

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0597674

חפ/2480 - רח' הגליל 41, חיפה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/07/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

16/11/2021

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

בתכנית המאושרת השטח המסחרי של 387 מ"ר נקבע לשימוש בנק בלבד. מטרת תכנית זו היא לאפשר כל שימוש מסחרי כללי ללא בתי אוכל בקומת הקרקע ובחלק מקומה א, תוך צמצום השטח המסחרי ל - 272 מ"ר תוך הסדרת יחיד אחת בקומה א שאושרה בהיתר. כמו כן שינויים נקודתיים בקו הבנין המזרחי בהתאמה לבנין הקיים.

בתחום התכנית קיים מבנה לשימור שנבנה בשנת 1929 כבית מלון דירות למהנדסים הבריטיים שבנו את בתי הזיקוק, בחלקו האחורי היה בית קפה. המבנה כלל קומת קרקע וקומה א. בשנת 1937 נוספה למבנה קומה שנייה. במהלך השנים שימש המבנה למגורים. השנת 2013 אושרב בשטח התכנית חפ/558/ד אשר הגדירה את המבנה לשימור, איפשרה תוספת בניה של 2 קומות למבנה הקיים ( לפי תמ"א 38 ובמסגרת הקלות ) וקבעה שימוש לבנק בקומת הקרקע ובקומה א. מכח תכנית זו הוצא היתר בניה. המבנה שופץ בהתאם להנחיות שימור, בקומת המסד, קמת הקרקע וקומה ראשונה הוקצה שטח של 412 מ"ר לשימוש בנק בלבד. נוספו 2 קומות מגורים והוצא היתר הכולל 4 יחיד. בשנת 2015 אושר היתר שינויים ובו בקשה לשימוש חורג מקומת מסחר לקומת מגורים בקומה א ( על חלק מהקומה כשהחלק הנותר ימשיך לשמש כבנק ). השימוש החורג הוגבל ל - 5 שנים אותו נדרש להסדיר בתכנית. ההיתר הסופי כלל 5 יחיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2480 - רח' הגליל 41, חיפה

מספר התכנית 304-0597674

1.2 שטח התכנית 0.702 דונם

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 לי"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	201659
קואורדינאטה Y	744361

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הגליל בשכונת נוה שאנן.

### 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
	41	הגליל	חיפה

שכונה נוה שאנן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12461	מוסדר	חלק		15

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
חפ/ 558	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 558 ממשיכות לחול.	0		04/07/1939
חפ/ 558 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 558 ד ממשיכות לחול.	6566	3687	20/03/2013
חפ/ 1312	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1312. הוראות תכנית חפ/ 1312 תחולנה על תכנית זו.	1775	281	11/11/1971
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404	05/03/2019
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 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / 1 ממשיכות לחול.	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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/ 1400/שש 1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
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/ 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/ 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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה מנחה	10: 27 03/08/2021	פנינה רוזנברג	03/08/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	חלק 1/2	01: 41 12/08/2021	עידית שלומי	12/08/2021	45	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	חלק 2/2	01: 43 12/08/2021	עידית שלומי	12/08/2021	43		מנחה	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	10: 26 03/08/2021	פנינה רוזנברג	03/08/2021	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			אבי רחמים נכסים בע"מ	חיפה	הגליל	41	04-8221440		office@avir ahamim.co.i

**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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
שימור	יועץ	עידית שלומי	38206		חיפה	ליטאניס (1)	8			baron- shlomi@013. net
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il

(1) כתובת : טל..



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 שימוש מבנק למסחר כללי ותוספת יחידת דיור אחת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי השימוש המאושר של השטח המסחרי המיועד לבנק בלבד לשימוש מסחרי כללי.
- ב. תוספת שטחי בניה למגורים ותוספת 1 יח"ד.
- ד. שינויים נקודתיים בקו הבנין המזרחי בהתאמה לבנין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	201
חזית מסחרית	מגורים ב'	201
לשימור	מגורים ב'	201
קו בנין עילי	מגורים ב'	201

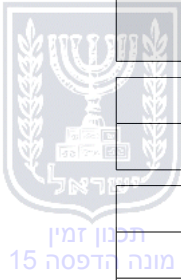
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	702.36	100
סה"כ	702.36	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	702.36	100
סה"כ	702.36	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> יישמש למגורים . בקומת הקרקע ובחלק מקומה א יותרו שימושים למשרדים, שירותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר קמעונאי, ובתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. לא יותרו שירותי אוכל ובתי אוכל לסוגיו. בקומה א, בכל הקומה, יותרו גם מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. תוספת הבניה בקומת המרתף תבוצע רק לאחר שננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה. ב. לא תתאפשר תוספת בניה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו. התכנית תהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. ג. סטייה מגובה המבנה הקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
ב	<b>חניה</b> לא תתאפשר חניה בחזית הקדמית בתחום המגרש למעט רמפת כניסה לחניה.
ג	<b>שימור</b> ראה סעיף 6.5





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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
60		201	מסחר	מגורים ב'
			מגורים	מגורים ב'
		201	<סך הכל>	מגורים ב'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. שיעור שטחי השירות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229. שיעור שטחי השירות למסחר ואופן החישוב יהיה כפי שנקבע בחפ/1400 שש על כל שינויה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל חניה מקורה.

(2) הגובה נמדד עד פני הרצפה העליונה. מעל גובה זה יותרו מעקות מתקנים טכניים פיר מעלית וחדר מדרגות וכד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :                  על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים למסחר/עסקיים יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר 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.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן                  מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' ( מציר הקו)                  ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35 מ' ( מציר הקו)                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3 מ'                  ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל                  י. ארון רשת..... 1 מ'                  יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</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</p>



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>לפי העניין. 4. תחנת טרנספורמציה תוקם בתחום המגרש בתוך קווי הבנין המסומנים בתשריט בתאום עם חברת החשמל.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>שימור</b></p> <p>1. לא תותר הריסת המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי. 2. לא יותרו שינויים במבנה לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית ו/או מחלקת השימור בעיריית חיפה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור. 3. כל עבודה במבנה לשימור תבוצע בהתאם למסקנות נספח השימור והתיעוד המנחה המצורף לתכנית זו ובכפוף לאישור מחלקת השימור בעיריית חיפה. 4. תוספת הבניה בקומת המרתף תבוצע רק לאחר שנקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע סביב המבנה לשימור. 5. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאמנטיים לשימור לפני תחילת העבודות. 6. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יהיו חדירי מים כאדמה טבעית ו/או אדמה גננית ו/או ריצוף מחלחל למטרות חילחול לתת הקרקע, יותר שימוש באמצעים מגביר חילחול.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. במרווח הקדמי-ימני של המגרש יינטע עץ בכיר עם נוף רחב באישור פקיד היערות ו/או מחלקת תכנון נוף בעיריית חיפה (זאת במקום עץ לשימור שסומן בתכנית מאושרת חפ/558/ד ואשר איננו קיים).</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. כל עבודות הפיתוח יבוצעו בתחום המגרש 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 להגשת בקשה להיתר בניה. ב. תחזוקת השטחים סביב הבניינים תישמר במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. ג. שטחי הגינון מעל גג החניון יהיו עם עומק קרקע של מינימלי שיאפשר שתילת שיחים.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <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. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p>

תשתיות	6.9
<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/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>ז. 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>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסותרו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה יותקנו ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	





<b>מקלטים</b>	<b>6.11</b>
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/ או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור פיקוד העורף.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>עתיקות</b>	<b>6.12</b>
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. 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>ב. 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.</p> <p>ג. 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>ד. 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>ה. 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>6.13</b>	היטל השבחה ישולם כחוק
-------------	-----------------------

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15