

18.5.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0124404

חפ/2317 - הסדרת בניה קיימת בשד' טרומפלדור 27א

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה

02-06-2015

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/2317

הומלץ להפקדה  
 בישיבה ח"י 67 ב"י 21.11.2011

(ח.א.מ.א.ו.נ.ס.) מנהנדס העיר  
 (ח.א.מ.א.ו.נ.ס.) יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
29.12.14  
 לאשר את התכנית

יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית  
 תאריך 28.6.15

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0124404

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6853

ביום 7.8.14

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

ברח' טרומפלדור, סמוך למרכז נווה שאנן נבנה מבנה ובו 3 דירות ב- 4 קומות ועליית גג כולל קומת קרקע מעל קומת מרתף לחניה ואחסון. בפועל נבנה הבית תוך סטייה מההיתר בשטחו, באחוזי הבנייה, בקווי הבניין ועוד ולפיכך לא קבל היתר אכלוס. התכנית מוגשת במטרה להסדיר את חריגות הבנייה ולהתאים את המצב התכנוני למה שנבנה בפועל בהסתמך על תכנית חפ/ 5/229 המאפשרת תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" למבנים חדשים ולמבנים שטרם קבלו היתר אכלוס.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/2317 - הסדרת בניה קיימת בשד' טרומפלדור 27א
		מספר התכנית	304-0124404
1.2	שטח התכנית		0.595 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"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	201933
	קואורדינאטה Y	743356

1.5.2 תיאור מקום

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	שד טרומפלדור	27	א

שכונה נוה שאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10885	מוסדר	חלק	89	124

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות		5397	2640	18/05/2005
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	0		15/02/1934
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / א 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / א 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / א 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / א 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / א 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / א 5 תחולנה על תכנית זו. הערה 1	6388	2981	07/03/2012
חפ/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו.	4896		26/06/2000
חפ/ 1218	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1218. הוראות תכנית חפ/ 1218 תחולנה על תכנית זו.	1173	1658	08/04/1965
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 558	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 558 ממשיכות לחול.	0		04/07/1939
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / ח/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ח/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003

הערה לטבלה:

הערה 1: מאחר ולא הוצא היתר מצב סופי למבנה הקיים ניתן לחשבו היום לפי חפ/229/5

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן				פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			פנינה רוזנברג			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		12/03/2015		פנינה רוזנברג	12/03/2015		1:250	מנחה	הוראות בינוי
לא		23/03/2015		לבנברג - דגור שרון	23/03/2015	1	1:250	מנחה	חניה
לא	1: גליון	31/01/2014		פנינה רוזנברג	06/12/2012		1:250	מנחה	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
	פרטי	רנא חיים אברמוב			חיפה	ורדיה	8	04-8242240	04-8242492	
	פרטי	רוני אברמוב			חיפה	ורדיה (1)	8	04-8242240	04-8242492	

תערה למגיש התכנית:

(1) הערה: 5412118.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רנא חיים אברמוב			חיפה	ורדיה	8	04-8242240	04-8242492	
פרטי	רוני אברמוב			חיפה	ורדיה	8	04-8242240	04-8242492	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רנא חיים אברמוב			חיפה	ורדיה	8	04-8242240	04-8242492	
בעלים	רוני אברמוב			חיפה	ורדיה	8	04-8242240	04-8242492	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוץ/ תואר
meteeb@leve nberg.co.il	04-8512706	04-8536605	32	שד בן גוריון	חיפה		503	אפרים לבנברג	מודד	מהנדס גאודט
l.d.sharon@ 12.net.il	077-4110421	077-4110420		(*)	בוסתן הגליל		105903	שרון לבנברג - דגור	יועץ תחבורה	

**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.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת בניה קיימת

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטחי בניה עיקריים.
2. שינוי בקוי הבנין המאושרים.
3. קביעת הוראות בניה.
4. תוספת קומת מגורים בקומת העמודים.
5. שינוי שטח מגרש מינימלי ל - 379 מ"ר עם סטייה של עד 5%

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.595

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית מאושרת אין קביעה של מסי יחיד מותר		3	+3		יחיד	מגורים (יחיד)
שטח הבניה שאושר בהיתר הבניה בתכנית חושב לפי 78.5% מחושב משטח מגרש מקורי בשטח 442.6 מ"ר השטח המוצע כולל 17 מ"ר עיקרי במרתף וכן 45 מ"ר עיקרי בעליית גג כמותר לפי חפ/229/5		465	+118	347	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.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1001	דרך מאושרת
2001	מגורים ב'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1001	דרך מאושרת	בלוק ע/עצים לשימור
2001	מגורים ב'	להריסה
2001	מגורים ב'	קו בנין תחת/תת קרקעי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
36.35	216.32	דרך מאושרת
63.65	378.78	מגורים ב'
100	595.1	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.35	216.32	דרך מאושרת
63.65	378.77	מגורים ב'

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	595.09	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תשמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. קווי הבנין: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. ב. גובה הבנין: גובה הבנין יהיה 15.80 וימדד ממפלס ה - 0.00 שנקבע במפלס החניה הקדמית. ג. מס' קומות: הבנין יהיה בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניון מקורה + עליית גג. ד. מס' יח"ד: יותר במגרש 3 יח"ד. ה. כניסות לבנין: תותרנה 2 כניסות לבנין: כניסה אחד במרווח הצידי לכוון חלקה 88, וכניסה נוספת במרווח הפונה לחלקה 90. ו. תנאים מיוחדים: קומת המרתף תהיה חלק מהרכוש המשותף, כולל השטח הכלוא בבסיס הממ"ד. ז. הוראות מיוחדות: בין חלקה 88 ו - 89 תבוצע הפרדה ויזואלית אשר תסתיר את הקירות הבנויים בלבד בקו בנין 0. בנוסף תשקל האפשרות להקמת מסתור גם ממול לדלת הכניסה למבנה. כמו כן תשקל הפרדה ויזואלית באמצעות "קיר ירוק" כפתרון נופי אשר ימיר את המופע של קיר בנוי בקיר מגוון עם צמחיה מטפסת או משתפלת. ה"קיר הירוק" עשוי לתת הן פתרון לשמירה על פרטיות ( מול דלת הכניסה) באמצעות אלמנט ויזואלי / נופי צמחי והן כפתרון אקוסטי למניעת רעש. תנאי להיתר איכלוס יהיה הקמת החיץ הויזואלי לשביעות רצון דיירי חלקה 88 ומשרד מהנדס העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. סלילת ואו הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי רגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק. ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/ או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף הדרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	מגורים ב'
קדמי (8)			

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה לפי תכנית זו הוא 379 מ"ר. היתרי הבניה הוצאו לפי שטח מגרש של 442.6 מ"ר.
- (2) השטח כולל עד 45 מ"ר שטח עיקרי לעליית גג בלבד בהתאם לחפ/5/229/2001..
- (3) שטח שירות מעל ומתחת סה"כ לפי 45 מ"ר לכל יחיד..
- (4) שטח עיקרי למרתף משותף בהתאם לחפ/5/229/2001.
- (5) שטח השירות כולל חניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל דמפוח גישה ומעברים מקורים, בהתאם לחפ/5/229/2001.
- (6) גובה הבנין יחיה 15.80 וימדד ממפלס ח - 0.00 שנקבע במפלס החניה הקדמית..
- (7) תנין ומחסנים..
- (8) קווי הבנין יחיו כמסומן ע"צ התשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחד המותתם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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 ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>
<b>6.3</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>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.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<b>6.4</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבינויים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, 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 למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבינויים.</p> <p>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.</p>
<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. תצומצם הגינה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב על מנת לאפשר רדיוס סיבוב לחנייה בודדת בקדמת הבניין.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>א.1 במגרש המגורים כ-10% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>א.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>א.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע בשטח הפנוי המהווה 10% משטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. עודפי הנגר מעל לקיבולת ההחדרה בשטח זה, יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>א.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב/</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. השטח הפנוי מבניה יתוכנן ככל שניתן בתכנית קרקע מתאימה להחדרת מי הנגר העילי.</p>
6.7	תשתיות
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים - מי כרמל ולמחלקת ניקוז אגף 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 המים - מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים - מי כרמל לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים - 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 שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים - מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיה.</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 המים - מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים - מי כרמל ומחלקת ניקוז אגף שפ"ע לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל בניה משמרת מים) ע"י מחלקת ניקוז</p>

6.7	<b>תשתיות</b>
	<p>באגף שפייע של עיריית חיפה.</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 אגף שפע.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <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> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> <p>בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>
6.8	<b>חשמל</b>
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תשי"ל - 1970 ) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>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.</p> <p>תאורה:</p> <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>
6.9	<b>מקלטים</b>
	<p>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.</p>
6.10	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>המבנים המסומנים ע"י התשריט בסימון הריסה מיועדים להריסה. ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי למתן היתר בנייה למבנה.</p>
6.11	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"י התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>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</p>

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. מתן היתר בנייה למרתף מותנה ברישום הערה על פי תקנה 27, כי בעת רישום הבית המשותף ירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.</p> <p>2. ביצוע ההריסה של הגדר, המסומנת להריסה ע"ג התשריט, יהווה תנאי למתן היתר בנייה למבנה.</p> <p>3. הכנת תשריט לצורכי רישום ואישורו במוסדות התכנון.</p> <p>4. הכנת תכנית ניקוז ואישורה ע"י אגף שפע במחלקת ניקוז של העירייה.</p>

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	תנאי להיתר איכלוס יהיה הקמת החיץ הויזואלי עפ"י ההוראות בסעיף 4.1.2 א. ז. בהוראות תכנית זו, לשביעות רצון דיירי חלקה 88 ומשרד מהנדס העיר.

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

ל.ר
-----

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רבא חיים אברמוב שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רוני אברמוב שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	רבא חיים אברמוב שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	רוני אברמוב שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רבא חיים אברמוב שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רוני אברמוב שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: