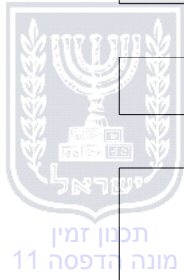


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0556092

חפ/מק/2402/1- שינוי הוראות הבניה בגוש 10779 חלקה 20-מוריה 118-חיפה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התוכנית בשדרות מוריה 118 נכלל בתחום תכנית חפ/2000 ומדיניות ציר רכס הכרמל המעודדת פיתוח כציר עירוני המשלב פעילות של שימושים מעורבים מסחר עסקים ומגורים.

בשטח התכנית קיימים שני מבנים שהוקמו כמבני מגורים בהתאם לתכנית מאושרת חפ/1 ד' החלה במקום אך בחריגה חלקית מקווי הבניין המאושרים.

השטח המבוקש לשימוש מסחרי הוא 89 מ"ר והוא אינו עולה על 25% מסך השטח המותר לבניה במגרש, ולכן תכנית זו היא בסמכות הועדה המקומית.

התכנית מציעה שינוי קווי בניין, הוספת שימושים מסחריים ללא שינוי יעוד הקרקע וללא תוספת שטחי בניה ותוך הוספת חזית מסחרית.



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/1-2402-שינוי הוראות הבניה בגוש 10779 חלקה
20-מוריה-118-חיפה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0556092

1.589 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

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) סעיף קטן 11, 62א (א) סעיף קטן 4

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	199016
קואורדינאטה Y	743828

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	שד מוריה	118	

אחוזת שמואל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10779	מוסדר	חלק	20	102

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
02/01/1997	1114	4473	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /38
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. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 התכנית חלה בתחום איזור א 1.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
11/12/2016	1404	7397	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
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
15/02/1934		422	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/229
17/09/1987	2707	3484	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י. הוראות תכנית חפ/229 /י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /י
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 /י1. הוראות תכנית חפ/229 /י1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229 /י1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 718 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 718 /א. הוראות תכנית חפ/ 718 /א תחולנה על תכנית זו.	1554	47	25/09/1969
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	4052	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	4037	26/06/1997
חפ/ 1 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1 /ד ממשיכות לחול.	1154		18/12/1941
חפ/ 1590	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1590. הוראות תכנית חפ/ 1590 תחולנה על תכנית זו.	2550	1848	12/07/1979
חפ/ 229 /ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 288	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 288. הוראות תכנית חפ/ 288 תחולנה על תכנית זו.	0		11/08/1936
חפ/ 676	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 676 ממשיכות לחול.	0		05/06/1945
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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף פרוכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף פרוכטר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/12/2017	יוסף פרוכטר	12/12/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09/11/2017	יוסף פרוכטר	09/11/2017	1	1: 250	מנחה	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			חברת ניצני מוריה בע"מ	חיפה	שד מוריה	118	04-8107999	04-8343094	l-o@inter.net.il

1.8.2 יזם

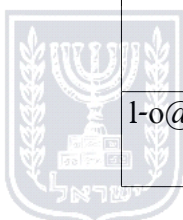
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת ניצני מוריה בע"מ	חיפה	שד מוריה	118	04-8107999	04-8343094	l-o@inter.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת ניצני מוריה בע"מ	חיפה	שד מוריה	118	04-8107999	04-8343094	l-o@inter.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ - הנדסה ממוחשבת	חיפה	דישראלי	57	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinator@leven berg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קווי בנין ושימושי מסחר בקומת הקרקע בחזית מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שימוש למסחר בחזית המבנה בקומת הקרקע תוך קביעת חזית מסחרית ושימושים המותרים בשטח המסחרי, כך שלא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש ובהתאם לסעיף 62א (א) 11 לחוק.

ב. הסדרת קווי הבניין בהתאם לקונטור הבנין ובהתאם לסעיף 62א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	201	
מגורים א'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	265	16.68
מגורים א'	1,324	83.32
סה"כ	1,589	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	264.93	16.68
מגורים א'	1,323.84	83.32

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,588.77	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

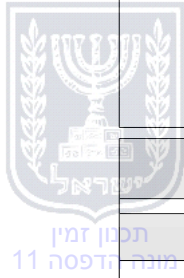


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. למגורים.</p> <p>ב. למסחר בקומת הקרקע בלבד : משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה שירותים אישיים ומסחר קמעונאי (לדוגמה חנויות בגדים, חנויות אופטיקה, מספרות, מעבדות אלקטרוניקה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות וכו'), הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים של אוכל לסוגיו, מסעדות ובתי קפה למעט מימכר של דברי מזון סגורים באריזתם המקורית בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>א. השטח המותר למסחר ימוקם במפלס הרחוב או במפלס הקרוב אליו, תוך יצירת חזית פעילה לכוון הציר.</p> <p>ב. תתקיים הפרדה פיזית בין המגורים והעסקים, כולל הפרדת כניסות.</p> <p>ג. כל עוד השימוש בקומת הקרקע יהיה לעסק/מסחר - הכניסה אליו תהיה מחזית הבנין ולא מחדר המדרגות של המבנה.</p> <p>תישמר רציפות גישה ומעבר חופשי במרווח הקדמי בשטח החצר המשותפת בקדמת המגרש הגובל ברחוב מוריה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. בבקשה להיתר הכוללת שימושים העלולים להוות מטרד לסביבתם, עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות הלילה וגורמים אחרים, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק לפי סוג העסק, במטרה למנוע מטרד לסביבה.</p> <p>ב. בהיתר הבניה לפי תכנית זו יקבע סוג העסק.</p> <p>ג. במידה ויקבע שימוש עסקי שעלול להוות מטרד לסביבה, יותנה היתר הבניה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>מילוי התנאים למניעת מטרדים סביבתיים בא בנוסף למילוי כל התנאים האחרים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. לא יותרו חלונות ראוה הסגורים בתריסים.</p>

מגורים א'	4.1
<p>ה. לא יותרו דלפקים פתוחים לרחוב והצגת סחורה ברחוב.</p> <p>ו. השילוט ישולב במבנה ויובא לאישור במסגרת הבקשה להיתר.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים 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. בסלילה ו/או 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.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
96 (4)	(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	8 (2)	31	160 (1)	785	1324	101	מגורים	אי'
					3	8	8 (2)	31		89	1324	101	מסחר	אי'

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:

- קומות הכניסה הקובעת, היא מפלס דירת המגורים בקומת המרתף של הבנין הקדמי.
- במידה וייהרס הבנין יוחזרו קווי הבנין להיות בהתאם למאושר כיום, דהיינו ק.ב. קדמי-5 מ', ק.ב. אחורי- 6.5 מ', ק.ב. צידיים-4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינוייה.
- מספר יח"ד כולל את כל יח"ד הקיימות בחלקה, מתוכן דירה אחת בקומת הקרקע משמשת למסחר.
- כמפורט בתשריט.
- השטח מיועד למרפסות זיזיות בלבד. שטח מרפסת זיזית לדירה לא יעלה על 12 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, 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 למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, תכנון זמין מונה הדפסה 11</p> <p>מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה 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 במסגרת הבקשה להיתר בניה. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון למיזוג אויר באופן שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	
6.2	חניה
<p>תקן החניה יהיה על פי התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>פתרון פריקה וטעינה יהיה בתחום המגרש בלבד ולא ע"ח הרחוב, ובאחריות הבעלים בלבד.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</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 מהבנינים 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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
6.5	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189 לחוק</p>	

<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.6 חשמל</p> <p>חשמל: 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: 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: בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תשתיות מים, ביוב וניקוז לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	<p>6.7</p>



<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול. 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת: 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>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>ניקוז משמר נגר: במידת האפשר, מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע לפי המפורט להלן: א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>תכנית זו מציעה תוספת שימוש למבנה קיים ואינה מציעה תוספת בניה. נושא העצים יבחן במסגרת בקשה להיתר לתוספות בניה.</p>	
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>פיתוח המגרש:</p>	



6.12	פיתוח סביבתי
<p>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 לתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>כל עוד הקיר התומך בחזית המגרש קיים, לא תידרש רצועת גינון בחזית המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.13	שרותי כבאות
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.14	מקלטים
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים.</p> <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>	
6.15	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	

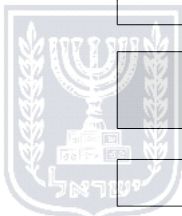
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11