

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0170126

חפ/מק/848 ה' - חנות שופרסל, שד' דגניה 14, ק.חיים



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

חברת שופרסל בע"מ, שוכרת המבנה המשמש כמרכז שכונתי, מגישה את התכנית שמטרתה הסדרת חריגת שני מחסנים לקווי הבניין. המחסנים נבנו לפני שנים רבות ומשמשים כמחסנים לצורכי המרכול. מטרת התכנית היא לאשר הקטנת קו בניין, למחסנים אלו בלבד, עפ"י המצב קיים. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/848 ה' - חנות שופרסל, שד' דגניה 14, ק.חיים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0170126

מספר התכנית

2.941 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	205925
קואורדינאטה Y	748250

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש הנמצא בין שדרות דגניה ורחובות בוסל והארזים בקרית חיים.

### 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 דגניה	14	

שכונה קרית חיים מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11571	מוסדר	חלק	132	

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/848 ג	2004

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
20/12/1951		205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 848. הוראות תכנית חפ/ 848 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 848
21/03/2002	1720	5061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 848 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 848 / ג
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / גב
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

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/ 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
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/ 222	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 222. הוראות תכנית חפ/ 222 תחולנה על תכנית זו.	782		12/05/1938
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 731	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 731. הוראות תכנית חפ/ 731 תחולנה על תכנית זו.	0		03/12/1948

**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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/08/2018	נמרוד גורפינקל	03/09/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	19/08/2018	נמרוד גורפינקל	19/08/2018	תשריט מצב מאושר	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			שופרסל בע"מ	ראשון לציון	(1)	30	03-9391502	03-9391517	
	פרטי			אפיקי נדל"ן בצפון בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	2	03-9391502	03-9391517	
	פרטי			ש.א. אפיקי נדל"ן בצפון ) 2004 בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה	948 1	03-9391502	03-9391517	
	פרטי			שבע סופרים אל.אל.סי	תל אביב- יפו	דרך יפו	7 א	03-9391502	03-9391517	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 15103.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שופרסל בע"מ	ראשון לציון	(1)	30	03-9391502	03-9391517	

(1) כתובת: שמוטקין 30 ראשון לציון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קק"ל ע"י רמ"י	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8630970	
חוכר				עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	16	04-8356811	04-8356811	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אפיקי נדל"ן בצפון בע"מ	תל אביב-יפו	השלושה	2	03-9391502	03-9391517	
חוכר				ש.א. אפיקי נדל"ן בצפון (2004) בע"מ	תל אביב-יפו	השלושה	948 1	03-9391502	03-9391517	
חוכר				שבע סופרים אל.אל.סי	תל אביב-יפו	דרך יפו	7 א	03-9391502	03-9391517	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	taba@taba.co.il
הנדסאי	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mikumim.com
	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות'	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

שינוי בקווי הבניין לצורך הסדרת בנייה קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין קדמי וצידי, על מנת להסדיר בנייה קיימת, לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301,300
מבנים ומוסדות ציבור	200
מסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	301,300
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	100
להריסה	דרך מאושרת	300
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מסחר	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

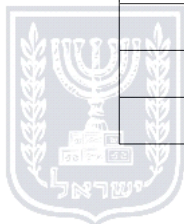
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	395.08	13.43
מבנים ומוסדות ציבור	1,704.48	57.94
מסחר	842.4	28.63
סה"כ	2,941.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.43	395.08	דרך מאושרת
57.94	1,704.48	מבנים ומוסדות ציבור
28.63	842.4	מסחר
<b>100</b>	<b>2,941.96</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

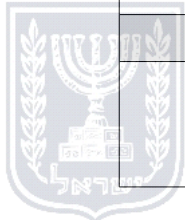


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש להקמת מבני מסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
ב	<b>הריסות ופינויים</b> סימון מהתשריט : <b>להריסה</b> כל חלקי המבנה שחורגים מגבולות המגרש, כפי שיקבעו בתשריט חלוקה לצרכי רישום שיוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו להריסה כתנאי למתן היתר בניה. המחסן המסומן להריסה בנספח הבינוי שייך לשכנים הגובלים מחלקה 130 וייהרס עפ"י לוח הזמנים שיקבע מהנדס העיר בהתאם לתכנית חפ/848 ג' שבתוקף.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> גובה הקומות ועיצוב אדריכלי : גובה הקומות והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם לתכניות שבתוקף.
ד	<b>תשתיות</b> כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
ה	<b>הנחיות מיוחדות</b> 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 למזוג אויר בצורה שתמנע פגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש להקמת בנייני ציבור בריאות, חינוך, רווחה ודת
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> גובה הקומות ועיצוב אדריכלי : גובה הקומות והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם לתכניות שבתוקף.

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי-רכב, הולכי רגל ותשתיות נוספות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח תשתית</b> פיתוח הדרך ותחזוקתה יהיו ע"י עיריית חיפה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי				
(4) 4	(3) 12	(2)	100	(1) 842.4	100	מסחר	מסחר
(4) 4	(3) 12	(2)	100	(1) 1704.47	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- תכנית הקרקע בהתאם לסעיף 6.15 יניהול מי נגר.
- קווי בנין עפ"י תשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הסופי ייקבע במפת חלוקה.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת חפ/ 1400/ ש.ש.
- (3) עפ"י תכנית מאושרת חפ/ מק/ 1400/ גב.
- (4) או 3 קומות על עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף, על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר את המבנה, הגישה אילו, כניסות ויציאות למגרש, חומרי גמר, גדרות ומעקות, פיתוח השטח סביב המבנה, גינון, נטיעות עצים וכד'.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>אצירה והרחקת אשפה : מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הריסות ופינויים</b></p> <p>פירוק והריסות ייעשו באופן מבוקר על מנת למזער מפגעים בפעילות השוטפת ולמגרשים הגובלים. פסולת הבנייה תפונה לאתר סילוק פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. לא ידוע על אסבסט גלוי, אך מיד והיוודע על קיומו של אסבסט יש לפעול על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 - כל עבודות בנייה הכרוכה בפינוי אסבסט חייבת בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/או רישום</b></p> <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 התחום ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה לשימוש מסחרי יהיה קבלת אישור איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות עם חברת החשמל ובאישורם. 2. תחנות טרנספורמציה: לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, ביוב והניקוז. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור אגף המים, הביוב והניקוז.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות אגף מב"ת. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעל ההיתר או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך מבנים.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה. ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול</p>	



ניהול מי נגר	6.15
<p>הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בעירייה. ג. האזור הוא אזור רגישות א בהתאם לתמ"א 4/ב/34 והשטח יפותח באופן שיבטיח מניעת זיהום מי תהום ושימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>* במגרש הבנייה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.</p> <p>* יינקטו 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.</p> <p>* מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>* מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע, יהיו נמוכים ממפלס מי הביוב.</p> <p>* התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.</p> <p>* בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעדה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.16
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים:</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כדן.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



פיתוח סביבתי	6.18
<p>מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים עפ"י תכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>	

<b>6.19</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תחנת טרנספורמציה- לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.</p>

<b>6.20</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים, הביוב והניקוז בהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון העיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.</p>

<b>6.21</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. כל חלקי המבנה שחורגים מגבולות המגרש, כפי שיקבעו בתשריט חלוקה לצרכי רישום שיוכנסו ע"י מודד מוסמך, יסומנו להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה.</p>

<b>6.22</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.

<b>6.23</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>מערכות כיבוי אש : 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>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי
-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20