

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0673269

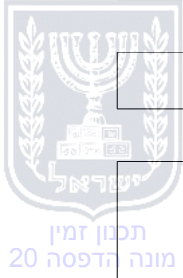
חפ/ מק/1705/ד - רח' בעלי המלאכה 14, צ'ק פוסט, חיפה

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

המגרש נמצא על הציר כביש 75 במרחק של 350 מטר מתחנת "מרכזית המפרץ". תכנית זו באה לשנות זכויות בניה המאושרות בתכנית חפ/1705 לצורך הקמת בניין לתעשיות עתירות ידע ומשרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1705/ד - רח' בעלי המלאכה 14, צ'ק פוסט, חיפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0673269

מספר התכנית

1.098 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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	203875
קואורדינאטה Y	743750

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בצ'ק פוסט צמוד לכביש מס' 75 קרוב למרכז תחבורה לב המפרץ.

### 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	בעלי מלאכה	14	

שכונה צ'ק פוסט חיפה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11670	מוסדר	חלק	37	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
11/08/1994	4663	4239	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ מר ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ מר
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/ שש
11/11/1986	160	3397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1705 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1705
15/08/1996		4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ יג
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
29/04/2004		5293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/מר/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/229/מר/1 ממשיכות לחול.	5131		21/11/2002



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יורי פוצינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יורי פוצינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבניין בלבד.	16: 32 23/10/2019	יורי פוצינסקי	23/10/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 45 11/08/2019	שרון לבנברג	07/08/2019		1: 100	מנחה	חניה
לא		10: 32 12/08/2019	אירינה ארוב	07/08/2019	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא		15: 58 18/09/2019	יורי פוצינסקי	11/08/2019	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			רנסנס ייזום והשקעות בע"מ	חיפה	ליונל ווטסון	22	04-8550751		gaya012013@gmail.com



מזכיר  
מונה הדפסה 20

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רנסנס ייזום והשקעות בע"מ	חיפה	ליונל ווטסון	22	04-8550751		gaya012013@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רנסנס ייזום והשקעות בע"מ	חיפה	ליונל ווטסון	22	04-8550751		gaya012013@gmail.com



מזכיר  
מונה הדפסה 20

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יורי פוציינסקי		פרטי	נשר	החרושת	5	04-8204079		yp.architects@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תשתיות	אירינה ארוב	27626	אירינה ארוב - מהנדסים יועצים	נצרת	(1)		04-6565944	04-6565944	gxa@zahav.net.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512706	alinor@levenberg.co.il
	מהנדס	שרון לבנברג	105903	ל.ד. שרון הנדסת תנועה	בוסתן הגליל	(2)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@012.net.il

(1) כתובת: חרוד 735/30 נצרת עילית.

(2) כתובת: ת.ד. 1243.



מכון זמין  
מונה הדפסה 20



מכון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הקמת בניין משרדים, תעסוקה ושירותים נלווים, בגובה 11 קומות עם חניון תת קרקעי ברחוב בעלי המלאכה 14.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד המגרש מאזור תעשייה ליעוד תעסוקה, כולל השימושים, בהתאם להוראות חפ/2000 (למעט גני ילדים ומעונות יום).
2. קביעת גובה בניין עד 11 קומות, בהתאם להוראות חפ/2000.
3. הגדלת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם להוראות חפ/2000.
4. שינוי קו בניין עפ"י סעי' 62א(א)4 בחוק התו"ב.
5. הגדלת תכסית הבניין המותרת על המגרש לפי סעי' 62א(א)5 בחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	תעסוקה	101

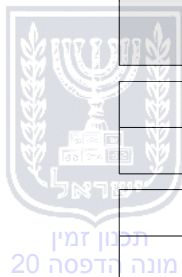
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,097.17	100
סה"כ	1,097.17	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,097.18	100
סה"כ	1,097.18	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבנה לתעשייה רגילה, מלאכה צרכנית, מלאכה ותעשייה זעירה ושירותים עירוניים, מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, מוסכים תעשיות מיוחדות ותעשיות עתירות מדע כולל מחקר, ייצור ופיתוח, שירותי רווחה לעובדים כגון מתקני ספורט.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> לא תותר גישה מכביש 75. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק.
ב	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין כפי שמוראים בנספח הבינוי יהיו מחייבים. קו בניין עילי - יהווה קו בניין למרפסות לכל גובה המבנה וגגו בגג הבניין.
ג	<b>מסחר</b> שימושים מסחריים יכללו בקומת הקרקע הכפולה בלבד. כמו כן, חלל בגובה כפול בקומת הקרקע יותר עבור לובי כניסה לבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	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		
					מעל הכניסה הקובעת						
					מזרח	מערב	מזרח	מערב	גודל מגרש כללי		
קדמי					1098	1098	1549	5190	1098	101	תעסוקה
5.5 (5)	10 (4)	0 (3)	3	49.85	11 (2)	1098 (1)	1549	5190	1098	101	תעסוקה

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 בניין העיליים עבור מרפסות, גגון ואלמנט דקורטיבי לפי המופיע בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת חניה.
- (2) כולל קומה טכנית על הגג.
- (3) קו בניין לכיוון חלקה 38 גוש 11670.
- (4) קו בניין מכביש 75.
- (5) קו בניין מרחוב בעלי המלאכה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חניה תת קרקעית מתחת לדרך 75</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>איכות אויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרשו והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה והן באזורי המגורים ומבני הציבור הרגישים לרעש בסביבה. יש להתאים את הבניין לאיזור כך שהפעילות בתוך הבניין לא תושפע מהרעש הסביבתי שמחוצה לו, ע"י ליווי אקוסטי, חומרי בניה, עובי זיגוג ואמצעים נוספים להפחתת רעש סביבתי בתוך הבניין.</p> <p>מקורת אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.</p> <p>חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומי תהום: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים, אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. תהיה הפרדה ביו מערכות הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התכנית מבחינה אקוסטית על ידי איגוד ערים.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</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</p>

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.

ד. 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 -

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

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 - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 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 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.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

6.3

## חשמל

למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל? עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.  
הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.

6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.  
הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.  
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.  
בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים:

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 יידרש הדבר.  
כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע מונה הדפסה 20 תכנון זמין מונה הדפסה 20 התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.  
מקור אספקת המים 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.  
קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.  
מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.  
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.  
מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.

ביוב:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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.  
כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי הביוב שייגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על פי תכנית מאושרת ע"י תאגיד מי כרמל ועל חשבון מבקש ההיתר.



<p align="center"><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לפני הוצאת היתר בניה יש להגיש למחלקת הניקוז תכנון מפורט של מערכת ניקוז השטח בהתאם לתכנית הפיתוח, כולל רום צינור IL ו-TL.</li> <li>יש לתכנן בורות ספיגה בשטח הפרטי ורק את העודפים של מי הגשם להזרים למערכת הניקוז העירונית.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</li> <li>השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגיש להחדרת מזהמים נגר עילי.</li> <li>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה כי בכל בניה חדשה יש להתאים את גובה מפלס 0.00 לגובה מפלס מאושר ע"י רשות ניקוז הקישון.</li> <li>כתנאי למתן היתר בניה, לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה בארועי זרימה 1:100 שנה כנדרש מהוראות תמ"א 4/ב/34.</li> </ol> <p align="right">אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p align="center"><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומת הקרקע תכלול רצועת גינון קדמית ברוחב 2 מ', בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות לפיתוח רצועת גינון. רצועות הגינון יהיו ללא בינוי מכל סוג שהוא: לא בתחומן, לא מתחתיהן ולא בקומה שמעליהן. במידה וישולב מסחר בקומת הקרקע תיבחן אפשרות לוותר על רצועת הגינון בחזית.</li> <li>כתנאי למתן היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח למגרש שתוכן ע"י אדריכל נוף רשוי, ותאושר על ידי מחלקת נוף באגף דרכים, תנועה ונוף. תכנית הפיתוח תפרט את הגישה למבנה, הפיתוח בקומת הקרקע וסביבתה, חומרי גמר, תכנון צמחייה וכד'.</li> <li>ישמור שטח פנוי מבינוי/סלילה על ותת קרקעיים בגודל של לפחות 15% משטח המגרש, אשר ישמש לנטיעת צמחיה ועצים בוגרים.</li> </ol>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p align="center"><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנית הינה באזור הרגיש להחדרת נגר עילי למי תהום מתכנית תמא/4/ב/34. יש לדאוג להוצאת הנגר העילי למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p align="center"><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/38</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:       <ol style="list-style-type: none"> <li>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</li> <li>על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").</li> </ol> </li> </ol>	<p align="center"><b>6.7</b></p>

<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. כתנאי למתן היתר בנייה תוגש תכנית פיתוח למגרש שתוכן ע"י אדריכל נוף רשוי, ותאושר על ידי מחלקת נוף באגף דרכים, תנועה ונוף. תכנית הפיתוח תפרט את הגישה למבנה, הפיתוח בקומת הקרקע וסביבתה, חומרי גמר, תכנון צמחייה וכד'. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור התכנית מבחינה אקוסטית על ידי איגוד ערים. 3. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים, מי כרמל. 4. היתר בנייה יידרש לתיאום מול רכבת ישראל.</p>	
<p><b>6.11 תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. 2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות. 3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. 4. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 5. אישור מח' התשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים: לא יינתנו היתרי בניה בשטח תכנית זו קודם שאושרה תכנית ההתחברות למערכת המים העירונית. 6. אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בניה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה. 7. כל מיגון אקוסטי/קרינה ורעידות אדמה אשר יידרש כתוצאה מרצועת הרכבת הסמוכה יבוצע על חשבון היזם.</p>	
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.13 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. היתר בנייה יידרש לתיאום מול רכבת ישראל. 2. כל מיגון אקוסטי/קרינה ורעידות אדמה אשר יידרש כתוצאה מרצועת הרכבת הסמוכה</p>	

<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>יבוצע על חשבון היזם.</p> <p>3. לא תבוצע חדירה של מרתפים, אלמנטי ביסוס וכו', בתחום רצועת דרך מס' 75.</p> <p>4. לא תותר חנייה תת קרקעית מתחת לדרך 75.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>ל.ר.</b>	
-------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20