

9.6.15

304-022326

תכנית מס' 304-022326 - שם התכנית: שינוי קו בנין, השרון - 41-חיפה חפ/מק/2383

9

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-022326

שינוי קו בנין, השרון 41-חיפה חפ/מק/2383

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

03-08-2015

נתקבל

תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חיפה  
 אישור תכנית מס' חפ/מק/2383  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 32 ביום 18.5.2015  
 כו"מ  
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה  
 חקירת תכנית מס' חפ/מק/2383  
 הועדה המקומית החליטה לחקור את התכנית  
 בשינוי מס' 20 ביום 25.10.15  
 (-) חדרת אלמגור  
 יו"ר הועדה

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/2383  
 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 הארץ מס' 7083  
 מיום 27.7.15 ההודעה פורסמה ב.פ. 7083  
 מיום 28.7.15 לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית לשנות קו בנין אחורי מ-6.5 מ' ל-5 מ' ולהרחיב דרך.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית: שינוי קו בנין, השרון - 41-חיפה חפ/מק/2383

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית: 304-0223826

שטח התכנית: 1.2

0.413 דונם

מהדורות: 1.3

שלב: הגשה

סיווג התכנית: 1.4

סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק: 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	198096
	קואורדינאטה Y	748674

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	השרון	41	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10818	מוסדר	חלק	65	

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/ 34 / ב / 4	כפיפות	התוכנית נמצאת באזור רגישות א/1 וכפופה להוראות התמ"א.	5704	3916	16/08/2007
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 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / א. הוראות תכנית חפ/ 229 / א תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / א. הוראות תכנית חפ/ 229 / א תחולנה על תכנית זו.	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/ 107	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 107 ממשיכות לחול.	629		17/09/1936

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ מק/ 2182	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 2182. הוראות תכנית חפ/ מק/ 2182 תחולנה על תכנית זו.	5481		17/01/2006

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליון 1:	23/12/2014		לבב שחר			1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא								מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא								רקע	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	לבב שחר			חיפה	השרון	37	050-4420102		levav.s@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לבב שחר			חיפה	השרון	37	050-4420102		levav.s@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים	לבב שחר			חיפה	השרון	37	050-4420102		levav.s@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לבב שחר	122861		חיפה	השרון	37	050-4420102		levav.s@gmail.com



**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**

1. שינוי קו בנין אחורי כמסומן בתשריט התוכנית מ-6.5 מ' ל-5 מ' והסדרה נקודתית לחלקי המבנה החורגים מקווי הבניין המאושרים.
2. הרחבת רח' השרון ב-1 מ' על חשבון שטח חלקה 65 לצורך הרחבת רחוב השרון ל-12 מ'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי קו בנין אחורי מ-6.5 מ' ל-5 מ' והסדרה נקודתית לחלקי המבנה הרורגים מקווי הבניין המאושרים בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק.
- ב. הרחבת רח' השרון ב-1 מ' על חשבון שטח חלקה 65 לצורך הרחבת רחוב השרון ל-12 מ' בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

0.413

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
דרך מוצעת	6	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	413	100
סה"כ	413	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	17.7	4.29
מגורים ב'	395.32	95.72
סה"כ	413.02	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ע"פ תוכנית מאושרת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הריסות ופינויים</b> חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט והחורגים מקו הבנין הצידי מערבי ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b> 1. קו בנין למבנה חדש יהיה כמסומן בתשריט 2. קווי הבנין למבנה הקיים יהיו כדלקמן: קו בנין קדמי 4 מ' למעט לחלקי המבנה החורגים למרווח הקדמי שהם 3.3 מ' לחלק המבנה ו-3.2 למרפסת המקורה החורגת. קו בנין צידי 3 מ' קו בנין אחורי 6.5 מ'
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מסעה, מדרכה, גינון, תשתיות, תאורה. ריהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	394	1	מגורים ב'
(2) 4	(2) 5	(2) 3	(2) 3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			

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:

קווי הבניין הינם עבור מבנה חדש. קווי הבניין למבנה הקיים הם בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ב'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תוכנית מאושרת.

(2) קווי הבניין הינם עבור מבנה חדש. קווי הבניין למבנה הקיים הם בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ב'.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

מניעת מטרדים בעת הבניה.

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מט-דים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטר התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

**6.2 בינוי ו/או פיתוח**

תכנית בינוי ופיתוח.

בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית בינוי ופיתוח המגרש בק.מ. 1: 100 שתשקף את הבינוי המוצע כולל הסדרי תנועה וחניה, גדרות ומעקות, ריצופים, נטיעות, סימון עצים בעלי ערך נופי, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, האמצעים שנקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מיקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'.  
תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר.

**6.3 בינוי ו/או פיתוח**

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 למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מרשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 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 בצורך שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות. פיתוח המגרש.
- על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- אצירה והרחקת אשפה:

<p><b>6.3</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p>6.3</p>
<p>מתקנים לאצירת אשכה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p><b>6.4</b> <b>קווי בנין</b></p>	<p>6.4</p>
<p>כמסומן בתשריט וכאמור בסעיף 4.1.2 ב'.</p>	
<p><b>6.5</b> <b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p>6.5</p>
<p>חלוקה חדשה.</p>	
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכניה זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוורדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>6.6</b> <b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.6</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, 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>	
<p><b>6.7</b> <b>חשמל</b></p>	<p>6.7</p>
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"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 תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>	
<p><b>6.8</b> <b>ביוב</b></p>	<p>6.8</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.9</b> <b>ניקוז</b></p>	<p>6.9</p>
<p>ניקוז-תיעול.</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	

<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת. 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><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>ניקוז משמר נגר. השטחים 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 שטחי כדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם 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. 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><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה. א. כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יופנו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה הכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'. ב. תנאים למתן היתר בנייה: "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, וכמפורט להלן: 1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל היתר. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר."</p>	

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. במידה יהבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.                  ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.                  ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מערכות כיבוי אש.                  מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.                  אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז.                  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.                  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 יידרש 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו                  תאורה                  מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	



6.16	<b>דרכים</b>
<p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסיים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	

6.17	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>עבודות עפר חציבה ומילוי.</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק כסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מט"דים לסביבה.</p>	

6.18	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
<p>גדרות ומעקות בשטח תוכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתרי בניה.</p>	

6.19	<b>מקלטים</b>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים.</p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	

6.20	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	

6.21	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>כל בקשה להיתר בתחום המגרש, תוגש לקבלת אישור פקיד היערות כתנאי למתן היתר.</p>	

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

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

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
<p>זמן משוער למימוש התוכנית 15 שנים.</p>	

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: לבב שחר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/06/2015 חתימה:
יזם	שם: לבב שחר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/06/2015 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לבב שחר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 8/06/2015 חתימה:
עורך התכנית	שם: לבב שחר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 8/06/2015 חתימה:

לבב שחר אדריכל  
122861 רשיון  
050-4420102 נ"ד