

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0511790

חפ/ מק/ 2494 - רח' אח"י אילת 44

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

מטרת התכנית היא הוספת שימושים למסחר ומשרדים בבניין מגורים קיים ברח' אח"י אילת 44, קריית חיים מזרחית בחיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/ מק/ 2494 - רח' אח"י אילת 44

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0511790

1.036 דונם

1.2 שטח התכנית

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

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 | 207232 |
| קואורדינאטה Y | 747227 |

1.5.2 תיאור מקום

קרית חיים מזרחית

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 |
|-------|----------|-----------|------|
| | 44 | אח"י אילת | חיפה |

שכונה קריית חיים מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11584 | מוסדר | חלק | 50 | |
| 11585 | מוסדר | חלק | | 153 |

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/05/2000 | 3594 | 4884 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 15 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34/ ב/ 4 |
| 11/12/2016 | 1404 | 7397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 6 |
| 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 |
| 30/03/1997 | 2833 | 4508 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ 1400/ שש |
| 19/08/1971 | 2472 | 1747 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1499 ממשיכות לחול. | שינוי | חפ/ 1499 |
| 13/11/1980 | 580 | 2672 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1499/ ב. הוראות תכנית חפ/ 1499/ ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 1499/ ב |
| 18/08/1989 | 3958 | 3690 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1853. הוראות תכנית חפ/ 1853 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חפ/ 1853 |
| 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 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 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/ 62 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 62 / א ממשיכות לחול. | 482 | | 27/12/1934 |
| חפ/ מק/ 1400 / גב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו. | 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 |
| מק/ חפ/ 1499 / ה | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1499 / ה. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1499 / ה תחולנה על תכנית זו. | 4990 | | 31/05/2001 |
| 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/ 229 / ה | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ה. הוראות תכנית חפ/ 229 / ה תחולנה על תכנית זו. | 3021 | 1437 | 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 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------------|---------|---|--------------------------|-------------------------------|------------|
| 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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/ גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------|-------------|--------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | תמיר לזר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | תמיר לזר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 11: 28 20/11/2019 | תמיר לזר | 20/11/2019 | | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה וחניה | 11: 29 20/11/2019 | שרון לבנברג | 20/11/2019 | 1 | 1: 100 | מנחה | תנועה |
| לא | | 11: 29 20/11/2019 | תמיר לזר | 11/11/2019 | 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 | גבי בן גלים | | חברה לבנין בע"מ | קרית ביאליק | שד ירושלים | 3 | 04-8428842 | 04-8426888 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|--------------------|----------------|---------------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | גבי בן גלים | | חברה לבנין בע"מ | קרית ביאליק | שד ירושלים | 3 | 04-8428842 | 04-8426888 | |

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 | תמיר לזר | | תמיר אדריכלים | חיפה | השיירה (1) | 28 | 04-8211306 | 04-8211307 | alontmir1@g mail.com |
| | מודד | מאיר שרגא ברמן | 517 | ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ | חיפה | דרך העצמאות | 61 | 04-8523602 | 04-8529411 | bermanb@ne tvision.net.il |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | שרון לבנברג | 105903 | | בוסתן הגליל | (2) | 1 | 077-4110420 | | l.d.sharon@0 12.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(1) כתובת: קרית חיים.

(2) כתובת: בוסתן הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 שימוש מסחרי בקומת הקרקע ותוספת שימוש משרדים בקומה ראשונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומשרדים בקומה ראשונה בהתאם לתכנית כוללנית חפ/ 2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב' | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-----------------|------------|
| דרך מאושרת | 382.11 | 36.88 |
| מגורים ב' | 654 | 63.12 |
| סה"כ | 1,036.11 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 372.86 | 35.99 |
| מגורים ב' | 663.25 | 64.01 |
| סה"כ | 1,036.11 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>-מגורים -מסחר קמעונאי למעט שירותי מזון -משרדים ושירותים אישיים</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>1. בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר, עפ"י חפ/ 2000 הכולל: שירותים אישיים, בתי מרקחת, חנויות אופנה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות, מרכול, מספרה, וכל מסחר קמעונאי למעט שרותי מזון - מסעדות, בתי קפה, פאבים, קיוסקים, "פיצוציות", או כל שימוש מסחרי אחר ובתנאי שאינו יוצר מטרד סביבתי, ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. בקומה א', מעל קומת המסחר, יותר שימוש למשרדים עפ"י חפ/ 2000, הכולל: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, משרדים לשירותים שכונתיים, בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים ובכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. לובי הכניסה והגישה לקומות המגורים והמשרדים יהיו מופרדים מהכניסה למסחר.</p> <p>4. החניה למגורים ומשרדים תהיה נפרדת מהחניה למסחר</p> <p>5. הכניסה למסחר תהיה מחזית רח' אח"י אילת</p> <p>6. העסקים יפעלו בשעות היום ע"פ התקנות למניעת מפגעים ובהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>תותר חציית המדרכות הנטועות על ידי כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקה הגובלת במדרכה בלבד, לצורך החנייה בתחום המגרש, במקום שיאושר ע"י אגף הדרכים ומחלקת תכנון עיר.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא המטרדים הסביבתיים.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>ישמשו 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 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|--|------------------|-------|----------------|------------|---------------|---|--------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-----------------------|---------|-------|---------------|-------------------|-------|----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | דרך מאושרת | | | |
| | (1) | (1) | (1) | (1) | 4 | 11.71 | 5 | 57.33 | 375 | | | 47 | 328 | 654 | 1 | מגורים ב' | | | |
| | (1) | (1) | (1) | (1) | 4 | 11.71 | (3) 2 | 18.5 | 121 | | | (2) 37 | (2) 84 | 654 | 1 | מסחר ב' | | | |
| | (1) | (1) | (1) | (1) | 4 | 11.71 | (5) 2 | 33.63 | 220 | | | (4) 37 | (4) 183 | 654 | 1 | משרדים ב' | | | |
| 108 | | | | | | | | 109.48 | 716 | | | 121 | 595 | 654 | 1 | 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'. אופן חישוב שטחי הבניה לשטחי שירות למגורים לדירות הקיימות יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229/י, חפ/229/1, חפ/229/2
ב'. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ממשרדים בקומה א' למגורים. שטחי השירות לדירות נוספות ייקבעו לפי חפ/229/י, חפ/229/1, חפ/229/2
ג'. מפלס הכניסה הקובעת הוא רצפת קומת הכניסה לבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- (2) בקומת הקרקע בלבד.
- (3) 2 חנויות.
- (4) בקומה א'.
- (5) 2 משרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18




6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------------|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי |
| <p>א. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'.</p> <p>לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> | |
| 6.2 | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>א. בקשה להיתר לבניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.נ.מ. 1:100 שתשקף את תכנון קירות תומכים, הגדרות ומעקים, הסדרי החניה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'.</p> <p>ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקום לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הבניה והפתוח המצורפת להיתר.</p> <p>ג. הגדרות והמעקות בשטח תכנית זו, יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר והמחלקה לתכנון נוף במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. כל עבודות הפיתוח והבינוי בתחום המגרש יבוצעו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. השטחים סביב הבניין יתוחזקו במצב תקין ונקי ויהיו פנויים מכל מכשול.</p> | |
| 6.3 | חניה |
| <p>פתרון החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה .</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.</p> | |
| 6.4 | חשמל |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. 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>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאם עם עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>-תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל צתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/</p> | |

| חשמל | 6.4 |
|---|-----|
| <p>מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון-160-110 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 ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לדין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 ולבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3.00 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תאורה : מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>תחנות טרנספורמציה : לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/ מק/ 1400 ת"ט.</p> | |



| ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.5 |
|--|-----|
| <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 בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז 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 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. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע</p> | |

| | |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. 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 לבנינים 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. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>6.6 תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>לדרכים וחניויות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |
| | <p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| | |
|--|------------|
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.8 |
| <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p> | |

| | |
|---|------------|
| שרותי כבאות | 6.9 |
| <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| | |
|---|-------------|
| מקלטים | 6.10 |
| <p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p> | |

| | |
|------------------------|-------------|
| היטל השבחה | 6.11 |
| היטל השבחה ישולם כחוק. | |

| | |
|---------------------|----------|
| ביצוע התכנית | 7 |
|---------------------|----------|

| | |
|-------------------|------------|
| שלבי ביצוע | 7.1 |
|-------------------|------------|

| | |
|---------------------|------------|
| מימוש התכנית | 7.2 |
|---------------------|------------|

| |
|--------------------------------|
| מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים. |
|--------------------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 18