

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0816496

חפ/מק/2518/א - רח' יגור 30, 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

תכנית זו עוסקת במגרש פנוי ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית ברח' יגור 30, בשכונת נוה פז. מטרת התכנית הן הגדלת זכויות הבניה והגדלת מספר הקומות המותרות בהתאם להוראות תכנית המתאר חפ/2000, לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ועליית גג הכולל 12 יח"ד ושטח מסחרי בקומת הקרקע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2518/א - רח' יגור 30, חיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0816496

1.2 שטח התכנית 0.443 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	202275
קואורדינאטה Y	744550

### 1.5.2 תיאור מקום

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	יגור	חיפה

נוה פז

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10920	מוסדר	חלק	68	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
10920	10878

### 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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400/ יב
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5. הוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229/ י/ 5
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ מק/ 1400/ גב
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
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 2000
02/02/1984	3021	1437		החלפה	חפ/ 229/ ה
28/06/1937		0		החלפה	חפ/ 285
03/05/1938		0		החלפה	חפ/ 363

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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
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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר הראל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 22 02/06/2020	תמיר הראל	02/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 45 02/06/2020	חנן מלכה	02/06/2020	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא		14: 46 02/06/2020	בוריס סרין	02/06/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 03 10/05/2020	תמיר הראל	21/05/2019	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	יהונתן לוי			מודיעין- מכבים- רעות	הר תורען מכבים רעות	719	053-2829654		levy333@g mail.com
	פרטי	עומרי לוי			מודיעין- מכבים- רעות	הר תורען מכבים רעות	719	053-2829654		levy333@g mail.com
	פרטי	רועי לוי			מודיעין- מכבים- רעות	הר תורען מכבים רעות	719	053-2829654		levy333@g mail.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
	עורך ראשי	תמיר הראל		תמיר הראל אדריכלים	חיפה	הנמל		04-8246003		tamir@tamir- arch.co.il



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר ) (1	1	04-8523602		bermanb@ne tvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	אחוה	3			hanan.landsc ape@gmail.c om
	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1			hanan.landsc ape@gmail.c om

(1) כתובת : כתובת : ת.ד. 33921..



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הגדלת זכויות הבנייה, והגדלת מספר הקומות בהתאם לחפ/2000 המאושרת ושינוי בקווי הבניין לשם הקמת מבנה חדש למגורים במגרש ריק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה המאושרות (שטח עיקרי) ב-50% בהתאם להוראות התכנית הכוללנית חפ/2000

2. הגדלת מספר הקומות בהתאם להוראות חפ/2000

3. שינוי בקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	100
קו בנין עילי	מגורים	100

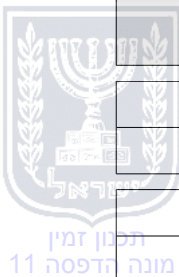
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' (*)	443	100
סה"כ	443	100

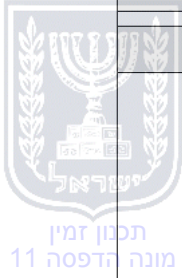
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	440.93	100
סה"כ	440.93	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים לרבות פנימיות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, הוסטלים וכיו"ב.                  2. איכסון מלונאי: בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות וכדומה.                  3. מסחר קמעונאי, לרבות בתי אוכל, משרדים לשירותים אישיים וכד'.</p> <p>ככל שהיקף השטחים המותרים מאפשר זאת לפי החוק והתקנות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>א. ניתן להקים חניון מקורה ו/או תת-קרקעי בשטח החלקה עד גבול החלקה.                  ב. תכנון החניה ומספר תאי החניה הדרושים יהיו לפי תקן החניה התקף</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>המסחר יהיה בקומות הקרקע בלבד ויהווה שימוש מחייב                  תנאי להיתר בניה לשימושים מסחריים במבנה:                  א. שאין הם יוצרים מטרד סביבתי.                  ב. הכניסה לשטחי המסחר תהיה נפרדת מן הכניסה למגורים.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. מתקן מלונאי יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי המפורסמים ע"י משרד התיירות, המעודכנים בעת הגשת הבקשה להיתר.                  ב. תותר בליטת מרפסות מקו הרחוב עד 1.20 מ' מקו הרחוב.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (מ"ר)	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
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									מערב	מזרח	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
144	0	4.75 (5)	3 (5)	3 (5)	7	23.5 (4)	12	85	3 (3)	572 (2)	564 (1)	443	100	מגורים	

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:

- שטחי הבניה בטבלה אינם כוללים שטחים עיקריים נוספים בעליית הגג ובמרתף המותרים מכח תכנית חפ/229/5.
- יחידות לשימוש מסחרי (חנויות וכד') בקומת הקרקע יהיו בנוסף ל-12 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השימוש המסחרי בקומת הקרקע, יהיה ע"פ התנאים בסעיף 4.1 בתכנית זו, ולא יותר מ-80 מ"ר שטח עיקרי..
- לא כולל שטחי חניה. היקף שטחי השירות המותרים יהיה ע"פ חפ/229/5 למגורים וע"פ חפ/1400/שש/1 למסחר.
- ניתן להקים חניון מקורה/תת קרקעי בכפוף להוראות תכנית חפ/229/5.
- גובה המבנה אינו כולל עליית גג המותרת מכח תכנית חפ/229/5, ואינו כולל מבנה יציאה לגג מחדר המדרגות..
- קו בניין לחניון במפלס קומת הקרקע יהיה כמוראה בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</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 והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.                  גובה קירות הפיתוח לא יעלה על 1.8 מ' למעט באופן נקודתי בו הגובה לא יעלה על 2.6 מ'.</p>	
<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"י 1978.                  2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.                  3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשה היזם על חשבונו את כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  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.                  5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>התקנת מקומות חניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. העסקים במקום לא יכללו פאב, דאנס בר, פיצוציה.                  ב. העסקים לא ינגנו מוסיקה כלפי חוץ או תחת כיפת השמיים בכל שעות היום.                  ג. לא תותר ישיבת קהל לפי חוקי העזר העירוניים.                  ד. יש לייעד שטח מובנה למנועי עסקים ומערכות אוורור, כזה שימנע הפרעה עתידית אפשרית לדירות המגורים.                  ה. יש להעביר לאיגוד הערים להגנה על הסביבה את סוג העסקים שיוקמו במקום בשלב ההיתר הנחיות כלליות לאיכות סביבה :                  1. מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנוזין.                  2. זיהום אוויר : לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

איכות הסביבה	6.5
<p>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>5. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</p> <p>6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המבנה.</p> <p>9. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים להגנת סביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

בניה ירוקה	6.6
<p>על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	

חשמל	6.7
<p>חשמל:</p> <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 קרקעיים, 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 על 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 מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

חשמל	6.7
	<p>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 לכל דין.                      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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 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 תכנון זמין מונה הדפסה 11.</p>
ניהול מי נגר	6.8
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי מגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. במידה ולא ניתן ליעד 15% משטח המגרש לחלחול, יתוכננו בורות ספיגה בשטח המגרש.                      ב. 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.                      ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.                      ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.                      ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.                      ו. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש כלכ הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
פיתוח סביבתי	6.9
	<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.                      ב. בעלי היתר או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין, בתחום</p>



<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p align="center">החלקה.</p>	
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל זמן הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים ומהסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>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.</p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הבקשה להיתר לאיגוד ערים לאיכות הסביבה לקבלת התייחסות לנושא המיגון האקוסטי בדירות המגורים בחזית כלפי הרחוב וכן אופי וסוג השימוש המסחרי המבוקש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לנושא המיגון האקוסטי הדירתית לפי הנחיות איגוד הערים לאיכות הסביבה.</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>א. 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 ידרש הדבר.</p> <p>ב. 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>ג. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים ולביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ד. מבקשי ההיתר ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ה. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>ו. אספקת מים:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. 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>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>

תשתיות	6.12
<p>הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים ליחידות הדיוור הכלולות בבקשה, מאושר ע"י מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>6. 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.</p> <p>ז.ביוב:</p> <p>1.מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2.לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי הביוב שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש ההיתר.</p> <p>4. מבקשי ההיתר ישלמו דמי הקמה כחוק.</p> <p>ח.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 ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ט.שירותי כבאות:</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>י.קווי טלפון, כבלים ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	6.13
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	6.14
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
	ל.ר

