

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0892273

חפ/מק/2558 - רח' אידר 10, חיפה

חיפה

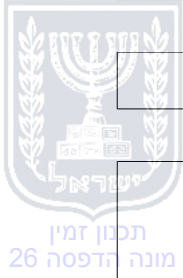
מחוז

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

במגרש קיים מבנה מגורים בן 3 קומות ובו 4 דירות. הדירה נשואת התכנית נמצאת בקומת המרתף. דירה זו נשרפה כליל בשריפה שהיתה בנובמבר 2016. במהלך פעולות השיקום והשחזור נבנו מחדש 2 מרפסות סגורות. בנוסף קיימים שטחים מעבר למאושר בדירה אותם מבוקש להסדיר במסגרת התכנית.

מטרת התכנית היא לאפשר תוספת שטחי בניה על מנת להסדיר שטחים אלו וכן שינוי קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים.



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/2558 - רח' אידר 10, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0892273

1.2 שטח התכנית 0.421 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) (12), 62 א (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	199350
קואורדינאטה Y	742925

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים

### 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
	10	אידר	חיפה

שכונה אחוזה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10785	מוסדר	חלק	18	

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**

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
18/07/1935		0		החלפה	חפ/ 1
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
15/02/1934		422		החלפה	חפ/ 229
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
25/09/1969	47	1554	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 718/ א. הוראות תכנית חפ/ 718 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 718 א
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/ 1 / ד	החלפה		1154		18/12/1941
חפ/ 1895	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1895. הוראות תכנית חפ/ 1895 תחולנה על תכנית זו.	3769	2877	27/06/1990
חפ/ 229 / ה	שינוי	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
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרטין מגל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרטין מגל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 05 14/09/2021	מרטין מגל	31/08/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 44 02/08/2021	מרטין מגל	23/06/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	Varda1@haifa.muni.il
	פרטי	רות דואק			חיפה	אידר	10	077-5315437		ruthduek@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרטין מגל	117173		חיפה	(1)		04-8122601		martin@mma.co.il
מודד מוסמך	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	דרך יפו	24	04-8511808		tanousengineers@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5718 חיפה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

הסדרת שטחים קיימים (לגליזציה) בקומת המרתף ושינוי קווי בניין בהתאמה לקונטור המבנה הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה לדירת מגורים עפ"י סעיף 62א(א)(12) לחוק התכנון והבנייה.

2. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.



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 א'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30	7.13
מגורים א'	391	92.87
סה"כ	421	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29.16	6.88
מגורים א'	394.8	93.12
סה"כ	423.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



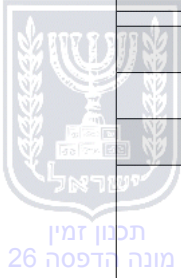
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>גימור חיצוני ועיצוב הבניין בתוספת בניה :</p> <p>1. תוספת הבניה תותאם לבניין הקיים מבחינת עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים, חומרי הגימור ופרטי הבניה. יושם הדגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכלל בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>2. לא תותר התקנות צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין. במקרה שלא ניתן למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>במידה והבניין ייחרס וייבנה מבנה חדש, יהיו קווי הבניין לפי קווי הבניין המאושרים (קדמו- 5 מ', צידי- 4 מ', אחורי- 6.5 מ')</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <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/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.</p> <p>ד. המדרגות ומרכיבי הפיתוח בתחום הדרך המאושרת ייחרסו בתנאים ובמועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5) 48	1	3	7.05	4	50	99	388	(4) 19	(2) 78	(3) 68	(2) 223	(1) 391	100	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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין יהיו לפי תשריט המצב המוצע.

ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה מפלס קומת הקרקע כפי שמסומן בנספח בינוי: +294.31.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחרי הפקעה לדרך.

(2) הכוללים שטח לפי זכויות מאושרות + שטחים לפי סעי' 62א(א)12 המיועדים לדירה בקומת המרתף.

(3) שטחי השירות יהיו בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינויה.

(4) אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינויה.

(5) שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד המיועד למרפסת זיזית ובלבד ששטח מרפסת זיזית לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ושטח הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבניין..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל 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 למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p>	
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</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>במצב שהמבנה ייהרס וייבנה מבנה חדש, המדרגות שבתחום הדרך המאושרת ייהרסו.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לגבי תוספת הבניה המוצעת, ככל שנדרש, או במידה והמבנה ייהרס וייבנה מבנה חדש.</p>	
<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></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 תכנית 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><b>6.5 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבורים פתוחים נועדים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	
<p><b>6.6 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p>	



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, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
ב. קו חשמל מתח נמוך	תייל מבודד (תאם על עמוד)	2 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	20.00 מ'	מציר הקו
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	מציר הקו
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	כבלי חשמל מתח גבוה	0.5 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	כבלי חשמל מתח עליון	3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
ט. כבלי חשמל מתח עליון	כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	כבלי חשמל מתח עליון	3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
יא. שנאי על עמוד	כבלי חשמל מתח עליון	3 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

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 המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></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><b>6.7</b></p>	<p><b>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>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>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 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, 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</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>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></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</p>





<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.8</b></p>
<p>והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.                  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.                  ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.                  ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.                  ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.                  ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר                  - כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.                  - באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.                  - ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.9</b></p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 במידה ויוספו למבנה זכויות במסגרת תמ"א 38, זכויות הבניה הנוספות לחלקה במסגרת תכנית זו יופחתו מהזכויות המגיעות מכח תמ"א 38.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.10</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.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.11</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:                  1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.                  1.2 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).                  1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.12</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 הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p>	





**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.12**

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 עירוני לשפיכת פסולת בנין.  
 ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.  
 ו. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.



**מקלטים**

**6.13**

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

**6.14**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

