

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0671156

חפ /מק/2491 רח' קדרון 18, חיפה

חיפה

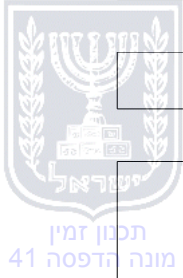
מחוז

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

בחלקה קיים בניין בן שלוש קומות מעל קומת מסד שמשמשת למחסנים, שה"כ 6 יחידות דיור. במסגרת התכנית מבקשים דיירי שתי הדירות התחתונות להסדיר תוספות הבניה- שנבנו לדירותיהם בתחום קומת העמודים בהמשך למפלס דירותיהם, בחזית לרחוב קדרון. שה"כ תוספת שטח בניה של 75.90 מ"ר. בנוסף, התכנית מרחיבה את רח' קדרון ומשנה קווי בניין בהתאמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ /מק/2491 רח' קדרון 18, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0671156

1.2 שטח התכנית 1.392 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 62א (א) (2), 62א (א) (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	198727
קואורדינאטה Y	744039

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	קדרון	חיפה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10774	מוסדר	חלק	93	128

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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ יב
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ ד. הוראות תכנית חפ/ 229 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ד
29/03/2005	2170	5384	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ה/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ה/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ ה/ 1
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/ י/ 1. הוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ י/ 1
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 718/ א. הוראות תכנית חפ/ 718 א תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/ 718/ א



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/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/136	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/136. הוראות תכנית חפ/136 תחולנה על תכנית זו.	0		
חפ/229/ה	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 229 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנא נקארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנא נקארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 36 27/08/2020	חנא נקארה	08/07/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 22 29/12/2020	חנא נקארה	29/12/2020	1	1: 500	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	דוד אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	נטליה אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	מרגרט הופ ישורון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	שלומי סטלקאל			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
	פרטי	טלי מירי שרון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
פרטי	נטליה אימחנצקי			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
פרטי	מרגרט הופ ישורון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.net.il
פרטי	שלומי סטלקאל			חיפה	קדרון	18	04-8507021		hananakk@zahav.net.il
פרטי	טלי מירי שרון			חיפה	קדרון	18			hananakk@zahav.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	חנא נקארה		נקארה מהנדסים-חנא נקארה	חיפה	הבנקים	2	04-8507021		hananakk@z ahav.net.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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 שטחי בניה בתחום קומת עמודים קיימת וכן הפקעת רצועת קרקע בחזית החלקה לרחוב קדרון לצורך הרחבת הדרך, ושינוי קו בניין בהתאמה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בניה בהתאמה לתכנית חפ/2000
- ב. הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62 א(א)(2),
- ג. שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א(א)(4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	502.15	36.07
מגורים א'	890.12	63.93
<b>סה"כ</b>	<b>1,392.27</b>	<b>100</b>

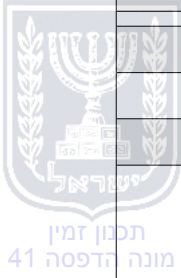
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	502.15	36.07
דרך מוצעת	90.57	6.51
מגורים א'	799.49	57.43
<b>סה"כ</b>	<b>1,392.21</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>  מחסנים מספר המחסנים הפרטיים בחלקה יהיה כמספר הדירות בבניין- לכל דירה יותר מחסן פרטי אחד בלבד.  פרגולה הפרגולה הקיימת במרווח הקדמי תותאם להנחיות תכנית חפ/מק/1400/פמ תוך שמירת מרחק מגבול במגרש הקדמי, של 1.20 מ', לפי הנחיות התכנית. כתנאי למתן היתר בניה. סטיה מתנאי זה תהווה סטיה ניכרת בתכנית.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> עגלות האשפה ימוקמו באופן נסתר מהרחוב, כאשר הגישה אליהן תהיה בשביל צידי ולא מחזית הרחוב.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המרפסת במרווח לכיוון שביל המדרגות המסומנת "להריסה" בתשריט המצב המוצע וסילוק הפסולת לאתר אצירת פסולת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, ומעבר קווי תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, מים, תקשורת, חשמל ותאורה, גז, מתקני אשפה, וכד'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b> אסורה כל בניה בתוואי דרך
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, ומעבר קווי תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, מים, תקשורת, חשמל ותאורה, גז, מתקני אשפה, וכד'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b> אסורה כל בניה בתוואי דרך
א	<b>זרכים</b> הרחבת הדרך תהיה עד קו הגדר הקיימת בחזית המגרש, כמסומן בתשריט.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	מתחת לכניסה הקובעת					
72 (4)	1	3	12 (3)	6	106.49	853	57 (2)	66 (2)	730	801 (1)	101	מגורים א'	מגורים א'

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. גובה הכניסה הקובעת  $276.50 = 0.00$

ב. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט המצב המוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 801 מ"ר הוא שטח המגרש לאחר הפרשה לדרך. שטח החלקה לצורך חישוב אחוזי הבניה הוא 890 מ"ר, לפני הפרשה לדרך..

(2) אופן חישוב שטחי השירות יהיה לפי תכנית חפ/229.

(3) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(4) מרפסות זיזיוות 12 מ"ר לכל יח"ד.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין :                  על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>פתרון החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבורים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהמאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	
<p><b>6.5 חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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 מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון. ב. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ג. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית איחוד וחלוקה ובמתן התחיבות לביצוע ורישום החלוקה הנ"ל.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום 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. ב. תחנות השנאה                  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.                  2. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.                  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל                  לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,                  א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  ב. קו חשמל מתח נמוך-תייל מבודד (תאם על עמוד) 2מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  תייל מבודד צמוד למבנה 0.3מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

חשמל	6.6
<p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00מ' מציר הקו</p> <p>ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00מ' מציר הקו</p> <p>ז.קבלי חשמל מתח נמוך 0.5מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י.ארון רשת 1מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. 3מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>אספקת מים</p> <p>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 יידרש 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>בשטח המגרש קיים קו ביוב ציבורי, ויש לשמור על תקינותו</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p>	



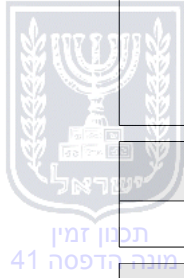
<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניקוז משמר נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"י 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> <p>ד. במידה ויתבקש לבנות מבנים המותרים במרווחים כדוגמת ממ"ד, מעלית וכד' יש לקבל את אישור פקיד היערות לעניין העצים הבוגרים במסגרת הבקשה להיתר לבניה במרווח.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></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 בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p>	<p><b>6.11</b></p>





<b>6.11</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<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>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

<b>6.12</b>	<b>דרכים</b>
	<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/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>



<b>6.13</b>	<b>מקלטים</b>
	<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>

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

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	כל המבנים וחלקי המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש יהרסו לפי על פי הנוהל וכתנאי למתן היתר בניה.

## 7. ביצוע התכנית

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



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי