יזם

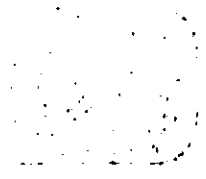
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמנון רופא			חיפה	הולנד	47	04-8340429	04-8342532	amnffe@bezeqint.net
בעלים	עדנה רופא			חיפה	הולנד	47	04-8340429	04-8342532	amnffe@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	יוסי נבו	26120		חיפה	רוזן פתח	5	054-4272078		josefnevo@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון		04-8536607	04-8536607	alinator@leventberg.co.il



תכנון זמין
מוגה הדפסה 29



תכנון ימין
מוגה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קוי בניין ותוספת קומות וזכויות בניה על מנת לאפשר בניית יח"ד נוספת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי חלקי בקו בניין קדמי מ-5.0 מ' ל-2.7-2.5 מ' לאורך כ-7 מ' (בהתאם לקונטור החניה הקיים וכפי שאושרה בהיתר הבניה) הכל בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

2) שינוי נקודתי בקו הבניין צידי מערבי (כלפי חלקה 120 גובלת) מ-4.0 מ' ל-1.6-2.3 מ' לאורך של כ-10 מ' (בהתאם לקונטור הבניין הקיים וכפי שאושרה בהיתר הבניה) בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3) תוספת 2 קומות מעבר ל: קומת חניה, קומת מסד, קומת מגורים ועליית גג המותרות בתכנית המאושרת ולכא שינוי בגובה הבניין המותר בתכנית המאושרת בהתאם לסעיף 62א(א)(5) וסעיף 62א(א)(9) לחוק.

4) תוספת זכויות בניה בשטח עיקרי $6.0\% + 2.5\%$ בגין קומה נוספת (סה"כ 8.5%) בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.929

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	376.24		+78.96	297.28	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	939	100
סה"כ	939	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	939	100
סה"כ	939	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הכל בהתאם לתכניות הנאושרות למעט המפורט בתכנית זו.	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
מעל הכניסה הקובעת (4) 4	(3) 11.8	2	31	סה"כ שטחי בניה 621.24	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי 939	מגורים א'
							(1) 376.24	(2) 245		1

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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:

(1) קוי הבניין יהיו כהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח עיקרי (כולל שטח קיים ושטח מוצע) לפי חישוב 32% בתוספת 6% + 2.5% (סה"כ-40.5%). שטח הבניה מחושב משטח חלקה של 929 כפי שרשום בגוש..

(2) שטחי השרות יחושבו על פי תוכנית חפ/229/ על שינוייה ועל פי תכנית זו ..

(3) הגובה יימדד מקובעת הכניסה לבניין (קומת החניה) ועד פני תקרת המגורים העליונה ומעליה תותר עליית נג.

(4) מעל תקרת המגורים העליונה תותר עליית נג.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: תכנון זמין חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. המתקנים הטכניים (מתקני מיזוג האוויר, הדודים, וכו') לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>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.</p> <p>ד. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון, אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.</p>

6.2	חניה
	<p>החניה תהייה לפי התקן התקף ובהתאם לנספח הבינוי. שתי חניות ליחידת הדיור החדשה, שהי"כ 4 חניות למגרש</p>

6.3	איכות הסביבה
	<p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>מונקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>

6.4	חשמל
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה לבקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>

6.5	חשמל
	<p>תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p>

6.6	חשמל
	<p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי</p>

<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>הוראות תכנית חפ/מק/ 1400 תי"ט וכן יותרו תחנות טרפו בתחום קוי בניין לתניון שמתחת לכניסה הקובעת בחלקים המרוחקים ממבני המגורים. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p>	
<p>6.7 הוראות פיתוח</p>	<p>6.7</p>
<p>קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר) במסגרת הבקשה להיתר בניה. הקירות יתואמו הן בגובהם והן בעיצוב האבן עם הקירות הקיימים הגובלים. חזיתות קירות תמך הפונים לשטחים גובלים (מגרשי בניה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים) יצופו אבן בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</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>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"י התשריט יתולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מזהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, הרפסה 29 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר. ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>	

תכנון זמין
מונה הרפסה 29

תכנון זמין
מונה הרפסה 29

תכנון זמין
הרפסה 29

6.10	פסולת בניין
<p>מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול (מגורים או מבנה ציבור) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.11	פסולת בניין
<p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה. עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2. תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לעירוס זמני של עפר. התכנית תתייחס, בין השאר, לחישוב כמויות העפר / פסולת בניין לעירוס זמני, מיקום ושטח האתרים הזמניים, גובה העירוס, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי של אתרים אלו.</p>	

תכנון זמין
הדפסה 29

6.12	פיקוד העורף
<p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקודמונה העורף.</p>	

6.13	פיתוח תשתית
<p>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.</p>	

תכנון זמין
הדפסה 29

6.14	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה.</p> <p>ב. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ה. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	

6.14	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ז. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ח. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ט. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.15	תשתיות
-------------	---------------

	<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע 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 מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>תנאי לנתן היתר בניה קיום פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח 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 שייגרס עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>על מתכנן הבניין 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 מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני כותן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח</p>
--	--

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.15	תשתיות
<p>הסניטרי, עיני מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ניקוז משמר נגר</p> <p>באזורים המיועדים לפיתוח - מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהייה 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>דרכים ותניות:</p> <p>בתכנון דרכים ותניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.16	חלוקה לתאי שטח
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מודחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווגתכנון זמין אחד המותחם עיני קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם הנקרקעין בהתאם לחוק.</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.17	היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.	

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

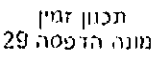
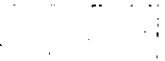
7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

תוך 3 שנים



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמנון רופא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21.7.14 חתימה:
-------------	-----------------------------------	------	--------------------------

מגיש התכנית	שם: עדנה רופא שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21.7.14 חתימה:
-------------	----------------------------------	------	--------------------------

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

בעל עניין בקרקע	שם: אמנון רופא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.14 חתימה:
-----------------	-----------------------------------	------------	--------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: עדנה רופא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21.7.14 חתימה:
-----------------	----------------------------------	------------	--------------------------

עורך התכנית	שם: יוסי נבו שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21.7.14 חתימה:
-------------	---------------------------------	----------------	--------------------------

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29