

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0634758

חפ/מק/2492 - רח' נווה גנים 11

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 עוסקת במבנה מגורים בשכונת נווה פז בחיפה. המבנה הנמצא בתהליכי בניה ומאושר בהיתר משנת 2017. התכנית הוגשה במטרה להוסיף שימוש מסחרי לחנויות בקומת העמודים שנשארה פנויה מבניה ותוספת של 2 יח"ד נוספות מעבר למאושר בהיתר הבניה בחצי הקומה השמינית בבניין. התכנית מוסיפה זכויות בניה ומספר קומות מעבר למאושר, משנה קווי בניין והוראות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2492 - רח' נווה גנים 11

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0634758

1.2 שטח התכנית 1.433 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) (19), 62 א (א) (5)

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	202467
קואורדינאטה Y	744171

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב נווה גנים 11 חיפה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	נווה גנים	חיפה

שכונה נווה פז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10925	מוסדר	חלק	203	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
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
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/ 1301 / א	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכנית חפ/1301'א לגבי זכויות בנייה, גובה קומות, בינוי והוספת שימוש מסחרי.	3301	1388	13/02/1986
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/ 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/ 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/ 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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 1400 / יב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5367	1615	15/01/2005
חפ/ 229 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו.	1437	3021	02/02/1984



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

**הערה לטבלה:**

- א. תכנית זו תהיה כפופה לתכנית חפ/מק/1400/שש/1 שבהכנה.  
 ב. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 33 07/01/2020	יצחק דה סביליה	07/01/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 32 07/01/2020	רודי ברגר	07/01/2020		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.ה. אלומה בניה ופרוייקטים בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	54	077-4990301	03-5422572	alumaa8@g mail.com
	פרטי			נועה דניאל- יזמות ובניה בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	54	077-4990301	03-5422572	alumaa8@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ה. אלומה בניה ופרוייקטים בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	54	077-4990301	03-5422572	alumaa8@gmail.co m
פרטי			נועה דניאל- יזמות ובניה בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	54	077-4990301	03-5422572	alumaa8@gmail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

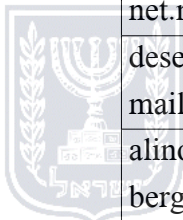


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005		rudarch@013 net.net
אדריכל	אדריכל	יצחק דה סביליה	27251		חיפה	(2)		04-8224789	077-4505300	desevilya@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 3988.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

הוספת קומות ושימוש מסחרי לבניין מגורים בתהליכי בנייה, תוך תגבור זכויות בניה, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי ופיתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת זכות מעבר בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.
- ב. הוספת שימוש מסחרי למגורים לפי תכנית המתאר חפ/2000.
- ג. תוספת קומות מעבר למאושר בחפ/1301א' שאושרו בהקלה ונבנו בפועל.
- ד. תוספת זכויות בניה עיקריות של 19% מזכויות הבניה המאושרות ע"פ חפ/1301/א.
- ה. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	203



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,433	100
סה"כ	1,433	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,438.73	100
סה"כ	1,438.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים. - מסחר קמעונאי: מיני מרקט, מספרה, מניקור, פדיקור, מרפאה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יורשה שינוי בעיצוב חזית ובצבע הבניין כפי שבבקשה להיתר הבנייה שאושרה בוועדה המקומית. כמו כן לא יורשה שינוי בחומר הציפוי והגימור, שינוי מידות ופתחים, שינוי בגגון וכל פרט שיש בו להשפיע על שינוי החזות החיצונית של המבנה, מלבד המוצע בתכנית זו.</p> <p>2. לא יותקנו צנרות גז, מים וביוב על הקירות החיצוניים, כולל פתחי מרפסות וחלונות, קירות מנוקבים וכדומה.</p> <p>3. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על הגג אלא אם יותקן לפי תכניות כלליות מפורטות ומאושרות על ידי מהנדס העיר.</p> <p>4. לא תורשה התקנת זרועות מתלי כביסה על מרפסות וחלונות בתים.</p> <p>5. לא יותקנו קווי טלפון על קירות חיצוניים.</p> <p>6. לא יותקנו ארובות לחימום בחזית הבית. מכלי דלק יותקנו רק במקום שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. לא תורשה הקמת אנטנת טלויזיה לדירה בנפרד אלא אנטנה מרכזית לכל הדירות.</p> <p>8. לא יורשה חיבור חשמל לבנין אלא בכבל תת קרקעי בלבד.</p> <p>9. התקנת מזגנים בחזית הבניין תהיה אחידה וכחלק בלתי נפרד מהחזית.</p> <p>10. לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניין פרט לסככות חניית רכבים בצורת מבנה ותחנות טרנספורמציה של חברת חשמל במרוח צדדי או אחורי.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפרט חלונות/ויטרינות בדירות המגורים לאיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שטחי המסחר בבניין ייבנו בקומת הקרקע בלבד ובחזית הפונה לרחוב נווה גנים.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>3. על מנת למנוע מטרדי רעש, כל מסחר שיצריך שימוש במנועים/מדחסים יקבל התייחסות והקצאת שטח לכך בהיתר הבניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי						שרות
(6) 444	1	(5) 8	(4) 28	37	(3) 30	190	2718	(2) 635		445	1638	(1) 1433	203	מגורים	מגורים
		1				16	222	40		23	159	(1) 1433	203	מסחר	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. אופן חישוב שטחי השרות יהיה לפי תכנית חפ/229/י על שינוייה.
- ב. קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.
- ג. הכניסה הקובעת: הכניסה הראשית לבניין שבגובה = +46.50 מעל לפני הים, ובנספח הבינוי מסומן בגובה 0.00.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח חלקה רשומה 203.
- (2) 580 מ"ר לחניות ו- 55 מ"ר למדרגות ומעברים.
- (3) קונטור המבנה כולל מרפסות זיזיות ולא כולל חניות.
- (4) כולל פיר מעלית, חדר יציאה לגג ומתקני גג.
- (5) לא כולל פיר מעלית, חדר יציאה לגג ומתקני גג.
- (6) 12 מ"ר \* 37 דירות.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></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, 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>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בנוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י המחלקה לפיתוח נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. התכנית הנ"ל תערך בקני"מ של 1:250 על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך ותציג את:</p> <p>א. המבנה כולו כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעת עצים וכד', לתכנית הבנוי 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 הבנוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרש התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p>א. החניה תהיה בהתאם להוראות התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. החנייה תהיה עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.</p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה,</p>

חשמל	6.5
<p>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 יינתן 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 (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. - 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 - 160-110 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>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>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21






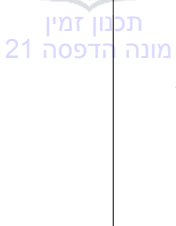
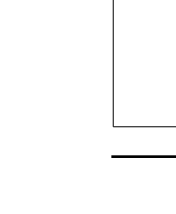
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></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>א. מים-</p> <p>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.</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.</p> <p>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>ב. ניקוז-</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>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>ג. ביוב-</p> <p>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.</p> <p>ד. אשפה-</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	



<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תקשורת</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 המבנים.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר</p>	

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	
	<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
	<p>- זיקת ההנאה למעבר כלי רכב תאפשר גישה ברכב מדרך ציבורית למגרש מס' 13 ברח' נווה גנים. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. בעת רישום הבית המשותף תרשם זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי</p>	



<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>א.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.                  ב.בהעדר איזון:                  יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.                  מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.                  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

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



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	ל"ר

