

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0480731

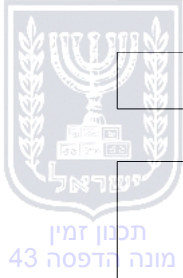
חפ/מק/2431-מבנה מגורים ברחוב ויצ"ו 15 חיפה

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

התכנית ממוקמת במגרש פרטי שאינו מבונה ברחוב ויצ"ו בשכונת כרמליה בחיפה. התכניות המאושרות החלות על המגרש חפ/136, חפ/676 ו-חפ/718 א קובעות את ייעוד המגרש למגורים. זכויות הבניה המאושרות לשטחים עיקריים הן 60% משטח המגרש ועוד 6% נוספים עבור מגרש בין דרכים (עפ"י תכנית מאושרת חפ/229/ה/1). כמו כן מאושרות זכויות עיקריות נוספות לפי חפ/5/229 המאפשרות שטח עיקרי לעליות גג ומרתפי מגורים. התכנית מתגברת את זכויות הבניה בהתאם לתכנית חפ/2000 ובמסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה ועל פי סעיף 62 א(א1) 2.א, בסמכות הועדה המקומית. התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים משותף בן 12 יח"ד ב-7 קומות מעל הכניסה הקובעת + עליית גג מעל קומת חניון מקורה וחפור, קובעת קוי בנין ומגדירה הוראות אדריכליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 חפ/מק/2431-מבנה מגורים ברחוב ויצ"ו 15 חיפה **ומספר התכנית**

מספר התכנית 304-0480731

1.2 שטח התכנית 1.114 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (1) (2)

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	197642
קואורדינאטה Y	744986

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	ויצ"ו	חיפה

כרמליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10762	מוסדר	חלק	18	30
10763	מוסדר	חלק		119

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ מק/ 1400/ גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	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
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 /ה/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /ה/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229 /ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5384	2170	29/03/2005
חפ/ 229 /י/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229 /י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 718 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 718 /א ממשיכות לחול.	1554	47	25/09/1969
חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 /יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ 136	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 136 ממשיכות לחול.	0		
חפ/ 416	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 416 ממשיכות לחול.	0		07/01/1942



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב בנושא קווי הבניין.	14: 50 01/02/2021	גיא ארבל	10/08/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 49 01/02/2021	שירי ברלב יינון	08/09/2020	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח סניטרי	09: 57 11/03/2021	נרם דאהר	07/03/2021	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	נספח מצב מאושר	14: 47 01/02/2021	גיא ארבל	31/01/2021	1	1: 250	רקע	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			א.ר.ז. כימיקלים נכסים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי (1)	7	03-7518402	03-7517117	matan@mo sseri.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל "משה אביב" קומה 42, משרד עו"ד ח.נועם ושות' אצל עו"ד מתן מוסרי.

1.8.2 יזם

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
אדריכל	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז. אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861		office@orena rchitects.com
	יועץ תחבורה	שירי ברלב יינן	104869		חיפה	רענן	13	04-8360542	04-8360542	a.d.shiribarle v@gmail.co m
אינסטלצי ה	יועץ	נרם דאהר	116473		נצרת	(1)		04-6216201		ayaeng11@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2680.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 זכויות בניה של 50% לשטח עיקרי מאושר לפי חפ/2000 תוך קביעת הוראות בנייה ופיתוח, והוראות עיצוב ארכיטקטוני לצורך הקמת מבנה מגורים הכולל 12 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הועדה המחוזית אם מספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע עולה על 2 ואינו עולה על 9. לפי סעי' 62 א (א)1(2) - עד 60%.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, ושינוי גובהם של בניינים ומספרי הקומות לפי סעי' 62 א(א)4, וסעיף 62 א(א)4 (א) לחוק.
3. שינוי הוראות בנייה ועיצוב ארכיטקטוני וכן קביעת זיקת הנאה לפי סעי' 62 א (א) (5) לחוק.
4. הרחבת רח' ויצ"ו מ- 10 מ' ל- 13 מ' לפי סעי' 62 א (א) 2 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
דרך מאושרת	202, 200
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	220	19.66
מגורים	899	80.34
סה"כ	1,119	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	219.91	19.74
דרך מוצעת	38.46	3.45
מגורים	855.61	76.81
סה"כ	1,113.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. המבנה ישמש למגורים, לרבות חניון תת"ק מקורה, מחסנים ושטחים טכניים.</p> <p>2. מתקנים לשימוש הדיירים לרבות חניית אופניים, עמדת טעינת רכבים ואופניים חשמליים וחללים לשימוש משותף.</p> <p>3. יותר שימוש למקצועות חופשיים (אמנים, אדריכלים, מהנדסים וכו') בתחום דירות המגורים לבעל הדירה בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גובה המרתף הדירתי וגובה מועדון הדיירים לא יעלה על 2.40 מ' בהתאם להוראות חפ/229/5.</p> <p>2. הגובה המירבי של קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/גב. המתקנים יותרו מעבר לגובה המקסימלי שנקבע בתכנית וגובהם יהיה הגובה המינימלי הנדרש.</p> <p>3. תותר גובה קומה של עד 3.20 מ' תוך שינוי תכנית חפ/1400/גב, ובתנאי שגובהו הסופי של המבנה לא יעלה על הגובה הנקבע בהוראות תכנית זו ומעליו יותרו מתקנים טכניים לפי חפ/1400/גב.</p> <p>4. תותר מרפסת מעל מועדון הדיירים לכוון מדרגות חגית.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. בתחום המרווח האחורי יותרו מחסנים.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. מתן היתר בניה למרתף המשותף (מועדון הדיירים) מותנה ברישום הערה על פי תקנה 27, כי בעת רישום הבית המשותף יירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.</p> <p>2. הכניסה הראשית למבנה תהיה דרך רח' ויצ"ו. תותר כניסה נוספת דרך שביל מדרגות חגית אשר תהווה כניסה משנית למבנה. במידה ותידרש כניסה למבנה המגורים דרך שביל חגית, יבדק הצורך בחתימת הסכם מול עיריית חיפה, (בתיאום עם היח' לתכנון נוף), לעניין השימוש בשטח "שביל חגית" לטובת שביל גישה למבנה המגורים תוך התחייבות למלא אחר הנחיות אגף דרכים תנועה ונוף בנושא טיפול נופי ושיקום שטח הדרך וכן בנושאים הקשורים לביצוע ולתחזוקה ובטיחות בשטחי העירייה.</p> <p>3. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה לאישור מהנדס העיר. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול חתכים עקרוניים לאורך ולרוחב המגרש כולל דרכים הגובלות, ציון הגישות והחניות, הקירות התומכים, הפיתוח המוצע כולל סוג הצמחייה</p>

	מגורים	4.1
	<p>והעצים, מערכת השקיה, מדרגות, רמפות, ניקוז, תאורה, ציפויים וחומרי גמר, ריצופים, מעקות וכד'.</p> <p>הגישה דרך מדרגות חגית במידה ותידרש, תוצג במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה לאישור מה"ע.</p>	
	<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בתחום המגרש תהיה זיקת הנאה לציבור כמסומן בתכנית שתפותח במפלס המדרכה ותתאפשר בה מעבר חופשי לציבור, ללא גידור.</p> <p>זיקת ההנאה תהיה ברוב של 1 מ' .</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין וכן כי בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין</p>	ד
	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 style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה 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
	דרך מוצעת	4.3
	שימושים	4.3.1
	<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	4.3.2
	<p style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
144 (6)		7 (5)	22.03 (4)	12	40	2810	1200 (3)	720	890 (2)	899 (1)	מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. יותר ניווד שטח בניה עיקרי מעל לכניסה הקובעת אל מתחתיה, אולם מעבר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת אל מעליה עד 10% בלבד. כל זאת בלבד שסך שטחי הבניה לא יגדל וישמרו הוראות הבינוי כגון גובה מותר וקווי בנין.
- ב. הכניסה הקובעת היא רצפת קומת החניון המסומנת במפלס 198.47 בנספח הבינוי.
- ג. מפלס תקרה עליונה לפני עליות הגג לא יעלה על 220.5+ מ' גובה אבסולוטי. גובה הבנין הינו הוראה עיצובית שחריגה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
- ד. יותרו מרתפי חניה בהתאם לתקן. יותרו קומות חניה תת קרקעיות במידה וידרשו.
- ה. יותרו 2 כניסות למבנה, מרחוב ויצ"ו וממדדגות חנית כמפורט בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש לצורך חישוב זכויות הבניה.
- (2) השטח העיקרי מורכב מ-890 מ"ר בגין תגבור זכויות הבניה המאושרות ב-50% ובנוסף יותרו שטחים עיקריים נוספים בהתאם לתכנית חפ/229/5.
- (3) שטחי שרות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/229/5.
- (4) הגובה ממפלס הכניסה הקובעת וללא עליית הגג.
- (5) בנוסף תותר עליית גג עפ"י תכנית חפ/229/5. מס' הקומות כולל את קומת החניון.
- (6) השטח מיועד למרפסות זיזיות בלבד..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה. במידה וישנה סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות התכנית, הוראות התכנית יגברו.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים : א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. 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>	
6.3	פיתוח סביבתי
<p>א. 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 הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר (כתנאי למתן היתר בניה). בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. ב. קירות תומכים : גובה קירות תומכים לא יעלה מעל 3.5 מ"מ מק"ט. מעל לגובה זה יותר מעקה תקני שקוף - בתאום עם היח' לתכנון נוף בתכנית הפיתוח. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 5 מ' ידורגו הקירות התומכים כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב של לא פחות מ 1.5 מ'. ג. חובת התארגנות : תיקבע חובת התארגנות ושיקום נופי על שטחים גובלים לתכנית המבוקשת שעשויים להיפגע במהלך העבודה, על מנת למנוע פגיעה בשטחים גובלים, שפכי עפר וזק לסביבה.</p>	
6.4	עתיקות
<p>המגרש נכלל באזור מוכרז כשטח עתיקות עפ"י י"פ מס' 4023 מיום 09.07.1992. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
6.5	חניה
<p>1. תקן החניה יהיה 2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש. 2. מחוץ למגרש לאורך חזית המגרש, יותקנו חניות אורחים כך שיינתן מענה של כ-0.25 מקומות חניה לאורחים.</p>	

6.5	חניה
	<p>3. תותר התקנת שער כניסה לקומת החניון בקו הפנימי של רצועת הגינון.</p> <p>4. תותר חניה מקורה בהתאם לקוי הבנין התת קרקעיים המסומנים בתשריט.</p> <p>5. פתחי האיוורור לחניון יותרו דרך פתח הכניסה לחניון לכיוון רח' ויצ"ו ולא יותרו פתחי איוורור נוספים לכיוון הרחוב.</p>
6.6	חשמל
	<p>חשמל:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.</p> <p>אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.7

תשתיות

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.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים מונה הדפסה 43 אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים :

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

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.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

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.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

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 לשיעור רצונו.

ניקוז-תיעול.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

6.8

איכות הסביבה

אצירה והרחקת אשפה :

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.9

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו חדירי מים כאדמה טבעית ו/או גננית ו/או ריצוף מחלחל למטרות חלחול לתת הקרקע. יותר שימוש באמצעים מגבירי חילחול.



<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>	
<p>2. ינקטו ככל שניתן אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>		
<p>6.10</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</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 בתפוזרת 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 שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>		
<p>6.11</p>	<p>מקלטים</p>	
<p>לא יוצא כל היתר בנייה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם להנחיית פיקוד העורף.</p>		
<p>6.12</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	
<p>חלוקה: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. 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. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ולאשרה בועדה המקומית לתכנון ובניה, כתנאי לקבלת טופס איכלוס. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>		
<p>6.13</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	
<p>הפקעה: כל שטחים המועדים על פי תכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח הנמצאים מחוץ לגבולות האיחוד וחלוקה מחדש יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>		
<p>6.14</p>	<p>היטל השבחה</p>	
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>		

6.15	תקשורת
	<p>קווי טלפון ותקשורת: קווי הטלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p>
6.16	שרותי כבאות
	<p>מערכות כיבוי אש: לצורך הבקשה להיתר בניה תוכן מפה מצבית שתכלול 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>
6.17	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/עצים להעתקה", "עץ/עצים לעקירה", "עץ/עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קן בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות. <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>התכנית תמומש עד 10 שנים מיום אישור התכנית.</p>