

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0854133

חפ/מק/2556- רח' פאר 21, חיפה

חיפה

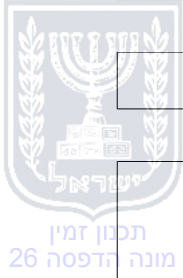
מחוז

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

התכנית חלה ברחוב פאר שבשכונת חליסה, למרגלות הכרמל הצפוני. במבנה המגורים הקיים 5 יח"ד, התכנית מוסיפה זכויות בנייה ומוסיפה יח"ד בקומה העליונה ע"י פיצול יחידה דו קומתית ל-2 יחידות נפרדות תוך הריסת בניה שנעשתה שלא בהיתר, תוך התאמה לחפ/2000. כמו כן משנה התכנית את קווי הבניין בהתאם לבניה הקיימת בחלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2556- רח' פאר 21, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0854133

1.2 שטח התכנית 0.329 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) (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	201351
קואורדינאטה Y	744940

### 1.5.2 תיאור מקום

בית דירות בסמיכות לחיבור הרחובות פאר ו-וינר יוסף.

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	פאר	21	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12484	מוסדר	חלק	23	24

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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/ 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 / 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 / י / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771		14/03/1994
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/ 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/ 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	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ 1400 / יב / 3.	5367	1615		15/01/2005
חפ/ 229 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ 229 / ה.	1437	3021		02/02/1984
חפ/ 363	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ 363.	0			03/05/1938



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	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

הערה לטבלה:

חפ/ 7 | החלפה | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית חפ/ 7.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא הריסת חלקי המבנה המסומנים	17: 04 27/03/2022	יעקב קום	27/03/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 08 27/03/2022	יעקב קום	27/03/2022	1	1: 200	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	ראפת זבידאת			חיפה	פאר	21			mor@archk oum.com

**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	יעקב קום		קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**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 בניין תחתי	קו בניין לקומה 3- בלבד כמוראה בנספח הבינוי

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בנייה וקומות בבניין מגורים קיים בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית חפ/2000, לצורך הסדרת שטחים בנויים ותוספת דירה לבניין קיים ברחוב פאר 21, חיפה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי גובה בניין ותוספת קומות בהתאם לתכנית כוללנית חפ/2000.
- תוספת זכויות בניה לפי הוראות תכנית מתאר כוללנית חפ/2000.
- שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

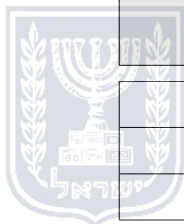


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6.5	1.97
מגורים ב'	323.5	98.03
סה"כ	330	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.15	1.86
מגורים ב'	323.55	98.13
סה"כ	329.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. תתאפשר גישה לכל דירות הבניין למתקנים על גג המבנה.</p> <p>ב. עבור השטח העיקרי המוצע בקומוה 3- של המבנה כמוראה בנספח הבינוי, גובה הקומה לא יפחת מ-2.5 מ' לפי חוק התכנון והבנייה.</p> <p>ג. לא תינתן תוספת עליית גג מעבר למספר הקומות המוצע בתכנית זו.</p> <p>ד. גובה קומה ממוצע יהיה 3.25 מ'.</p> <p>ה. יותר גשר גישה למבנה בהתאם להוראות חפ/1400/יב/1 ובתנאי שגובה הגשר מעל מפלס הרחוב במרווח הקדמי במרווח הצידי ובתחום קוי בניין לא יעלה על 1 מ' ממפלס הרחוב ללא קשר לגובהו מעל פני קרקע טבעית.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. על מגישי התכנית להגיש בקשה להיתר להכשרת הבניה. במידה ולא תוגש ותיקלט בקשה להיתר תוך שנה מפרסום אישור תכנית זו, תיהרס הבנייה הקיימת ללא היתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הקומה ויח"ד הנוספת יהיה הריסת הבנייה שנבנתה ללא היתר על גג המבנה.</p> <p>ג. הגגון המסומן להריסה בקומת הכניסה למבנה יהרס בזמנים ובמועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר. תתאפשר הקמת גגון בהתאם להוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>במידה והבניין יהרס וייבנה בניין חדש, קווי הבניין יחזרו להיות קווי הבניין המאושרים, דהיינו -</p> <p>קו בניין קדמי 5 מ'</p> <p>קו בניין צידי ימני 3 מ'</p> <p>קו בניין צידי שמאלי 0 מ'</p> <p>קו בניין אחורי 6.5 מ'</p> <p>קו בניין תחתי - בתחום קו הבניין התחתי תותר בנייה עד מפלס 77.45 מעל פני הים בלבד.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' של חוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>

**דרך מאושרת**

**4.2**

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא 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		מעל הכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות						עיקרי
72	3	3	10.95 (2)	6	57	190	543	65 (1)	213	65 (1)	200	324	100	מגורים	מגורים ב'

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 הבניין יהיו כמוראה בתשריט המצב המוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי שירות למגורים יהיה ע"פ חפ/229/5 על תיקוניה לדירות חדשות ולפי חפ/229/1 לדירות קיימות.

(2) הגובה ימדד מקומת הכניסה עד פני הקומה העליונה. מעל גובה זה יותרו מעקות ומתקנים טכניים על הגג בגובה מינימלי בהתאם לתכנית חפ/מק/1400/גב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>לא יותרו זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</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 והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></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><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה 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><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/או רישום</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 - כתנאי להגשת הבקשה להיתר.                  ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.                  ה. כתנאי למתן היתר בניה תנתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></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 בתפזורת 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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר</p>	<p><b>6.6</b></p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.6**

עירוני לשפיכת פסולת בנין.

העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

**חשמל**

**6.7**

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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 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 יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.
- ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'.
- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ'.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.
- י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ'.
- יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

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.

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

6.7	חשמל
	<p>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>במידה ומרחקי הבטיחות בין קו החשמל המסומן לבניין או לתוספת המוצעת קטנים מהנדרש, כתנאי להיתר בניה על היזם לפנות לחברת החשמל לצורך העתקת קו החשמל המסומן ולקבל את אישורה לגבי המרחק בין המבנה לתשתיות החשמל.</p>
6.8	תשתיות
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפי"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 שפי"ע.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפי"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</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>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 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 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>



תשתיות	6.8
<p>מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.</p> <p>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 לשביעות רצונו. למערכת ביוב ציבורית יחוברו שפכים סניטריים בלבד. מערכת ביוב פרטית של מבנים תחובר למערכת גרביטציונית מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.</p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <p>1. לפני התחלת התכנון לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח ניקוז. 2. פתרון הניקוז (כולל בניה משמרת מים) ייבחן ויאושר ע"י מחלקת הניקוז במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<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>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. 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>	

עתיקות	6.10
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>	

עתיקות	6.10
<p>חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשה היזם על חשבונו את כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת מונה הדפסה 26</p> <p>במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26