

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0486704

חפ/מק/2456-אח"י אילת 37, קריית חיים

חיפה

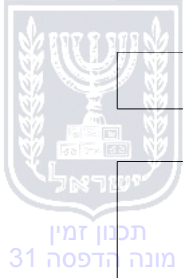
מחוז

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

החלקה הכלולה בתכנית זו נמצאת בקרית חיים על ציר אח"י אילת ומסווגת כאזור מגורים ב'. בחלקה זו קיימים שני מבנים, קדמי ואחורי. המבנה האחורי משמש למגורים בלבד, המבנה הקדמי משמש למסחר. התכנית מציעה שינוי שימושים במבנה הקדמי לצורך הפיכתם לשימוש קבוע בתכנית: שימוש מסחרי בקומת הקרקע, משרדים בקומה ב' ומגורים מעל כולל תוספת זכויות בניה בהתאם לחפ/2000 ושינוי קווי בניין בהתאמה לבניה הקיימת. התכנית אינה משנה שימושים וזכויות במבנה האחורי הקיים. התכנית תואמת את תכנית המתאר חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/מק/2456-אח"י אילת 37, קריית חיים

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

304-0486704

מספר התכנית

0.848 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (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	207100
קואורדינאטה Y	747250

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
	37	אח"י אילת	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11585	מוסדר	חלק	109	

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
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
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
19/08/1971	2472	1747		החלפה	חפ/ 1499
13/11/1980	580	2672	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1499 /ב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1499 /ב
18/08/1989	3958	3690	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1853 ממשיכות לחול.	שינוי	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
14/03/1994	2771	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י. הוראות תכנית חפ/ 229 /י 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 /י 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 62 / א	החלפה		482		27/12/1934
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ מק/ 1499 / ה	החלפה		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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.	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
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרינה קרונגאוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרינה קרונגאוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 33 07/06/2021	פלג גרינברג	25/04/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 50 07/06/2021	פלג גרינברג	25/04/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 49 07/06/2021	מרינה קרונגאוז	25/04/2021	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	יהודה תמם		י.ש.שמיים השקעות בע"מ	חיפה	אח"י אילת	37			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה תמם		י.ש.שמיים השקעות בע"מ	קרית מוצקין	אח"י אילת	37			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מרינה קרונגאוז	87627	מרינה קרונגאוז	חיפה	סירקין	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@01 2.net.il
אדריכלות	הנדסאי	פלג גרינברג	ה 30239	ג.מ. אדריכלות ובינוי בע"מ	קרית מוצקין	שד ויצמן	11	04-8730569	04-8730669	pelegh26@w alla.com
מודד	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(1)				

(1) כתובת: קריית חיים, הגדוד העברי 17 א'..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

שינוי ייעוד החלקה ל"מגורים מסחר ותעסוקה", תוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע ושימוש למשרדים בקומה א' במבנה הקדמי בחלקה בשד' אח"י אילת, תוך תגבור זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד החלקה ל"מגורים, מסחר ותעסוקה" בהתאמה לחפ/2000.
- ב. תוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע ומשרדים בקומה א' בהתאם לחפ/2000.
- ג. תוספת זכויות בניה בהתאמה לחפ/2000.
- ד. שינוי בקו בניין לפי סעי' 62א(א)(4).
- ה. הרחבת דרך לפי סעי' 62א(א)(2).



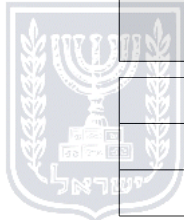
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	666	100
סה"כ	666	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	38	5.71
מגורים מסחר ותעסוקה	626.99	94.29
סה"כ	664.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ד. כל המבנים וחלקי המבנים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו וייפונו לאתר פסולת לפי המועדים וההנחיות שייקבעו ע"י משרד מהנדס העיר.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מסחר (ללא בתי קפה ומסעדות), משרדים ומגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>הבקשה לשימושי מזון (ללא בתי קפה ומסעדות) ושימושים אחרים הפועלים בשעות הלילה, תועבר לקבלת התייחסות ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המסחר יותר במבנה הקדמי בקומת הקרקע, משרדים יותרו במבנה הקדמי בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד. בשאר הקומות יותרו מגורים.</p> <p>בבניין האחורי יותרו מגורים בלבד, ללא שינוי מהמצב הקיים.</p> <p>2. פרגולות- תותר פרגולה קיימת במרפסת גג בשטח של 30 מ"ר, בגובה תקרת הקומה בה היא מוקמת. עיצוב ומבנה הפרגולה יהיה בכפוף להנחיות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הקמת כל פרגולה חדשה תהיה בכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתחום המרווח הקדמי לאורך חזית המגרש כלפי שד' אח"י אילת יינטעו עצים רחבי נוף. סוג העצים ומיקומם ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו בניין בתחום המרווח הצידי של פחות מ-2.70 יהווה סטייה ניכרת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות						עיקרי
36	4		3	69	460	90	370	666	בניין אחורי	100	מגורים מסחר ותעסוקה	
12	2		1	11	75	20	55	666	בניין קדמי	100	מגורים מסחר ותעסוקה	
	1			19	128	30	98	666	בניין קדמי	100	מסחר מסחר ותעסוקה	
	1			18	122	30	92	666	בניין קדמי	100	מגורים מסחר ומשרדים מסחר ותעסוקה	
48	4	13	4	117	785	170	615				מגורים מסחר ותעסוקה <סך הכל>	

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:



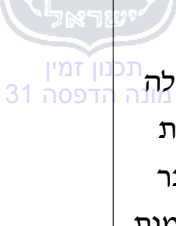
קווי בניין יהיו עפ"י המוראה בתשריט המצב המוצע,

אופן חישוב שטחי השירות למסחר ומשרדים יהיה לפי חפ/1400/שש על שינוייה ולמגורים לפי חפ/229/י על שינוייה.

6. הוראות נוספות

6.1	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני-3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד, מהתיל הקיצוני-2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה-0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :-כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו: 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מציר הקו-35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך-מהתיל הקיצוני-0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-מהתיל הקיצוני-3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת-מהתיל הקיצוני-1 מ'.</p> <p>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>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>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>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 ועל.עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>

<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>פתרון החניה יהיה כפי שאושר בהיתר למבנים הקיימים. במידה והמבנה/מבנים ייהרס/וויבנה/ויבנו מחדש החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה חדש. לא תותר חניה ניצבת לדרך.</p>	
<p>6.3 אדריכלות</p>	<p>6.3</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>6.4 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון. כתנאי להגשת הבקשה להיתר יש להגיש תשריט חלוקה. ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית איחוד וחלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ויישום החלוקה הנ"ל.</p>	
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>אספקת המים באחריות אגודה קריית חיים. 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. 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</p>	

	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. 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 align="right">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 align="right">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. 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 align="right">אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
	<p>יש להתיר 15% משטח המגרש פנוי מבינוי וכן תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר, להשהיית מי נגר עילי והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
	<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>1. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. ב. 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). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. 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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</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. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>מערכות כיבוי אש:</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>יש לקבל את אישור הרשות לכבאות והצלה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.12</p>
<p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים בתחום הדרך המוצעת.</p> <p>כל חלקי המבנה והפיתוח הנמצאים בתחום הדרכים ייהרסו ויפוננו לאתר לפינוי פסולת כתנאי למתן היתר בניה</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.13</p>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים:</p> <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>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31