

11

22.2.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0314518

חפ/מק/1301/ט - תוספת 2 יחידות דיור ברח' הרב משאש 15, חיפה

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 29-03-2017
 נתקבל

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית חגרה
 אישור תכנית מס' 304-0314 518
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 16.01.2017
 חתום: *[Signature]*
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית חגרה
 הפקדת תכנית מס' 304-0314 518
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 ביום 11.07.2016
 חתום: *[Signature]*
 יו"ר הועדה

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/1301/ט
 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.
 הודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון *[Signature]*
 מיום 23.12.17
 מיום 23.3.17 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

הבניין ברחוב משאש 15 בחיפה נבנה לפי היתר בנייה וקיבל טופס 4 והיתר סופי.

מדובר במבנה מגורים הכולל 12 דירות, והתכנית מבקשת לנצל את קומת המסד בבניין ולהסב אותה לשתי יחידות מגורים, ללא שינוי בגובה הבניין או בנפחו.

הוועדה המקומית אישרה את קומת המסד הנ"ל אשר היה מיועד מלכתחילה לשימוש המגורים, ואת מעטפת הבניין וצורתו, אך חסרו אחוזי בנייה ולכן הקומה לא נוצלה.

השטח העיקרי שנוצל הינו 1,040 מ"ר והוא כולל הקלות מקסימליות מעבר למאושר בתכנית החלה על המקום.

כיום, עקב השינויים בחוק התכנון והבנייה ניתן להוסיף לבניין שטחי בנייה ולהוסיף את שתי יחידות הדיור בקומת המסד, בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

יש לציין כי הבניין הינו מפעל מאושר במשרד הכלכלה כ"בניין להשכרה" לפי החוק לעידוד השקעות הון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 חפ/מק/1301/ט - תוספת 2 יחידות דיור ברח' הרב משאש 15, חיפה

מספר התכנית 304-0314518

1.2 שטח התכנית 0.749 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (1) א (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	202450
	קואורדינאטה Y	744088

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הרב משאש	חיפה

שכונה נחלת יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10925	מוסדר	חלק	212	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1301/א	223

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
13/02/1986	1388	3301	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1301/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1301/ א
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
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ שש
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ד. הוראות תכנית חפ/ 229/ ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ד

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/229/ה/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה/1. הוראות תכנית חפ/229/ה/1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170	29/03/2005
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/י/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/1. הוראות תכנית חפ/229/י/1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/229/י/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/י/5. הוראות תכנית חפ/229/י/5 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/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/1400/יב/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב/3. הוראות תכנית חפ/1400/יב/3 תחולנה על תכנית זו.	5367	1615	15/01/2005
חפ/229/ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה. הוראות תכנית חפ/229/ה תחולנה על תכנית זו.	3021	1437	02/02/1984

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	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 / 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

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				אלי ויסברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלי ויסברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/09/2016	אלי ויסברג	04/09/2016	חישובי שטחים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/02/2017	אלי ויסברג	02/02/2017		לא
חניה	מחייב	1: 100	1	20/08/2016	יהודה אשד	11/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/02/2017	אלי ויסברג	01/02/2017		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	אורי רפאלי			פרדס חנה- כרכור	המלאכה	31	04-8258151	04-8258151	rafaeliuri@ zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי רפאלי			פרדס חנה- כרכור	המלאכה	31	04-8258151	04-8258151	rafaeliuri@zahav.net .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אורי רפאלי			פרדס חנה- כרכור	המלאכה	31	04-8258151	04-8258151	rafaeliuri@zahav.net .il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי ויסברג	20755		חיפה	מגידו	6	04-8385716	04-8372355	moshgen@w alla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה וחניה	יועץ תחבורה	יהודה אשד		יהודה אשד	חיפה	הולנד	28	04-8251149		eshedy@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.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

תוספת שטח עיקרי על מנת לאפשר תוספת של שתי יחידות דיור בשטח קומת המסד הקיימת ובקומת היסודות, ללא שינוי בקווי הבניין והסדרת מספר הקומות המוצע בתכנית בהתאם למספר הקומות כפי שנבנה בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עיקרי על פי סעיף 62א(א1)(1)(א)(2) לחוק התכנון והבניה, על מנת לאפשר תוספת של 2 יחידות דיור בבניין קיים בשטח מפלס 9.00- ו-12.80-, ללא שינוי בגובה הבניין ובנפחו.
- ב. תוספת 2 קומות למבנה על פי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.749	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	908	+452
הערות		מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית
		14	מתארי
		1,360	

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
מגורים ב'	212

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	749	100
סה"כ	749	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	752.19	100
סה"כ	752.19	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. לא יורשה כל שינוי בחזית ובגבע הבניינים כפי שיאושרו בתכנית המצורפת להיתר הבניה, ובמיוחד לא יורשה כל שינוי של חומר הציפוי והגימור, שינוי מידות פתחים, שינוי בגגון וכל פרט שיש בו כדי להשפיע על שינוי החזית החיצונית של המבנים.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות גז, מים וביוב על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, קירות מנוקבים וכו'.</p> <p>ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ד. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.</p> <p>ה. לא יותקני חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ו. לא יותקנו ארובות לתנוערי חימום בחזיתות הבניינים, מכלי דלק יותקנו רק במקומות שיומשו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ז. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.</p> <p>ח. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.</p> <p>ט. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.</p> <p>י. התקנת מזגנים בחזיתות הבתים תהיה בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מהחזית.</p> <p>יא. לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים, פרט לסככות רכב בצורת מבנה ולתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או הקדמיים.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>חזית הדירות תבוצע בהתאמה לחזית הבניין ולפי קווי המתאר החיצוניים של הדירות הקיימות, לא ישונה פח הבניין וגובהו.</p> <p>חומרי הגמר יהיו גרנוליט בגוון הבניין הקיים. קירות הפיתוח יהיו מדורגים בהתאם למתווה הקיים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)			שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)					
	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						
168 (3)	5	5	4	4	14	1915	200	620	355	740	749	212	מגורים ב' מגורים

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:

- א. אופן חישוב שטחי השירות יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/ 229/ י על כל תיקוניה והשלמותיה ביום הוצאת היתר הבניה.
- ב. יותר ניוד שטחי שירות במבנה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל עליית ור חשופע. גובה המבנה הינו 15 מ', לא כולל עליית הגג המשופע.
- (2) לא כולל עליית גג משופע.
- (3) מרפסת בשטח 12 מ"ר לדירה.

6. הוראות נוספות	
6.1 הוראות בינוי	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעה. מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</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>
6.2 חניה	<p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבנייה.</p>
6.3 חשמל	<p>א. מרווחי זבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/ מק/ 1400 תט.</p>
6.4 הוראות פיתוח	<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי ריתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
6.5 ניהול מי נגר	<p>התכנית נמצאת באזור רגישות א'1:</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מי הגשמים יופנו מתחומי המגרש למערכת הניקוז המקומית. 2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים, לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. <p>ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עיכי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימישים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>לא יוצא כל ריתר בניה אלא אם כולו בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</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 הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך רבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה ישולמו היטל כבישים 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. מבקשי היתר הבניה חייבים לשלם היטל תאורה כחוק.</p> <p>ד. 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 להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>א. 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>ב. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי חוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתבצע תוך 1-5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אורי רפאלי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	אורי רפאלי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	אורי רפאלי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	אלי ויסברג	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: