

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0735449

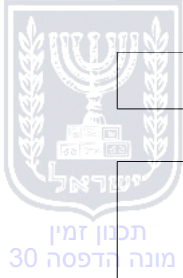
חפ/מק/1096ז- איחוד וחלוקה ברחוב הרותם 5, חיפה

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

במגרש ברחוב הרוותם 5 קיים בניין בן 14 קומות וכן 56 דירות שאינו כולל מרפסות. בחלק מדירות הבניין (כמחציתן) מעוניינים הדיירים להוסיף מרפסות זיזיות של 12 מ"ר, לפי המותר בחוק אך מיקום המרפסות לאור צורת המבנה ומיקומו במגרש, מוצע מחוץ לגבולות המגרש מעל שטח השצ"פ הגובל. לאור זאת, התכנית מציעה החלפת שטחים בין השצ"פ הגובל ושטח מגורים באופן שהוקצה שטח חלופי לשצ"פ במפלס הבניין בהמשך למגרש החניה הסמוך, כדי לאפשר את בניית המרפסות בשטח מגרש פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1096-z - איחוד וחלוקה ברחוב הרוטם 5, חיפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
304-0735449

שטח התכנית
0.934 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

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

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חיפה |
| קואורדינאטה X | 196300 |
| קואורדינאטה Y | 747200 |

1.5.2 תיאור מקום

הבנין נמצא בשכונת שער העליה מול הים

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 |
|-------|----------|-------|------|
| | 5 | הרותם | חיפה |

שכונה שער העליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10744 | מוסדר | חלק | 55 | 61, 101 |

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | 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 |
| 11/12/2016 | | 1404 | 7397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 6 |
| 16/10/1977 | | 135 | 2374 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1096/ב ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ 1096 / ב |
| 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 |
| 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. הוראות תכנית חפ/ 229 / י. 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 229 / י / 1 |
| 07/03/2012 | | 2981 | 6388 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י. 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 229 / י / 5 |
| 26/06/2000 | | 4052 | 4896 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ מק/ 1400 / גב |
| 26/06/1997 | | 4037 | 4536 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ מק/ 1400 / תט |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 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 / 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:

תכנית חפ/1096/שצ - שינוי : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1096/שצ ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | יורם פופר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יורם פופר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 20: 40 01/02/2022 | אריה סודית | 13/01/2022 | 1 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | | 20: 42 01/02/2022 | אריה סודית | 13/01/2022 | 7 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | נספח בינוי | 14: 04 07/11/2021 | יורם פופר | 07/10/2021 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | תשריט מצב מאושר חתום | 14: 05 07/11/2021 | יורם פופר | 07/10/2021 | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|------|-----------|-----|------------|------------|----------------------|
| מהנדס | רשות מקומית | רשות מקומית | | משרד מהנדס העיר חיפה | חיפה | ביאליק | | 04-8356167 | 04-8356128 | vardal@haifa.muni.il |
| | פרטי | נגר יוסי | | | חיפה | הרותם (1) | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: נציג חלק מדיירי הבניין, כתובת: הרותם 5, כתובת: הרותם 5.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-------------------------|------|-----------|-----|------------|------------|----------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | משרד מהנדס העיר חיפה | חיפה | ביאליק | | 04-8356167 | 04-8356128 | vardal@haifa.muni.il |
| פרטי | נגר יוסי | | | חיפה | הרותם (1) | | | | |

(1) כתובת: הרותם 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------|------|-----------------|-----|------------|-----|------------------------|
| | עורך ראשי | יורם פופר | | | חיפה | סמ הכרמים | | 048384770 | | yoram.popper@gmail.com |
| שמאי | שמאי | אריה סודית | 1650 | אריה סודית | חיפה | טשרניחובס קי | 55 | 04-8312777 | | |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|---|------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------------|
| מודד | מודד | רמזי קעואר | 883 | רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ | חיפה | אל מותנבי | 22 | 04-8524038 | | ramzi883@ne tvision.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח | הגדרת מונח |
|--------------|------------------------------------|
| קו בנין | קו בניין על גבי קונטור המבנה הקיים |
| קו בנין עילי | קו בניין למרפסות זיזיות |

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

איחוד וחלוקה של מגרשים תוך שמירת סך השטח הכולל של כל ייעוד קרקע- המגורים והשצ"פ, לצורך תוספת מרפסות לבניין הקיים במגרש המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת שטח למרפסות לבנין הקיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

2. תוספת קו בניין למרפסות בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.

3. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותה בסעיף ז' ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.

4. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים רב קומות" ל"מגורים" בהתאם להגדרות מבא"ת.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 10 |
| דרך מאושרת | 50 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| קו בנין עילי | מגורים | 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 50 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים | 1 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 10 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|--------|--------|
| דרך מאושרת | 68.56 | 7.69 |
| מגורים מיוחד | 797.37 | 89.47 |
| שטח ציבורי פתוח | 25.26 | 2.83 |
| סה"כ | 891.19 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 68.56 | 7.69 |
| מגורים | 797.37 | 89.47 |
| שטח ציבורי פתוח | 25.26 | 2.83 |
| סה"כ | 891.19 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | המרפסות : ביצוע המרפסות יהיה בהיתר שיכלול את כל מרפסות אותו האגף יחד וכן קונסטרוקציה עבור כל מרפסת שלא מתוכננת בהיתר זה כדי שתיווצר חזית אחידה לכל גובה הבניין. ביצוע המרפסות והקונסטרוקציה יהיה בהינף אחד בכל חזית. חומרי הגמר של המרפסות יותאמו להנחיות המרחביות ולאופי הבינוי הקיים. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | גינון, מתקנים למנוחה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים ומעבר קווי תשתית ומתקני תשתית |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. |
| 4.3.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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) | תאי שטח | יעוד |
|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|----------|-----------------|---------|--------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| 672 | 1 | 15 (3) | 40.5 (3) | 56 | 60 | 205 | | 1872 (2) | 4675 (1) | 789 | 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:

קווי הבנייה- כמוראה בתשריט המצב המוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח כפי שאושר בהיתר המקורי ע"פ חפ/1096/ב כולל שטחי מטבחים, מרפסות וכד' שלא נלקחו בחשבון בחישוב בתקופת אישור התב"ע.
- (2) אופן חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינוייה..
- (3) מעל הקומה העליונה יותרו: יציאה לגג, חדרי מכונות ומתקנים טכניים במידות המינימליות הנדרשות בהתאם לחוק ולתקנות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30




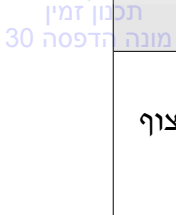


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 אדריכלות</p> | <p>6.1</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>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> | <p>6.2</p> |
| <p>כתנאי 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>6.3 עתיקות</p> | <p>6.3</p> |
| <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.</p> | |
| <p>6.4 חניה</p> | <p>6.4</p> |
| <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> | |
| <p>6.5 הפקות ו/או רישום</p> | <p>6.5</p> |
| <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p> | |
| <p>6.6 חשמל</p> | <p>6.6</p> |
| <p>חשמל: 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. ג. 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 א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 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. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> | |

| 6.6 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם 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. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל</p> <p>תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> |
| 6.7 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <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>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> |

| | | |
|--|--|----------------------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p> | <p align="center">6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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 align="right">אספקת 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, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.</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 align="right">ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> | <p align="right">6.7</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p> | <p align="center">6.8 תקשורת</p> <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת :</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 align="right">6.8</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p> | <p align="center">6.9 איחוד וחלוקה</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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון - כתנאי להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה תנתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> | <p align="right">6.9</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p> | <p align="center">6.10 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן :</p> <p>א. במגרש המיועד למגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול 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 align="right">6.10</p> |



| | |
|-------------|--|
| 6.10 | ניהול מי נגר |
| | <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>ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.11 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
| | <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> |



| | |
|-------------|--|
| 6.12 | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |
| | <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ג. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ד. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> |

| | |
|-------------|-------------------------------|
| 6.13 | היטל השבחה ישולם כחוק. |
|-------------|-------------------------------|

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

