

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0593483

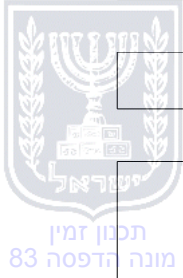
חפ/מק/2493 - רח' הדשנים 4 - צומת קרית אתא, חיפה

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

התכנית ממוקמת בצומת רחובות ההסתדרות והדשנים בסמוך לצומת קריית אתא. במקום קיים מבנה בן שלוש קומות כאשר בקומת הקרקע הכוללת גלריה, הפונה לרחוב הדשנים קיים מסחר ובשתי הקומות שמעל לקומת המסחר קיימות שתי קומות חניה שאינן פעילות. התכנית מציעה לחדש את הבניין הקיים כך שבקומת הקרקע יהיה מסחר ומעליו 2 קומות חניה ולהוסיף מעל 7 קומות למשרדים ושימושים נוספים בהתאם לחפ/2000, תוך תוספת זכויות בנייה, תוספת קומות ושינוי קווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2493 - רח' הדשנים 4 - צומת קרית אתא, חיפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0593483

מספר התכנית

5.062 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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	206893
קואורדינאטה Y	746110

### 1.5.2 תיאור מקום

בקרבת צומת הרחובות ההסתדרות והדשנים בסמוך לצומת קריית אתא.

### 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
	4	הדשנים	חיפה

שכונה צומת קרית אתא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11548	מוסדר	חלק	56	

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 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

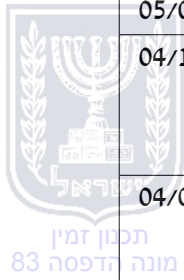


תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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 תמא/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
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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 2000	כפיפות		8137	8404	05/03/2019
חפ/ 140	החלפה	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה את הוראות תכנית חפ/140.	0		04/12/1934
חפ/ 140 / א	החלפה	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית חפ/ 140 / א.	2792	1136	04/03/1982
חפ/ 1643 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/1643 / א.	2564	2158	13/09/1979
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 / 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, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית חפ/ מק/ 229 / מר/ .1	5131		21/11/2002



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 15 28/01/2021	אמיר חטיב	28/01/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 16 28/01/2021	שמואל שגל	28/01/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		10: 36 07/01/2021	יעקב מאור	07/01/2021		1: 500	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			דנקר בירגר בע"מ	קרית אונו	הרצוג (חיים 1)	30	03-6546546		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרצוג חיים 30, קרית אונו.

**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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב. מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	(1)	61 א	04-8523602	04-8523602	
	אדריכל	אמיר חטיב	111	יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co .il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	שמואל שגל	111000	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		

(1) כתובת : דרך העצמאות 61 א חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

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

חידוש מבנה קיים בן שלוש קומות ותוספת זכויות בניה, תוספת קומות חדשות מעליו, תוך הגדלת שטחי הבנייה לשימושים על פי חפ/2000 באזור מסחר ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח הבניה הקיים בהתאם להוראות תכנית חפ/2000.
- ב. שינוי יעוד מאזור תעשייה ליעוד מסחר ותעסוקה ותוספת שימושים בהתאם לתכנית חפ/2000.
- ג. שינוי בגובה הבניין ובמספר הקומות המוצעות עד ל- 10 קומות, בהתאם לתכנית חפ/2000.
- ד. שינוי בקווי הבניין המוצעים לפי סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

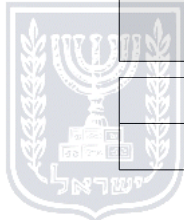


תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	5,062	100
סה"כ	5,062	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	5,062.68	100
סה"כ	5,062.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שרותים עיסקיים, מסחר לרבות מסעדות, ובתי קפה, בילוי, בידור ואולמות ארועים, מרפאות וכיוצ"ב.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.</li> <li>קומות 1-2 ישמשו לחניון.</li> <li>קומות 3-10 ישמשו לכל השימושים לעיל מלבד מסחר.</li> <li>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה. במידה ויידרש יוגש מסמך סביבתי במסגרת הבקשה להיתר בניה.</li> <li>מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה בדגש על חיבור הקומות החדשות למבנה הקיים. לצורך בדיקה זו יוגשו מספר הדמיות של המבנה על רקע הסביבה ובהן יוצג פירוט חומרי הגמר, פיתוח וממשק של המבנה למרחב הציבורי ולרחוב.</li> <li>חיפוי הקירות החיצוניים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חיפה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>התקנת פרסומות ושילוט יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ויכללו בבקשה להיתר בניה.</li> </ol>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>במידה והמבנה הקיים בחלקה ייהרס, קווי הבניין לבניה חדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים .</p> <p>מרווח קדמי - 5 מ' .</p> <p>מרווח אחורי - 6.5 מ'</p> <p>מרווח צידי - 3 מ' ( ע"פ חפ/1400/מר ).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
1 (2)		85	4900	1100	3800 (1)	5062		100	מסחר ותעסוקה	
9	40.5	85	29000	9000 (3)	20000	5062		100	מסחר ותעסוקה	
10	40.5		33900	10100	23800		סה"כ שטחי בניה	100	מסחר ותעסוקה	

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 הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.
- שימוש לחניה בקומה 4: ניתן יהיה להסב את הקומה הרביעית מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין המיועדת בתכנית זו למשרדים, לחניה, מבלי שיהיה בכך משום סטיה מהוראות התכנית.
- מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס קומת הקרקע של המבנה.
- התכנית אינה כפופה לתמ"א 38 ולא יותרו שטחים נוספים מכח תמ"א 38 מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל גלריות..
- למסחר בלבד. בנוסף מותר יהיה להקים גלריה שלא תחשב כקומה..
- כולל 2 קומות חניה קיימות..

## 6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>א. 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>ב. על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפתוח עפ"י תכנית הפתוח המצורפת להיתר.</p> <p>ג. כחלק מתכנית הפיתוח יש להציג את הפיתוח במרווח הקדמי של תא שטח 100 לכיוון רחוב הדשנים.</p> <p>ד. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרש התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית.</p> <p>ה. שרותי כבאות - תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור שרותי הכבאות.</p> <p>ו. אדריכלות/עיצוב אדריכלי - שמירה על הצורה החיצונית של הבניין, לרבות 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>
6.2	חניה	<p>א. החניה תהייה בקומות החניה שבבניין בהתאם לדרישות התקן בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. תכנית החניון שתוגש בתכנית להיתר בניה תכלול: חניות נכים, חניות לאופנועים וחניות אופניים לפי התקן החדש ולפי הנחיות התכנון העדכניות.</p>
6.3	איכות הסביבה	<p>א. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>ב. שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטריים.</p> <p>ג. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה. ה, יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.</p> <p>ו. ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.</p> <p>ז. 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 לתוכם. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה. יוגש מסמך סביבתי במידה ויידרש ע"י איגוד הערים.</p>
6.4	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>

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' 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,

מציר הקו מהתיל הקיצוני/  
מהכבל/ מהמתקן

- |   |                    |
|---|--------------------|
| א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף                                | 3 מ'               |
| ב. קו חשמל מתח נמוך-תייל מבודד-<br>תייל מבודד (כאמ על עמוד) | 2 מ'               |
| תייל מבודד צמוד למבנה                                       | 0.3 מ'             |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף מצופה                | 5 מ'               |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כאמ)        | 2 מ'               |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                            |                    |
| ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו                                |                    |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך                                       | 0.5 מ'             |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה                                       | 3 מ'               |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון                                      | בתאום עם חב' החשמל |
| י. ארון רשת   | 1 מ'               |
| י"א. שנאי על עמוד   | 3 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



6.4

## חשמל

לפי העניין.

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.

6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ביוב:

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.

ב. ניקוז:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז, כולל התייחסות לבניה משמרת מים, בנספח הסניטרי, מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע ורשות המים. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור אגף שפ"ע. 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.

לשלב היתר הבניה יש להגיש תכנון מפורט של מערכת הניקוז המתוכננת כולל I.L ו-T.L והתחברות למערכת העירונית.

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.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

ג. מים:

אספקת המים הינה באחריות חברת מקורות.

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, הביוב והסניקה הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל.

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.

העירייה תהייה רשאית להעביר קווי תשתית בתחום הדרך בתיאום עם בעלי רצועת חומ"ס.



<b>6.6</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>פיתוח תאי שטח: על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעל ההיתר או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	

<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>
<p>קווי טלפון, כבלים ותקשורת - קווי הטלפון וכל סוגי התקשורת האחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	

<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה. היות ולא קיים שטח הפנוי מבינוי או מריצוף, יש לנקוט 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. יש להבטיח קליטת מי גשם, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי הנחלים. תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	

<b>6.9</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>הבניין כולו, לרבות החניון, יעמדו בהוראות סעיף 158 לחוק התכנון והבניה בנוגע לסידורים לאנשים עם מוגבלויות. לא יינתן היתר בניה לבניין אלא באישור "מורשה נגישות" כנקבע בחוק.</p>	

<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף.</p>	

<b>6.11</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>לא יינתן היתר בניה לבניין אלא לאחר קבלת אישור שרותי הכבאות.</p>	

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>אישור רשות המים - תנאי להיתר בניה הנו קבלת אישור רשות המים להחדרת מי הנגר.</p>	

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי.	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83