

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0158584

חפ/2379, הקמת מבנה למגורים ומסחר ברח' צפרירים 4

חיפה

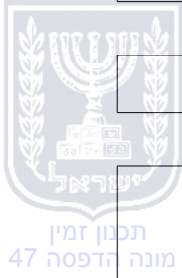
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ומסחר תוך תגבור זכויות הבניה ומתן הוראות בניה במגרש שאינו מבונה.
במסגרת התכנית מוצעות דירות בתמהיל מגוון ומסחר בקומת הקרקע.
הפרויקט מהווה נקודת ציון חשובה להתחדשות המוקדים לאורך רכס הכרמל.
התכנית תואמת את תכנית המתאר חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2379, הקמת מבנה למגורים ומסחר ברח' צפרירים 4

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0158584

מספר התכנית

1.560 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	198775
קואורדינאטה Y	744750

1.5.2 תיאור מקום

התב"ע ממוקמת ברחוב צפרירים פינת רחוב היינה.

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	צפרירים	4	

שכונה כרמליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10910	מוסדר	חלק	162	165

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38	כפיפות	תמא/38
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400 /יב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/1400 שש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400 /שש
15/02/1934		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
07/03/2012	2981	6388	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/5.	כפיפות	חפ/229 /י/5
25/09/1969	47	1554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/718 א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/718 /א
26/06/2000		4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400 /גב
21/10/1947		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/136 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/136
02/02/1984	3021	1437	תכנית זו מחליפה, בתחומה, את הוראות תכנית חפ/229/ה.	החלפה	חפ/229 /ה

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/ 424 ממשיכות לחול.	0		15/02/1939
חפ/ 592	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/ 592 ממשיכות לחול.	0		01/04/1941
חפ/ 622	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/ 622 ממשיכות לחול.	0		04/06/1942
חפ/ 676	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/ 676 ממשיכות לחול.	0		05/06/1945
חפ/ 681 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/ 681 א ממשיכות לחול.	885	224	02/11/1961
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/ 1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 /פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ.	5501	2102	28/02/2006

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				ברוך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברוך		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/12/2017	ברוך	24/12/2017		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 100	1	24/09/2017	שרון לבנברג - דנגור	24/12/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	26/09/2017	מירב יניר מאור	24/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/09/2016	ברוך	24/12/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		פ.ל.מ. - פריים לוקיישן מנג'מנט בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8345331	153-4-8345331	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פ.ל.מ. - פריים לוקיישן מנג'מנט בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8345331	153-4-8345331	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356356		verag@haifa.muni.il
בעלים		הבית בככר מוריה ב חיפה בע"מ הבית בככר מוריה ב חיפה בע"מ			חיפה	הרצל	27	04-8345331	153-4-834533 1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודית לרנר			חיפה	קויפמן יחזקאל		050-7588388	153-4-834533 1	
בעלים		שמואל לרנר			חיפה	קויפמן יחזקאל		050-5535800	153-4-834533 1	
בעלים		עדה מילר			חיפה	גאולי תימן	2	04-8244370	153-4-834533 1	
בעלים		עמיקם מילר			חיפה	גאולי תימן	2	04-8244371	153-4-834533 1	
בעלים		מירב מאיה השקעות בע"מ			חיפה	אגוז	4	052-2821062		liat1r@zahav.net.il
בעלים		פ.ל.מ. - פריים לוקיישן מנג'מנט בע"מ			חיפה	שד מוריה	52	04-8345331	153-4-834533 1	

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	ברוך	15845	ב.ברוך - י.סלמון אדריכלים	חיפה	מאיר	42	04-8525211		barsal73@gm ail.com
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@ne tvision.net.il
אדריכלית	יועץ נופי	מירב יניר מאור	51961		חיפה	אלכסנדר ינאי	42	052-3214039	04-8102282	
מהנדס	יועץ תחבורה	שרון לבנברג - דנגור	105903		בוסתן הגליל	(1)		077-4110420		l.d.sharon@0 12.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1243.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
כניסה קובעת	מפלס: משתנה בין 4.50- ל 5.00- לפי שיפוע הרחוב = 313.5 - 313.0 מעל פני הים בהתאם למפלס הרחוב.

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

הקמת מבנה בעל שימושים מעורבים של מסחר ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר להקמת מבנה מגורים ושטח מסחרי בקומת הקרקע.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- שינוי בקו בנין.
- שינוי גובה הבניה.
- מתן זכות מעבר לציבור בתחום המגרש לאורך החזית הפונה לרחוב צפירים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	13
דרך מוצעת	12
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	13
זיקת הנאה	דרך מוצעת	12
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
חניה	דרך מוצעת	12
חניה	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מוצעת	12
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	629.3	40.34
מגורים א	637.2	40.85
שטח פרטי מגוון	293.35	18.81
סה"כ	1,559.85	100

מצב מוצע

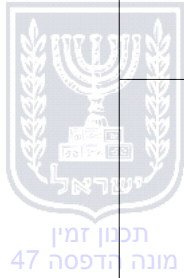
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	565.11	36.22
דרך מוצעת	65.64	4.21
מגורים ומסחר	929.29	59.57
סה"כ	1,560.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות.
4.1.2	הוראות
א	תנועה
	הסדרי התנועה לחיבור החניון למערכת הדרכים יבוצע עפ"י אישור מחלקת הדרכים של העירייה, ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות.
4.2.2	הוראות
א	תנועה
	הסדרי התנועה לחיבור החניון למערכת הדרכים יבוצע עפ"י אישור מחלקת הדרכים של העירייה, ביצוע עבודות החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	מגורים, מסחר
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. גודל יחידת דיור ממוצע יעמוד על 70 מ"ר שטח עיקרי. 2. שטח יחידת דיור לא יפחת מ-54 מ"ר (כולל ממ"ד) 3. גובה הלובי בקומת הקרקע כגובה הקומה המסחרית. 4. מעל הכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות למגורים כגון: מחסנים, מבואה, גגונים וכו'.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. חומרי גמר: חזיתות המבנה יצופו באבן נסורה בשילוב פרופילי מתכת וזכוכית. או טיח צבעוני וחומרים עמידים אחרים באישור משרד מהנדס העיר. 2. תותר קומת מגורים בגובה 3.2 מ'. 3. חזית המעבר המקורה "הארכדה" תשמש לשילוט מסחרי וחלק מקירו המעבר ישמש כמרפסת לקומה הראשונה. 4. יותרו מרפסות זיזיות הצמודות למרפסות גוף בנין.
ג	קווי בנין
	1. קו בנין תת קרקעי - 0. תוך הותרת 15% לאדמה מחלחלת משטח המגרש. 2. קו בנין קדמי (לרחוב צפרירים) - בקומת הכניסה 3.5 מ', בקומות העליונות - 0. 3. קו בנין צידי ימני - 4 מ'.

4.3	מגורים ומסחר
	<p>4. קו בנין צידי שמאלי (לרחוב היינה) - בקומת הכניסה 8 מ', בקומות העליונות - 4 מ'.</p> <p>5. קו בנין אחורי - 4 מ',</p> <p>6. יותר קירוי במפלס הגגון מעל נתיבי הכניסה והיציאה לחניון עד גבולות המגרש.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לעניין זיקת הנאה כפי שמסומנת בתשריט התכנית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים חיפה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות מרחביות.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זכות מעבר לציבור בהתאם לסימון בתשריט התכנית.</p> <p>2. זיקת הנאה תירשם כחוק.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>תפותח חזית מסחרית בקומת קרקע בלבד עם חנויות שלא יהוו מטрд סביבתי כגון: רעש, ריח וזיהום כלשהו, שיפגעו באיכות ופרטיות המגורים ושיתאימו להנחיות לתוספת שימושים עסקיים ממסמך המדיניות לפיתוח אזור ציר הרכס.</p> <p>תבוצע הפרדה בין קומת המסחר לקומת המגורים כולל הפרדת כניסות לדיירים והגדרת מקומות חניה נפרדים למסחר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע




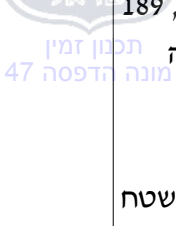
קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(10) 0	(9) 4	(8) 4	(7) 4	2	(6) 6	(5) 19.2	13	(4) 50	(3) 84	(2) 145	(1) 99	952	1	מגורים ומסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. מתוכם עד 25% למסחר אך לא פחות מ- 50 מ"ר.
- ב. בנוסף יותרו מרפסות זיזיות בשטח של 12 מ"ר ליחיד. ולא יעלה על 14 מ"ר ליחיד.
- (2) א. ע"פ תכנית מאושרת חפ/229/5
- ב. מתוכם 250 מ"ר מיועד לחניה מקורה.
- (3) ע"פ תכנית מאושרת חפ/229/5.
- (4) התכסית מתחת לקרקע תהיה 85%.
- (5) א. הכניסה הקובעת במפלס הדרך משתנה, בין 4.5-5.0 - לפי שיפוע הרחוב.
- ב. קומה ששית בנסיגה.
- (6) 5 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה ששית בנסיגה.
- (7) קו בנין אפס לחניון - תוך הותרת 15% לאדמה מחלחת משטח המגרש.
- (8) א. קו בנין בקומת הכניסה יהיה 8 מ'.
- ב. קו בנין אפס לחניון - תוך הותרת 15% לאדמה מחלחת משטח המגרש.
- (9) יותר קירוי במפלס הגגון מעל הירידה לחניון עד גבול מגרש.
- (10) קו בנין בקומת כניסה יהיה 3.5 מ'.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין, כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. (חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'). לא יותקנו צנורות 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> <p>ד. התקנת דודי שמש תעשה ע"פ תכנית שתאושר בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת או צלחת קליטה על כל הבנין, אליהן יחוברו כל הדירות בבנין.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מתן היתר בניה במגרש על פי תכנית זו, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת מיקום כל חלקי המבנה השונים בשטח והגישות אליהם. מיקום החניון ומערך הכניסה אליו, כולל החניון התת קרקעי בשלמות. גינון, נטיעות, עיצוב מבנים, קירות תומכים, גדרות, מעקות (כולל חמרי גמר). סימון השטחים בהם תנתן זיקת הנאה, (זכות מעבר לציבור לצמיתות). ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון רמפה, מדרגות, רחבות. <p>ב. הגשת תכנית תנועה וחניה ואישורה ע"י מחלקת התנועה של עיריית חיפה. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת דו"ח ביסוס קרקע ע"י יועץ קרקע.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>מספר מקומות חניה יהיה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות החניה תשמ"ג 1983.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.4 הפקות ו/או רישום</p> <p>א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר חפץ וחופשיים מכל חוב או שעבוד.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה, (זכות מעבר לציבור לצמיתות), בשטח כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>ג. כתנאי למתן היתר בנייה ע"פ תכנית זו, תירשם הערת אזהרה לנושא זיקת הנאה לציבור בשטח כפי שמסומן בתשריט וברחבה הפתוחה לרחוב כפי שתאושר בהיתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>

6.5	חשמל
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970), בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. לפני התחלת תכנון המבנה לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז 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 באגף שפ"ע כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק</p> <p>1. אספקת מים</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>ב. לפני התחלת תכנון המבנה 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>ג. 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>ד. 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>ה. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. ביוב</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. ניקוז ותיעול</p> <p>א. מי נגר עילי</p> <p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ג. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>ד. התכנית תהיה פטורה מסעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב/4.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף מינימלי של 15% משטח המגרש. שטח זה יהיה מכוסה בריצוף מחלחל.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון "עץ בוגר" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שנדרש.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>סילוק פסולת יבשה:</p> <p>1.1. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ויפונו. ביצוע ההריסה בפועל יתואם עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>התכנית להריסה תכלול תכנית ניקוי הפסולת והשארית השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בניה, הובלת חומרי בניה וכד'.</p> <p>1.2. לא תתאפשר גריסת חומר בשטח התכנית אלא פינוי פסולת למקום מוסדר עפ"י החוק.</p> <p>1.3. תנאים למתן היתר בניה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.3.1. לפני הוצאת היתרי בניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>1.3.2. בהיתר הבניה הצבת דרישה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר, או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3.3. בגמר הבניה - 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>א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר העשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר, אך ורק על-פי הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שריוול מתאים.</p> <p>ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	
<p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית היערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

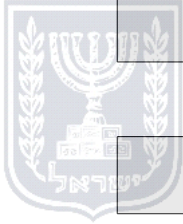
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, האמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'. 2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופה ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 4. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האויר לסביבה.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. לכל המתקנים הטכניים (מזגנים, דוודים, וכיוצ"ב) ימצא פתרון תכנוני כחלק אינטגרלי מחזות הבניין. ג. הפתרון התכנוני ינתן במסגרת היתר הבניה וטעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>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 ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.14</p>
<p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות אשר תאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה. ב. בתכניות סלילה ושיקום הדרכים נכללים קירות תומכים, מעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעה או העתקה של עצים, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה ע"פ דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה. ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>עבודות עפר, חציבה ומילוי תנאים לקבלת היתר בניה: 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון, בתנאי עודף, ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף 50% באמצעות גריסה. 3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.16</p>
<p>לא יוצא כל רשיון לבניה חדשה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>היטל השבחה והיטלים אחרים ישולמו כחוק</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.18</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 12, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47