

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0909242

חפ/2581 - תכנית בינוי ברחוב נוגה 8, חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/06/2023

לאשר את התוכנית

26/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005099508/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מעניקה תוספת בניה ותוספת קומות למבנה מגורים קיים אשר בחלקו לשימור תוך תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, קביעת הוראות בנוגע לבינוי, פיתוח ושימור. הבניין מחולק לשני אגפים, באגף האחורי 5 קומות מגורים ובאגף הקדמי 3 קומות מגורים + קומת חניה כמוראה בנספח הבינוי. סה"כ מוצעות 13 יחיד כולל הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/2581 - תכנית בינוי ברחוב נוגה 8, חיפה

ומספר התכנית

304-0909242

מספר התכנית

1.110 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	198350
קואורדינאטה Y	744900

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
	8	נוגה	חיפה

שכונה כרמליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10760	מוסדר	חלק	11	86

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
חפ/136	החלפה		0			
חפ/523	החלפה		0			30/08/1938
חפ/416	החלפה		0			07/01/1942
חפ/676	החלפה		0			05/06/1945
חפ/718 א	החלפה		1554	47		25/09/1969
חפ/מק/1400 גב	החלפה		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/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/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/229 ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 ד. הוראות תכנית חפ/229 ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62		14/10/1976
חפ/229 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ה	1437	3021		02/02/1984

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
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
חפ/2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה מאייר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה מאייר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 23 19/03/2024	אריה מאייר	18/03/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	09: 11 22/02/2024	לאוניד לומברוזו	31/12/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח נוף	09: 12 22/02/2024	אריאל קאלימי	31/12/2023	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח סקר עצים	12: 36 04/02/2024	אריאל קאלימי	31/12/2023	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 38 04/02/2024	אריה מאייר	22/01/2024	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			הבית בנוגה בע"מ	חיפה	נוגה	8		04-8248022	



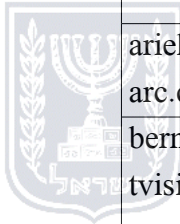
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבית בנוגה בע"מ	חיפה	נוגה	8		04-8248022	arieh@maierarc.com

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	אריה מאייר	41196	מאייר אדריכלים	חיפה	טשרניחובס קי	37 א	04-8381736	04-8388084	arieh@maierarc.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	לאוניד לומברוזו	75315		קציר	הארז	15			leonidlombro zo@gmail.co m
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל קאלימי	37045		חיפה	יקינתון	27	04-8347000	04-8347000	klimi@013net .net



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 קומות וזכויות בניה למבנה שברובו לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה
2. תוספת קומות
3. תוספת יח"ד
4. שינוי וקביעת קווי בניין
5. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
6. קביעת עצים לשימור
7. הרחבת דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	99
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	99
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	99
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	99
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	99
קו חשמל מתח נמוך	מגורים ג'	99

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	116	10.45
מגורים א'	994	89.55
סה"כ	1,110	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	116.57	10.47
דרך מוצעת	34.93	3.14
מגורים ג'	961.47	86.39
סה"כ	1,112.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>האגף הקדמי והחלק הקדמי של האגף האחורי המסומנים לשימור, ישומרו. בחלק האחורי של האגף האחורי, ניתנת בו גמישות תכנונית.</p> <p>2. מחסנים וחדרים טכניים:</p> <p>2.1) ניתן לתכנן מחסנים בקיר משותף עם יחידות דיור.</p> <p>2.2) מיקום חדר האשפה וחדרים טכניים לפי המוראה בנספח הבינוי.</p> <p>3. מרפסות קונזוליות:</p> <p>3.1) בקומה 2 ניתן להמשיך את המרפסת הקונזולית, העמוד והגגון כפי שקיים בקומות המבנה הקיים.</p> <p>3.2) בקומות 3 ו-4 לא יותרו מרפסות קונזוליות כלפי החזית הקדמית. תותר הקמת מרפסות כלואות - מרפסת המוקפת קירות משלושה כיוונים.</p> <p>בחלקי הבנין המיועדים לשימור לא יותרו מרפסות חדשות.</p> <p>4. הבניה החדשה:</p> <p>4.1) הבניה החדשה תתוכנן תוך הדגשת המבנה המקורי באמצעות שימוש בחומרי גמר ופרטי ניתוק. אופי ועיצוב הבניה החדשה יהיה בתיאום עם מחלקת לשימור ואדריכלית העיר.</p> <p>4.2) על גבי האגף הקדמי תתאפשר תוספת של קומה אחת בקונטור המבנה הקיים וללא קומה טכנית.</p> <p>4.3) על גבי האגף האחורי תותר תוספת בניה בגובה שלא יעלה על 2 קומות מעל 3 הקומות הקיימות, סה"כ 5 קומות מגורים. במידת הצורך תבחן האפשרות לקומה טכנית נוספת והיא תכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים כגון חדר מכונות מעלית, שירותים טכניים, מאגר מים ומחסנים. שאר השטח יוצמד כגג לדירות העליונות.</p> <p>4.4) תותר בניה חדשה בצמוד לחזיתות הצפון-מזרחית והצפון-מערבית של האגף האחורי בהתאמה לגובה האגף האחורי, כולל תוספת הקומות (סה"כ 5 קומות מגורים). בבניה המיועדת לשימור יותרו שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגעים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p> <p>5. הנחיות בנושא שימור:</p> <p>5.1) יש לשמור על הכניסה הראשית למבנה ההיסטורי במפלס הקיים.</p> <p>5.2) תוואי שביל הגישה למבנה ישמר ויטופל, לרבות מפלסי הקרקע הקיימים (בצמוד האגף הקדמי).</p> <p>5.3) יש להמנע מקירות תומכים וגדרות בנויות כלפי הרחוב וכלפי שביל הגישה למבנה.</p> <p>5.4) תותר גדר בנויה שלא תעלה על 60 ס"מ לכיוון הרחוב ומעליה גדר קלה/גדר חיה.</p>

4.1	<p>מגורים ג'</p> <p>5.5) תותר חפירת חניה תת קרקעית במגרש, ובתנאי שינקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע סביב המבנה לשימור. הכל בתאום מול מחלקת שימור. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.</p> <p>6. קווי בנין:</p> <p>קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. יותר קו בנין 0 לחניון תת-קרקעי למעט בצידה המזרחית של החלקה על מנת לשמר את שדרת הברושים הקיימים. תותר בליטה של המרפסות בצד הדרום מערבית של החלקה עד 1.0 מ' מקו הבנין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הצמדה של הגינה במרווח קדמי. הגינה הקדמית תירשם כרכוש משותף.</p> <p>2. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח שתציג את מיקום חדר המדרגות, פיר המעלית והממ"דים בבינוי החדש בתאום עם המחלקה לשימור. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה ניתן יהיה להפחית את תקן החניה הדרוש אל מול המיקום החדש של המדרגות והממ"דים. בנוסף התכנית תקבע תכנון חניות מפורט ועצים לשימור.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה. לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
4.3	<p>דרך מוצעת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה. לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
182	1	5	21	13	55	2550	(2) 600		650	(1) 1300	959	99	מגורים	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

- קווי בנין לפי המסומן בתשריט. יותר קו בנין 0 לחניון תת- קרקעי למעט בצידה המזרחית של החלקה על מנת לשמר את שדרת הברושים הקיימים. תותר בליטה של המרפסות בצד הדרום מערבית של החלקה עד 1.0 מ' מקו הבנין.
- ניתן לנייד שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת וההפך. עד 10% משטח השירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- הכניסה הקובעת היא מפלס רצפת קומת הקרקע של הדירה הקדמית הקיימת המיועדת לשימור.
- גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ'.
- שטח הקומה הטכנית (על הגג) לא יעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את הבנייה הקיימת לשימור.
- (2) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי למתן העתר בניה עפ"י תכנית זו, תוגש תכנית פיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הפיתוח תאושר ע"י היחידה לתכנון נופי של עיריית חיפה ולסעיף 1.2.4.ב. התכנית תערוך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר תכנון כללי, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, תכנית פריסות קירות תומכים, קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח, חומר גמר כולל חניון וגישה אליו.</p>
6.3	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. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>1. אספקת מים- כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"י הנחיות של תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בנייה 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>2. תכנית ביוב- לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>א. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.</p> <p>3. אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>בשלב בקרת התכנן יש להגיש נספח ניקוז בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם</p>

6.4	ניהול מי נגר	
	<p>והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה/איגום/השהייה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</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>ו. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי.</p> <p>ז. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד</p> <p>ח. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p>	
6.5	חניה	
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ומס' מקומות החניה ייקבע ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה וע"פ התקן בהתאם להוראות תקנות החניה ובהתאם לסעיף 4.1.2 ב.4.</p> <p>2. החניה תהיה תת-קרקעית, בחלק האחורי של המגרש.</p>	
6.6	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית פיתוח שתכלול סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימלי של 3.5 מ' מעץ לשימור או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לעומק שתילה מעל גג החניה. בנוסף תכלול תכנית הבינוי והפיתוח את מיקום העצים החדשים לאחר העתקתם ושתילה חלופית.</p>	
6.7	חשמל	
	<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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. מרחק הקיצוני מהכבל/ מהמתקן:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



חשמל	6.7
<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) - 2.0 מ'</p> <p>ג. תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1.0 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>יב. מרחק מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>ד. 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>ה. 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>ו. 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>ז. 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 עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון - בתנאי עודף, ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים או לאתר מוסדר לסילוק פסולת בנייה. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בזמן עבודות הבנייה.</p> <p>3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה בבדיקת ביצוע סילוק עודפי העפר.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>6.9</p> <p>תנאים למתן היתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p style="text-align: center;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.10</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית התארגנות לשלבי חפירת החניון ולמהלך הבניה הכולל הסדרי תנועה בהתאם ופתרונות בטיחותיים למעבר כלי רכב והולכי רגל. התכנית תוגש ותאושר ע"י אגף דרכים ונוף כתנאי להוצאת היתר בניה מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזם למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ב. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת או מגנרטור שימוקם באתר. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין מהבניינים באמצעות שרוולים ותפונה לאתר מוכרז לשפיכת פסולת בניין. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p style="text-align: center;">סטיה ניכרת</p> <p>6.11</p> <p>כל הקלה נוספת מהוראות התכנית ובכלל זה הריסת חלק מהבנין באגף המיועד לשימור, תוספת קומות, חריגה למרווחים מעבר לכתוב בסעיף 4.1.2 א.4, או תוספת למס' הדירות תהיה סטייה ניכרת שלא ניתנת לאישור.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p style="text-align: center;">שימור</p> <p>6.12</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור ובאופיה של סביבתו הקרובה. היתר הבנייה למבנה לשימור ושיקומו בפועל יתוכננו ויבוצעו ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון בשימור. שימור מלא של המעטפת ושיקום החזיתות על פי המקור, כולל הסדרת הפתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים. חיזוק המבנה לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים בלבד. 	

שימור	6.12
<p>5. הצנעת תשתיות כך שלא תוצבנה על גבי חזיתות וגגות המבנה לשימור.</p> <p>6. לא תתאפשר תוספת פרגולות בנויות על גבי המבנה לשימור.</p> <p>7. הבקשה להיתר תובא לדיון בוועדת השימור כדי להציג ולאשר את העיצוב האדריכלי המוצע ואת חומרי הגמר של תוספת הבינוי ו/או הבנייה החדשה בקרבת האתר לשימור.</p> <p>8. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור בזמן העבודות, לאחר בחינת מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>9. תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. הגשת תיק תיעוד מלא על פי פורמט מח' השימור והנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. הצגת תיאום עיצוב אדריכלי מיטבי לבינוי החדש מול המח' לשימור ואדר' העיר.</p> <p>10. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה:</p> <p>א. הגשת מפרט שימור הכולל חוברת פרטים מקוריים לשחזור אשר ייערך ע"י אדריכל בעל מומחיות בתחום השימור, לבחינת מח' השימור.</p> <p>ב. הגשת סקר הנדסי מלא שיערך ע"י מהנדס שימור בעל מומחיות בתחום השימור, לבחינת מח' השימור.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה:</p> <p>א. אישור מפרט השימור ע"י המחלקה לשימור.</p> <p>ב. אישור הסקר ההנדסי.</p> <p>12. תנאי לתעודת גמר:</p> <p>השלמת עבודות השימור, בהתאם למפרט השימור ולהנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.13
תנאי לדיון בבקשה להיתר יהיה קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית בועדה המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

