

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0318048

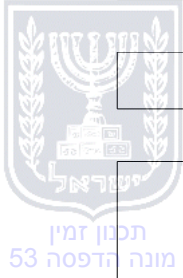
חפ/מק/2401 תוספת זכויות בניה ברח' מייבלום 11 חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב דורון מייבלום בשכונת אחוזה חיפה ומציעה בנין מגורים בן 8 יח"ד בגדלים שונים. תכנית מאושרת (מנדטורית) חפ/1/ד' קובעת את ייעוד הקרקע למגורים. זכויות הבניה (שטחים עיקריים) המאושרות הן 60% משטח המגרש נטו. התכנית מתגברת את זכויות הבניה במגרש ב 50% מהזכויות המאושרות לכדי 90% זכויות לשטחים עיקריים. זאת במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ועל פי סעיף 62א (א) (1) (א) (2), בסמכות הועדה המקומית. תכנית זו קובעת קוי בנין ומגדירה הוראות אדריכליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2401 תוספת זכויות בניה ברח' מייבלום 11 חיפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0318048

מספר התכנית

0.908 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (1) (א) (2)

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	198727
קואורדינאטה Y	743236

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אחווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10786	מוסדר	חלק	136	
10787	מוסדר	חלק		125

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
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 / יב
15/02/1934		422	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ 229
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 / י/ 5
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / גב
26/06/1997	4037	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
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1 / ד. הוראות תכנית חפ/ 1 / ד תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ 1 / ד
02/02/1984	1437	3021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 229 / ה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 / 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/ 1875 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1875 / א. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1875 / א תחולנה על תכנית זו.	5191	2646	03/06/2003
חפ/ מק/ 229 / י / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין בלבד	14: 09 28/08/2019	גיא ארבל	21/08/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 03 08/01/2019	גיא ארבל	08/01/2019		1: 500	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			יזהר את חכמה ייזום ובינוי בע"מ	חיפה	סורוקה משה	44	04-8221553	04-8221556	yossi@hochma-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יזהר את חכמה ייזום ובינוי בע"מ	חיפה	סורוקה משה	44	04-8221553	04-8221556	yossi@hochma-eng.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861		office@orenarchitects.com
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	63	04-8523602		bermanb@017.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

תגבור זכויות בניה למבנה מגורים הכולל תוספת שטחים עיקריים למגורים ומרפסות, קביעת הוראות נוספות ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תגבור זכויות בניה עפ"י סעיף 62 א (א) (1) (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב	דרך מאושרת	201
קו ביוב	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	194.5	21.43
מגורים	713.24	78.57
סה"כ	907.74	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	194.5	21.43
מגורים ג'	713.24	78.57
סה"כ	907.74	100



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 53



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 53



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	המבנה ישמש למגורים. יותר שימוש מישני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים ובלבד שהקף פעילות זאת ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא יהוו מטרד לסביבה (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה, עומס חניה וכדומה)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. יותר קירוי הכניסה הראשית לבניין עד גבול מגרש בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	1. הבנין יהיה בן 5 קומות מעל קומת החניון בתוספת עליית גג עפ"י תכנית מאושרת חפ/229/5. 2. בקומת החניון יותרו חניות, מחסנים, חדר אשפה, חדר לבלוני גז ולמוני מים. 3. תותר בניית מחסנים על פי קווי הבניין לקומת החניה עד גבול המגרש הצידי והאחורי ובלבד שלא יעלו מעבר למפלס קומת הכניסה. 4. תותר בניית חצר לאוורור והארת קומת החניה עד גבולות המגרש הצדיים והאחורי בקומה הראשונה (מתחת פני הגינות) 5. תותר בניית פרגולות מחומרים קשיחים וכחלק שלם ובלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו. תכנון הפרגולות יוצג בבקשה להיתר בניה, כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה כולו. 6. לא יותרו מגורים בקומת המרתף. 7. הגובה האבסולוטי של הקומה העליונה יהיה 254.43 מ' וסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת עפ"י החוק.
ג	קווי בנין
	1. נספח הבינוי יהיה מחייב בנושא קווי בנין בלבד.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מנתח לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
84 (8)	4 (7)	4 (6)	3.6	3.6	1	5	15.75 (5)	8	1601	600 (4)		359 (3)	642 (2)	713 (1)	101	מגורים ג'	

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:

בהתאם לתמ"א 4/ב/34 לפחות 15% משטח המגרש יהיו חדירי מים כאדמה טבעית ו/או גננית ו/או ריצוף מחלחל למטרות חלחול לתת הקרקע. יותר שימוש באמצעים מגבירי חלחול. קווי הבניין למחסנים וחניה יהיו עד גבול מגרש בהתאם לנספח הבינוי. לא יותרו הקלות מקווי הבניין וחרגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לאחר הפקעה לדרך.
- בנוסף יותרו שטחים לעליות גג ומרתפים בהתאם לתכנית חפ/229/5.
- יהיו על פי חפ/229/5.
- שטחי השרות לקומת החניון בלבד. באם ידרשו שטחי חניון נוספים הם יחושבו לפי חפ/229/5.
- גובה המבנה ימדד ממפלס קומת המגורים הראשונה הוא מפלס הכניסה הקובעת, תותר עליית גג בהתאם לתכנית חפ/229/5, הגובה האבסולוטי של הקומה העליונה יהיה +254.43 מ'. כל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת עפ"י החוק..
- קו בניין האחורי יהיה בין 4 מ' עד 5.2 מ' לפי נספח הבינוי.
- תותר בליטה של עד 1 מ' בקו הבנין הקידמי עבור מרפסות זיזיות.
- למרפסות זיזיות בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. 2. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאווורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכו'. 3. קולטי השמש ישולבו בגג המשופע בשיפוע הגג והדודים ימוקמו באופן נסתר. 3. יותר שימוש במערכת חימום המים באמצעות גז כתחליף לחימום באמצעות חשמל (דודים וקולטים). 4. תותר הסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה באמצעות מעקה בעל עיצוב דומה לחזית הבנין. כמו כן תותר התקנת קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה כך שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. 5. לא יותר למקם קולטי שמש במרפסות הדירות.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנות סבכות, מעקות ומגזונים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה. 2. בחזית המבנה תיבנה רצועת גינון שלא תפחת מרוחב 1 מטר, למעט באזורי השירות והכניסה לחניונים. 3. גמר החזיתות יבוצע בשילוב של טיח וציפוי קשיח. 4. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכדומה. 4. לא תותר התקנת צנרת חיצונית על גוף הבנין. 5. אזור לתליית כביסה יוצנע במסתור עשוי חומרים עמידים. 6. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים. 7. תכנית גגות המבנה תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. 8. תותר בניית מחסנים בקומת החניון ובקומה הראשונה (מתחת לקו קרקע טבעית) עד גבול המגרש. 9. שטח המבואות הקומתיות ייחושב כשטח שירות. 10. תותר בניית פרגולות מחומרים קשיחים וכחלק שלם ובלתי נפרד מעיצוב המבנה כולו. תכנון הפרגולות יוצג בבקשה להיתר בניה, כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה כולו. 11. לא יותרו מגורים בקומת המרתף. 12. התכנית תכלול 20% דירות קטנות של עד כ-80 מ"ר לכל יחיד כולל ממ"ד.
6.3	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה 2 חניות לכל יחיד בתחום המגרש. 2. תותר התקנת שער כניסה לקומת החניון בקו בפנימי של רצועת הגינון. 3. תותר חניה מקורה עד גבולות המגרש בכל החזיתות; בחזית הקידמית תשמר רצועה מגוננת ברוחב של 1 מ' מקו הרחוב בתחום המגרש.

<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>4. תותר פתיחת פתחי איורור טבעי לקומת החניה בקו הרחוב. 5. גובה קומת החניון יהיה עד 235.40+ אבסולוטי שמהווים את הכניסה הקובעת למבנה, עפ"י נספח הבינוי</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. 2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ולתכנית חפ/1400/ת.ט. 3. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ולתכנית חפ/1400/ת.ט. 4. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלסי החניונים התת קרקעיים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 6. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר. 7. מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 8. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. ד. אישור מי כרמל לנושא חיבור מים ביוב וניקוז יהיה תנאי למתן היתר בניה. ד.אספקת מים</p> <p>1. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות. 2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב ציבורי, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. 3. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. 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>

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

5. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. ביוב

1. מתן היתר בניה מתונה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל
2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבוא בוצע לשביעות רצונו.

ו. ניקוז ותיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ז. מי נגר עילי

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו חדירי מים כאדמה טבעית ו/או גננית ו/או ריצוף מחלחל למטרות חלחול לתת הקרקע. יותר שימוש באמצעים מגבירי חילחול.
2. ינקטו ככל שניתן 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 ענצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.
6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ח. מערכות כיבוי אש

לצורך הבקשה להיתר בניה תוכן מפה מצבית שתכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ט. אצירה והרחקת אשפה

1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
2. תותר הקמת מבנה פחי אשפה בקו רחוב ובקו בנין צידי 0, ועפ"י הנחיית הועדה המקומית מונה הדפסה 53
3. מתקני האשפה לא יהוו פגיעה נופית בחזית הרחוב.

י. קווי טלפון ותקשורת

קווי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	עץ הזית הבוגר בתחום המגרש ייכרת בהתאם לקביעת פקיד היערות, ויינטעו שלושה עצים חלופיים גודל 9, בתיאום עם מהנדס העיר חיפה ובהתאמה לבינוי.



6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בכל שלבי הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.</p> <p>ב. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה :</p> <p>ב.1. תנאים למתן היתר בנייה : "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן :</p> <p>לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>בהיתר הבניה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) בגמר הבניה-לפני מתן טופס 4 - 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>פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמתעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותופנה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p> <p>ב.2. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם מראש ואושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	1. העתקת עמוד התאורה בחזית המגרש, באם תדרש, תהיה באחריות יוזם התכנית. כתנאי למתן היתר בניה תחתם התחייבות להעתקת העמוד.

6.9	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם להנחיית פיקוד העורף.

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.



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

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

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