

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0509695

חפ/1880/ב - מגורים ברח' התשבי 122



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2019

לאשר את התוכנית

06/05/2019



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עפ"י המצב המאושר יעוד השטח הוא מגורים א'.
 הבנין הקיים מכיל 5 קומות, רק 2 הקומות העליונות מעל מפלס רח' התשבי.
 המבנה הקיים משמש כבית הארחה (מלונית א') בהנהלת "כנפי שחר עמותה לחינוך וצדקה" (ע"ר).
 המבנה מכיל 34 חדרי אירוח, חדר אוכל ומטבח, אולם לכ- 100 איש, דירת אב בית ושירותים נלווים.
 מטרת התב"ע היא להוסיף שטחי בניה מבלי לשנות את השימושים הקיימים היום במבנה.
 התוספת המבוקש בקומות שמתחת למפלס רח' התשבי:
 3 חדרים (כיתות) בקומת מרתף 1 - במפלס -5.92 והרחבת האולם שבקומת מרתף 2- מפלס -3.00
 הרחבת חדר האוכל במפלס הכניסה + 0.00
 ובקומות שמעל מפלס רח' התשבי:
 תוספת 2 מפלסים חדשים של חדרים במפלס + 9.00 + 1 - 12.00
 היקפי הבניה הם כדלקמן:
 שטח בניה עיקרי מאושר הוא 1231 מ"ר
 סה"כ שטח בניה עיקרי מוצע הוא 2680 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/1880/ב - מגורים ברח' התשבי 122

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0509695

שטח התכנית 3.961 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 | 198930 |
| קואורדינאטה Y | 745841 |

1.5.2 תיאור מקום

בקצה רחוב התשבי, קרוב למרכז הכרמל, גובל בגן החיות.

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 | התשבי | 122 | |

שכונה כרמל מרכזי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10812 | מוסדר | חלק | 103 | 188 |

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 |
| 04/09/1958 | 1519 | 620 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 987 / א ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ 987 / א |
| 29/05/1975 | 1754 | 2114 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1281 / א. הוראות תכנית חפ/ 1281 / א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 1281 / א |
| 26/06/2011 | 5095 | 6255 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1880. הוראות תכנית חפ/ 1880 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 1880 |
| 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 |
| 08/03/1998 | | 4626 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 |
| 30/03/1997 | 2833 | 4508 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ 1400 / שש |
| 14/03/1994 | 2771 | 4201 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 229 / 1 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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 / פ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פ תחולנה על תכנית זו. | 4609 | | 22/01/1998 |
| 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 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | 11/03/2019 | פנינה רוזנברג | 18: 05 11/03/2019 | | לא |
| חניה | מנחה | 1: 250 | 1 | 11/03/2019 | יונתן מאור | 18: 06 11/03/2019 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 11/03/2019 | פנינה רוזנברג | 18: 06 11/03/2019 | | 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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | | | עמותת "כנפי שחר" | חיפה | התשבי | 122 | 04-8399052 | 04-8384643 | dlsayag@netvision.net.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---------------------|------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| פרטי | | | עמותת "כנפי שחר" | חיפה | התשבי | 122 | 04-8399052 | 04-8384643 | dlsayag@netvision.net.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 |
| | אדריכל | גידי לכמן | 103447 | | פרדס חנה- כרכור | הדרים | 62 | 04-6374845 | 04-6374823 | gidi.arch@gmail.com |



משרד התכנון והדפסה
מונה הדפסה 12



משרד התכנון והדפסה
מונה הדפסה 12

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|----------|------|-------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | יועץ תחבורה | יונתן מאור | 9695 | | חיפה | לניי | 6 | 04-8361646 | | Arij@maorj.c o.il |
| | מודד | בני שפירא | 583 | | חיפה | הגדוד העברי | 17 | 04-8726547 | 04-8410012 | bshapira@be zeqint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 לאכסניה ברח' התשבי 122

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות הבניה .

2. שינוי קווי בנין

3. תוספת אגף של ממ"דים למבנה הקיים ותוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים .

4. קביעת עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים ב' | 2001 |
| שטח ציבורי פתוח | 3001 |
| דרך מאושרת | 1001 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 1001 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב' | 2001 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 2001 |
| להריסה | דרך מאושרת | 1001 |
| להריסה | מגורים ב' | 2001 |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 2001 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

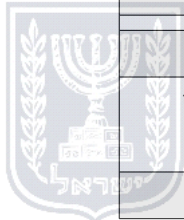
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------|--------------|------------|
| דרך מאושרת | 293 | 7.40 |
| מגורים א | 2,033 | 51.33 |
| שצ"פ לגן חיות לימודי | 1,635 | 41.28 |
| סה"כ | 3,961 | 100 |

מצב מוצע

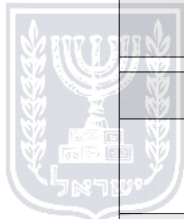
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 292.77 | 7.39 |
| מגורים ב' | 2,033.45 | 51.33 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,635.09 | 41.28 |
| סה"כ | 3,961.31 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | ישמש למגורים, דירות קטנות כהגדרתן בחוק. יותר שימוש לאכסון אם כל הדירות והשטחים במבנה מצויים בהחזקה ובשימוש בלעדיים של עמותה לחינוך וצדקה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | השימוש יהיה לפארק לגידול ולתצוגה של בעלי חיים למטרת לימוד ותיירות שישולב במשאבי טבע באתר. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | הגשת תכנית פיתוח בשטח הציבורי הפתוח לגן חיות לימודי תחול על הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר בניית כלובים לחיות והוא יגונן בצמחיה גבוהה וצפופה |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה . ג. בסלילה ו/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. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | 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 | | | | | |
| | | | | | | | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי |
| | | | 15.5 | (2) 52 | 40 | 155 | (1) 3120 | 205 | 785 | 235 | 1895 | 2012 | 2001 | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|---------|-----------|
| קדמי | | |
| | 2001 | מגורים ב' |

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. קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט

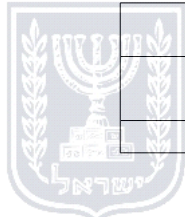
ב. מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הכניסה לבנין - מפלס ה - $0.00 = +267.58$

ג. זכויות הבניה וכל נתוני הטבלה מתייחסות לשימוש מגורים או לשימוש אכסנייה בהתאם לסעיף 4.1.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל שטחי מרפסות מקורות.

(2) חדרי אכסניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12






תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</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 למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את 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 לאורך הרחוב.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 חלוקה ו/או רישום</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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד. כל ההפקעות לפי חפ/1842/ב' נשארות בתוקפן.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>איזור רגישות לפי תמא/34/ב/4 הוא איזור א/1.</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> | <p>6.6</p> |



| | | |
|--|--|-------------|
| | ניהול מי נגר | 6.6 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> | <p>1. מי הנגר ממגרשי המגורים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי 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 ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| | חיזוק מבנים, תמא/ 38 | 6.7 |
| | <p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> | |
| | שמירה על עצים בוגרים | 6.8 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</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:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> | |
| | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.9 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</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 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. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים 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. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. 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> | |
| | תשתיות | 6.10 |
| | <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 נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>תשתיות</p> <p>ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. 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 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>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. 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 ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ד. 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>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. 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> | <p>6.10</p> |
| <p>מקלטים</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> | <p>6.11</p> |
| <p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק</p> | <p>6.12</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



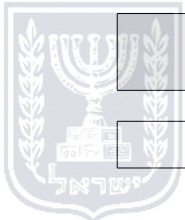
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12