

3008339

7

1.12.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0083196

הוספת יחידת דיור בחלקה 76, גוש 12263, רחוב חוף השנהב 34 בחיפה

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 10-01-2016
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 סוג תכנית
 תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית תלמה
 אישור תכנית מס' תלמה מס' M35
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 39 ביום 10.9.15
תלמה
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית תלמה
 חפדת תכנית מס' תלמה מס' M35
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 12 מס' 23.6.14
תלמה
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

עפ"י תכנית חפ/1135 ו- חפ/1135 ב מותרת הקמת יח"ד אחת במגרש.
המגרש הכלול בתחום התכנית הוא בגודל של 949.47 מ"ר והבעלים מבקש להקים בו יח"ד נוספת, הקלה ב-6% אחוזים המותרים לבניה ושינוי בקווי בניה.
הדרך לכך היא ע"י הגשת תכנית "בנין עיר" בסמכות ועדה מקומית, עפ"י סעי' 62 א לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 הוספת יחידת דיור בחלקה 76, גוש 12263, רחוב חוף השנהב 34 בחיפה

מספר התכנית 304-0083196

1.2 שטח התכנית 1.087 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 מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 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

200550 קואורדינטה X

741480 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב חוף השנהב 34 וגובל ברחוב דניה

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	חוף השנהב	34	

שכונה דניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12263	מוסדר	חלק	76	346

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
26/06/2000		4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 /גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400 /גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 /גב
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 /תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400 /תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 /תט
25/10/1962	108	968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1135 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1135
03/06/1965	2078	1189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1135 /ב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1135 /ב
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 /יב. הוראות תכנית חפ/1400 /יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 /יב
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י. הוראות תכנית חפ/229 /י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /י

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 / ח 1. הוראות תכנית חפ/229 / ח 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 / ח 1
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 / ח 5. הוראות תכנית חפ/229 / ח 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 / ח 5
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 / יב 1. הוראות תכנית חפ/מק/1400 / יב 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 / יב 1
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 / יב 4. הוראות תכנית חפ/מק/1400 / יב 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 / יב 4
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 / פמ
27/10/2003		5232	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229 / ח 2. הוראות תכנית חפ/מק/229 / ח 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/229 / ח 2
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 / ח. הוראות תכנית חפ/229 / ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 / ח

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				יעקב מאור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			יעקב מאור			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	16/08/2015	עמיחי אבריל		16/08/2015	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		16/08/2015	מאור יעקב		16/08/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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

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	מרים ומנחם אונגר			חיפה	חוף השנהב	34	04-8520342	04-8520342	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרים ומנחם אונגר			חיפה	חוף השנהב	34	04-8520342	04-8520342	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנני ערים	עורך ראשי	יעקב מאור	-		קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	taba@taba.co.il
	אדריכל	עמיחי אבריל	25864		קרית מוצקין	אושה	24	04-8710088	04-8710088	office@ebril-ebril.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	העיר התחתית (1)	61	04-8523802	04-8529411	
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (2)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com

(1) כתובת: רחוב העצמאות.

(2) כתובת: ת.ד. 2119.



משרד החינוך והשכלה
רמת השרון



משרד החינוך והשכלה
רמת השרון

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

תוספת יחיד במגרש ותוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש, במסגרת השטחים שניתן לבקשם כהקלה לפי סעיף 147 בחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקטנת קו בניין צידי לכוון חלקה 325 המיועדת למרכז אזרחי מ-4 מ' ל-1 מ' על פי סעיף 62 א 4 לחוק התכנון והבניה
- ב. תוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש על פי סעיף 62 א 9 לחוק התכנון והבניה
- ג. תוספת יחידת דיור על פי סעיף 62 א 8 לחוק התכנון והבניה
- ד. אפשרות להקמה שני מבנים בתא שטח 100 על פי סעיף 62 א 5 לחוק התכנון והבניה
- ה. תוספת קומה על פי סעיף 62 א 9 לחוק התכנון והבניה
- ו. מתן הוראות בנייה למבנה המוצע על פי סעיף 62 א 5 לחוק התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.087
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	303.83	+56.96	360.79		

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201,200
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	138.04	12.69
מגורים א מיוחד	949.47	87.31
סה"כ	1,087.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	138.04	12.69
מגורים א'	949.47	87.31
סה"כ	1,087.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מנהל המחלקה לניקוז ומזרקות לפתרון לניקוז של המבנה העליון הקיים במגרש ולמניעה מפגיעה של זרימת מי גשם במבנה התחתון המוצע - הוראה זו כתובה תחת סעיף 6.</p> <p>המרחק האופקי בין שני הבניינים במגרש, לא יפחת מ-6 מ'. כל יתר ההוראות של התכניות המאושרות, ישאר בתוקף.</p>
ב	קווי בנין
	<p>שינוי בקו בנין צידי כלפי חלקה 325, המיועדת למרכז אזרחי, מ-4 מ' ל-1 מ', עפ"י המסומן בתשריט.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה חייבים לשלם היתר כבישים כחוק.</p> <p>ב. יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה יהיו אחראים לביצוע השינויים שעלולים להידרש בדרכים, במדרכות ובמעברים להלוכי רגל, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
3	10.5 (2)	2	2	80	86.45	820.79	שרות	עיקרי	שרות	949.47	100	מגורים א'

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. חישוב שטח הבנייה המבוקש העיקרי הינו בהתאם למאושר (32%) בתוספת 6% הקלה מותרת.
2. הוראות הגובה ומספר הקומות למבנה A כפי שמסומן בנספח הבינוי יהיו בהתאם לתכנית המאושרת חפ/1135/ב.
3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה הפונה לרחוב דניה יהיה מפלס קומת החניה מרחוב דניה.
4. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישובי שטחי הבנייה יהיו עפ"י תכנית חפ/229/ז על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבנייה.
 - (2) גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה (0.00) עד פני תקרת המגורים העליונה.
- גובה המבנה המותר לא כולל ארובות, מעקות בניין ובטיחות...

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p> <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 סיווג אחיד המותחפ ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי התכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט לצרכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל סוג שיעבוד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעל ההיתר או הבאים במקומם יהיו אחראים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים ושמירת תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין, נקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של בניין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים או מרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון, חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוראות בזמן בניה</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פגיומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא ייגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר</p>	<p>6.5</p>

6.5	<p>הוראות בזמן בניה</p>
	<p>מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית. ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם ע"י גידור שטח הבנייה. ו. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ז. מכונות עזר כמו קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה.</p>
6.6	<p>חניה</p>
	<p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה עלפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
6.7	<p>תשתיות</p>
	<p>לפני התחלת התכנון, לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ולמחלקת הניקוז באגף שפייע בעיריית חיפה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לשלם היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. 1. אספקת מים: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. ב. 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. ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל בהתאם לדרישות תכנון עיר. ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע הכנון העיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. 2. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ניקוז ותיעול: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע בעירייה.. ב. הנגר העילי יועבר למערכת הניקוז המקומית. ג. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע בעירייה. ד. יינתן פתרון ניקוז למבנה המגורים במפלס העליון במגרש, באופן שהמבנה התחתון לא ייפגע מהזרמת מי הגשם, הכל הפתרון יאושר ע"י מנהל המחלקה לניקוז ומזרקות.</p>

6.7	תשתיות
	<p>ה. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>* במגרש הבנייה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.</p> <p>* יינקטו 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>* מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>* מערכת הניקוז תופר- ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע, יהיו נמוכים ממפלס מי הביוב.</p> <p>* התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.</p> <p>* בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעדה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. שירותי כבאות:</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>4. חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מכבלי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר תנאי ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>5. תאורה:</p> <p>תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע ע"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>6. תחנת טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשה הקמת תרנת טרנספורמציה בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/תטי.</p> <p>7. קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p> <p>8. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>9. מקלטים:</p> <p>לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שיינתן על ידו פטור.</p> <p>10. היטל השבחה:</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מרים ומנחם אונגר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים ומנחם אונגר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: יעקב מאור	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

