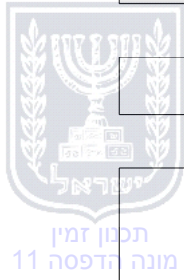


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0433771

חפ/מק/2423-תוספת חזית ושימוש מסחרי במבנה מגורים ברח' דישראלי 2



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

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 כוללת שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג' משתי סיבות :

1. השטח הכולל המותר כולל שטחי בניה מתוקף תמ"א 38 / 3
 2. השינוי נובע מצורת החישוב של מבא"ח לפיה השטח לצורך חישוב היעוד מכיל את כל שטחי הבניה במגרש כולל שטחי שירות וחניון.
- השינוי במהותו אינו שינוי יעוד ולכן התב"ע בסמכות ועדה מקומית.
- התכנית כוללת גם תוספת שטחי מסחר בשטח של 220 מ"ר. תוספת זו היא בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 11 כי היא מתחת ל - 25% מתוך השטח הכולל המותר.
- תוספת של 220 מ"ר מהשטח הכולל המותר לבניה בתב"ע שהוא 2862 מ"ר מהווים 7.7%.
- גם לפי חישוב מהשטח הכולל ללא החניון הם מהווים 9.9%
- גם בחישוב של שטחי הבניה הכוללים המותרים (עיקרי ושירות), לפי 6 יח"ד, ללא שטחי התמ"א שהם סה"כ כמון זמין
- 896 מ"ר השטח המסחרי של 220 מ"ר מהווים 24.5%



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2423-תוספת חזית ושימוש מסחרי במבנה מגורים
ברח' דישראל 2

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
304-0433771

שטח התכנית
0.938 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 11

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	199068
קואורדינאטה Y	743408

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	דישראלי	2	

שכונה אחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10782	מוסדר	חלק	2	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1941		1154	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1/ד ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1/ד
05/06/1945		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/676 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/676
02/02/1984	1437	3021	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ה. הוראות תכנית חפ/229/ה תחולנה על התכנית זו.	כפיפות	חפ/229/ה
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/א. הוראות תכנית חפ/229/א תחולנה על התכנית זו.	כפיפות	חפ/229/א
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/א. הוראות תכנית חפ/229/א תחולנה על התכנית זו.	כפיפות	חפ/229/א
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על התכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/יב
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/יב 1
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
תמא/ 34/ ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3. הוראות תכנית תמא/ 38/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
חפ/ 1400/ שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/04/2018	גבריאל דרך - לשניאק אדריכלים בע"מ	22/04/2018	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		25/04/2017	פנינה רוזנברג	22/04/2018		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	דוד שליט		ד. שליט בע"מ חברה לעבודות בנין	חיפה	דרך חנקין	21	04-8320073	04-8329106	dshalitld@ walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד שליט		ד. שליט בע"מ חברה לעבודות בנין	חיפה	דרך חנקין	21	04-8320073	04-8329106	dshalitld@walla.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד שליט		ד. שליט בע"מ חברה לעבודות בנין	חיפה	דרך חנקין	21	04-8320073	04-8329106	dshalitld@walla.co. il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים נוספים :

אופיר ברנט ת.ז. 031722135

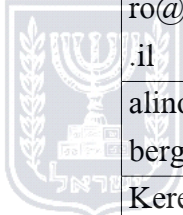
עדי ברנט ת.ז. 036000602

מירב סובול ת.ז. 038273249

מורן סובול ת.ז. 037561271

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
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	aliner@leven berg.co.il
משרד אדריכלים	אדריכל	גבריאל דרך - לשניאק אדריכלים בע"מ	13896	לישניאק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577884	04-8577887	Keren@leshn iak.co.il



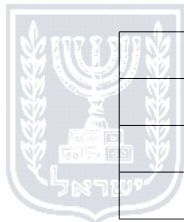
משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 11



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
קו בנין	קו בנין לחדר אשפה לגז
קו בנין עילי	קו בנין למרפסות
קו בנין תחתי/תת קרקעי	קו בנין לחניון

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 שימוש מסחרי בקומת הקרקע, קביעת השטח המיועד לשימוש המסחרי וקביעת חזית מסחרית כלפי הדרכים הגובלות וכן קביעת הנחיות והוראות בניה בהתאמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימוש המסחרי לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי סעיף 62א(א)11



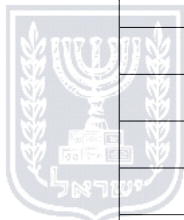
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2001
חזית מסחרית	מגורים ג'	2001
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	2001
קו בנין עילי	מגורים ג'	2001
קו בנין תחתי/תת קרקעי	מגורים ג'	2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	937	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	937	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	937.07	מגורים ג'
100	937.07	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים בלבד בקומות העליונות. יותרו משרדים, שירותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר קמעוני (לדוגמא : חנויות בגדים, חנויות אופטיקה, מספרות, מעבדות אלקטרוניקה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות וכד') בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. לא יותרו שירותי אוכל לסוגיו , מסעדות , בתי קפה , פאבים, וכל בתי העסק שבהם אוכלים מבשלים או אופים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא יותרו הקלות מקווי הבנין שנקבעו בתכנית. ב. ביחידת המסחר שפונה לחלקת המגורים הגובלת (חלקה 3) יותרו שימושים שאינם מהווים מטרד לשכנים וכן לא יותקנו חלונות ראווה לכוון חלקה 3. ג. לא תהיה כניסה מלובי הכניסה לבנין לשטח המסחרי. ד. אין חובת רצועת גינון בחזית המגרש. ה. השילוט המסחרי יהיה בתאום עם צוות מהנדס העיר.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימוש המסחרי, יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא זכות המעבר בשטח כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות						
144 (7) תכנון זמין מונה הדפסה 11	1	6 (6)	18.55 (5)	12 (4)	50	300	2840	847		578 (3)	1415 (2)	948 (1)	2001	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:

הערה א: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערה ב: מס' הקומות והשינוי בקווי הבנין הם בהתאם לבקשה להיתר מס' 47-2576-06 מכח תמ"א 38 ואינם חלק ממטרות ועיקרי התכנית.

הערה ג: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/229/5 ואופן חישוב שטחי השירות למסחר יהיה לפי חפ/1400/שש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש הרשום.

(2) השטח כולל זכויות של 789 מ"ר עפ"י היתר מס' 47-2576-06 מכח תמ"א 3 / 38 וכן כולל 220 מ"ר מסחר המהווה שטח כולל..

(3) למגורים 540 מ"ר לפי 45 מ"ר לכל יח"ד.

למסחר 38 מ"ר..

(4) נוספות 4 יחידות מסחר בקומת הקרקע מעבר ל - 12 יח"ד בקומות שמעל..

(5) לא כולל מתקנים טכניים, חדר מדרגות פיר מעלית וכד'.

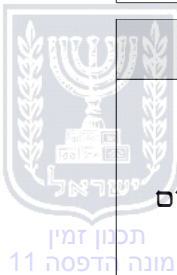
(6) כולל קומה מסחרית.

(7) 12 מ"ר לכל יח"ד.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל 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>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר הבניה. התכנית הנ"ל תציג את:</p> <p>א. המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.</p> <p>ב. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן הנדרש בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>החניות המיועדות לשטחים המסחריים במבנה, יועמדו לרשות הלקוחות של השטחים המסחריים וכן תירשם בלשכת רשם המקרקעין הערה על כך.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא זכות המעבר בשטח כפי שמסומן בנספח הבינוי תהיה תנאי למתן היתר בניה לשימוש המסחרי.</p> <p>ב. בעת רישום הבית המשותף תרשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ג. תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהחניות המיועדות לשטחים המסחריים במבנה יועמדו לרשות הלקוחות של השטחים המסחריים במבנה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>מרווחי הבטיחות 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>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>6.5</p>

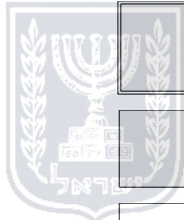
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>לפי תמא/34/ב/4 המגרש באיזור א-1. התוכנית ממוקמת באזור עירוני ובתחום שבנוי מזה עשרות שנים. בשלב היתר הבנייה והכנת הנספח הסניטרי, יבחנו אמצעים חלופיים להחדרת מי הנגר בתחום המגרש, באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. במידה ולא יתאפשר לשמר שטח פנוי לחלחול בתחום המגרש, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</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</p>	



תשתיות	6.11
<p>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. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. 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 הבניין 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>ו. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ז. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ח. 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>ט. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יקבע במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושר על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>י. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
מקלטים	6.12
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	



6.13 היטל השבחה	
היטל השבחה ישולם כחוק	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך כ - 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11