

11

6.9.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0197350

מינוח התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
30-11-2016
נתקבל

חפ/מק-2385 - הסדרת בניה קיימת ברח' דרך הים 189

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' חפ/מק 2385
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשישיבה מס' 59 ביום 25.7.16
חפ/מק
יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' חפ/מק
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשישיבה מס' 24 ביום 12.1.15
חפ/מק
יו"ר הועדה

פרסום מוקד לתוכנית חפ/מק 2385
המועד הקובע לחילתה של תכנית ע"פ סעיף 119
לחוק הוא ביום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות
או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה
ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
מיום 9.9.16 ההודעה פורסמה ב"פ 7357
מיום 6.10.16 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע
הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/מק 2385
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102
לחוק התכנון והבניה הוא המועד האחר שבין
הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה
פורסמה בעיתון ב"פ חפ/מק מיום 22.4.16
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות
ב"פ 7285 מיום 19.6.16

דברי הסבר לתכנית

בשנת 1992 אושרה בקשה להיתר לבניה על החלקה ל - 2 בנינים בשטח כולל של 805.7 מ"ר שטח עיקרי כאשר שטח הבניה חושב משטח מגרש נטו של 1119.3 מ"ר לפי 60% + 6% לפינה + הקלה של 6% סה"כ 72%. שטח המגרש נטו חושב לאחר הורדת שטח להרחבת דרך הים מ - 14 מ' מאושר ל - 22 מ' ולהפרשה לשביל ציבורי עפ"י 2 תכניות מופקדות חפ/1400 וחפ/ 827 שלא אושרו עד כה ובניגוד לתכנית המאושרת החלה על השטח חפ/178. לפי חפ/178 החלקה איננה חלקת פינה לפיכך זכויות הבניה הם 60% + 6%הקלה בלבד. שטח המגרש ללא ההורדות לפי התכניות המופקדות שפורטו לעיל הוא 1300 מ"ר. יש לציין כי תכנית מאושרת מאוחרת יותר חפ/ 1893 אף ביטלה חלק מהשביל הציבורי. כך שכרגע אין משמעות לשביל הציבורי.

במהלך הבניה נוצרו בבנין העליון בקומת הקרקע חללים שנאטמו, ובמרוצת השנים הם נפתחו וצורפו לשתי הדירות המנוודות. כמו כן בקומת העמודים של הבנין העליון, שהיא קומה ב' בבנין, נבנתה דירה בשטח של כ - 103 מ"ר. עיי"כ גם נוספה קומת מגורים חלקית לבנין. הדירה נמכרה ע"י הבנק לעו"ד מוסא נעים שהינו יוזם תכנית זו.

נעשו נסיונות שונים להסדיר את הבניה ללא היתר בדרכים שונות אך עד כה דבר לא אושר. הועדה המקומית בהחלטתה מ - 28.5.2007 קבעה כי יש להגיש תביעה להסדרת הבניה הקיימת במקום. מטרת תכנית זו להסדיר חריגות בניה אלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2385- הסדרת בניה קיימת ברח' דרך הים 189

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0197350

1.2 שטח התכנית 1.451 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילר הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	197234
	קואורדינטה Y	746729

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	דרך הים	189	

שכונה כרמל מערבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10747	מוסדר	חלק	36	71

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 / 3	כפיפות		5606	926	18/12/2006
תמא/ 38	כפיפות		5397	2640	18/05/2005
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/ יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
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/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
חפ/ 178	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 178 ממשיכות לחול.	0		29/06/1936
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
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	שינוי	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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	16/08/2016	פנינה רוזנברג	16/08/2016	נספח בינוי וחניה מנחה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	16/08/2016	פנינה רוזנברג	16/08/2016		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
עו"ד	פרטי	מוסא נעים			עכו	רמז דוד	2	050-5723561		naem.adv@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוסא נעים			עכו	רמז דוד	2	050-5723561		naem.adv@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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il

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 במבנה בדרך הים 189

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בניה שהסדרת הבניה הקיימת, לפי סעיף 62א(א) (1) לחוק התכנון והבניה .
- ב. צמצום המרווח האחורי מ - 6.5 מ' ל - 4.3 מ' להסדרת המבנה התחתון, ושינוי במרווחים הצידיים באופן נקודתי מ - 4.0 מ' למינימום 3.3 מ' תוך התאמת קו הבנין על קונטור בנין קיים, לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה
- ג. תוספת קומת מגורים חלקית תוך הסדרת הבניה הנוספת בקומת העמודים / קומה ב' של המבנה העליון, לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה
- ד. תוספת יחיד בבנין, לפי סעיף 62א(א) (3) לחוק התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.451

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10		+1	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח הבניה במצב המאושר חושב משטח חלקה - 1119.3 מ"ר באחוזי בניה לפי 72%. בהיתר הבניה המקורי אושרו לבניה - 805.7 מ"ר.	958		+152	806	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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	324.05	22.34
מגורים א	1,126.79	77.67
סה"כ	1,450.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	324.05	22.34
מגורים א'	1,126.79	77.66
סה"כ	1,450.84	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. על המגרש 2 מבנים: מבנה עליון בן 5 קומות עם עליית גג ובנין תחתון בן 3 קומות עם עליית גג. ב. לא תידרש רצועת גינון בחזית המגרש לפי חפ/1400 יב/1
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוי, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ הכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (4) 4	מעל הכניסה הקובעת (4) 3	13.7 (3)	10	115	1300	229	(2) 521	(1) 113	437	1126.79	2001	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:

- הערה א: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן עיג התשריט
הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומה ב' שהוא +114.0
הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות יהיה עפ"י חפ/ 229 / י
הערה ד: תותר העברת שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח כולל חניה מקורה בשטח של 42 מ"ר..
(2) השטח כולל תוספת של 108 מ"ר לדירה הנוספת בקומה ב' וכן תוספת של 14.64 מ"ר ו - 10.14 מ"ר תוספת ל - 2 יח"ד בקומת הקרקע..
(3) בשיא גג הרעפים.
(4) בנוסף עליית גג.

6. הוראות נוספות .6

<p>6.1 חלוקה / 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 סוג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו / או הבאים במקומם, להכין תשריט לצורכי רישום, ולאשרו 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 , 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניר או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינו: והפיתוח שתאושר ע"י משרד המנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :</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 הבנינים.</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> <p>ד. עיצוב עליית הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית חפ/229/י</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה עבור הדירות המאושרות תהיה בהתאם לקיים. עבור הדירה הנוספת יידרש מקום חניה נוסף.</p> <p>פתרון החניה יהיה בהתאם לנספח הבינוי והחניה המנחה</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 חניה</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. 3. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. 4. בחפירה יש להתרחק מהעצים המיועדים לשימור 3 מ' מהגזע, והחפירה תלווה בליווי אגרונום. 	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>התכנית חלה בתחום רגישות א 1 (עפ"י תמ"א 4/ב/34) לפיכך השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרש הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנייני, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות הלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 	
<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפני הוצאת היתר הבנייה, קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר. 2. בהיתר הבניה הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בגמר הבניה בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר. וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 	
<p>6.9 מקלטים</p> <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</p>	

<p>מקלטים</p> <p>של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.</p>	<p>6.9</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p>6.10</p>
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>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 בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על כל שינוייה).</p>	<p>6.11</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. 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.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים</p>	<p>6.12</p>

6.12	<p align="center">תשתיות</p>
	<p>הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מורנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ז. 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>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים ל: יצירת אשפה והרחקתה מהמבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה, תוך מאמץ לשיכובם בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות המגרש, ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ומדרש מהנדס העיר.</p> <p>ט. 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. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו באופן נסתר מכוון הרחוב.</p>
6.13	<p align="center">חשמל</p>
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנין והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישור צ.</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>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.14	<p align="center">היטל השבחה</p>
	<p>אגרות היטלים והיטלי רשבחה :</p> <p>ישולמו כל האגרות ההיטלים והיטלי הרשבחה בגין תוספת השטח במועד הוצאת היתר הבניה. דבר זה יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>
6.15	<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>
	<p>הגדרות המסומנים בתשריט כנועדות להריסה יהרסו ויפונו ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונם</p>

6.15	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	במקום הגדר הקיימת תיבנה גדר בגבול המגרש כתנאי למתן היתר בניה.



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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לר	
-----------	--



8. חתימות

	שם: מוסא נעים	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מוסא נעים	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: פנינה רוזנברג	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי			



מחלקת תכנון
עיריית בئر שבע



מחלקת תכנון
עיריית בئر שבע