

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0868166

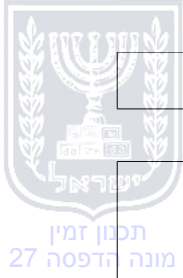
חפ/מק/2554- שד' ההסתדרות 246, פינת רח' דשנים, חיפה

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

כללי:

התכנית ממוקמת בצומת רחובות הדשנים ושד' ההסתדרות (צומת קריית אתא).

בשטח התכנית, בתא שטח 100, קיים מבנה גדול בן 3 קומות (קרקע + 2 קומות). התכנית קובעת תוספת של 7 קומות נוספות מעל המבנה הקיים לתעסוקה ותוספת זכויות בנייה. סה"כ 10 קומות (קרקע+9)

בשטח התכנית, בתא שטח 200, התכנית קובעת זכויות בנייה והוראות לבנייה חדשה לפי 6 קומות (קרקע+5) להקמת מבנה חדש לאחר הריסת המבנה הקיים בייעוד מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק-/2554- שד' ההסתדרות 246, פינת רח' דשנים, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0868166

1.2 שטח התכנית 4.061 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) (2), 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

206918 קואורדינאטה X

746220 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה על הכתובות: שדרות ההסתדרות 244,246 חיפה הדשנים 1,3 חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11588	מוסדר	חלק	46-48	

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

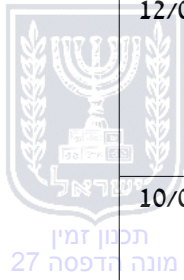
לא רלוונטי



## 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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
12/05/1938		782	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/222 בתחומה.	החלפה	חפ/222
30/09/1943		1291	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/325 בתחומה.	החלפה	חפ/325
13/09/1979	2158	2564	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1643 א בתחומה.	החלפה	חפ/1643 א
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
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
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
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו. חפ/1400/שש/1	8106	7484	10/02/2019
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איכראם אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איכראם אבו סאלח		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 15 14/09/2021	איכראם אבו סאלח	14/09/2021	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		16: 26 05/10/2021	עביר סעיד	05/10/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		13: 12 05/10/2021	איכראם אבו סאלח	05/10/2021	1	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			יריב פלג בע"מ	ראש פינה	(1)			04-6052177	yarivpelegtd@gmail.com
	פרטי			מקור הזול חיפה בע"מ	חיפה	הדשנים	1			eyal@hd-arc.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 169.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				יריב פלג בע"מ	ראש פינה	(1)		054-9846330		yarivpelegltd@gmail.com
בעלים				מקור הזול חיפה בע"מ	חיפה	הדשנים	1	052-4456600		

(1) כתובת: ת.ד 169 ראש פינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	איכראם אבו סאלח	0012230	ה.ד. הוריזון דיוולופמנט בע"מ - HD אדריכלים	חיפה	הדשנים	3	052-2376499	04-6052177	ekram@hd-arc.com
מודד מוסמך	מודד	אליאס חורי	773	ח.מ.מ הנדסה ומדידות בע"מ	נשר	היצירה	4			hmm.modedi m@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(1)		04-9961744		abirsaid2014 @gmail.com

(1) כתובת: כפר יאסיף, ת.ד. 659.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 מתחם למסחר ותעסוקה תוך קביעת הוראות לתוספת זכויות, קומות ושימושים בהתאמה לתכנית הכוללנית חפ/2000

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מתעשייה קלה לייעוד מסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית חפ/2000
- ב. הגדלת זכויות בנייה בהתאם לתכנית חפ/2000.
- ג. שינוי גובה הבניין ותוספת קומות בהתאם לתכנית חפ/2000.
- ד. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א)(4) לחוק
- ה. הרחבת דרכים שד' ההסתדרות ורח' דשנים עפ"י סעיף 62 א (א)(2) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	301
מסחר ותעסוקה	200, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	200, 100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	301
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	200, 100

#### 3.2 טבלת שטחים

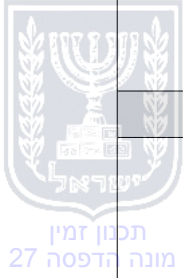
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	277	6.82
תעשייה קלה	3,784	93.18
סה"כ	4,061	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	273.7	6.75
דרך מוצעת	244.38	6.02
מסחר ותעסוקה	3,538.86	87.23
סה"כ	4,056.94	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	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	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. 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>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. 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>
4.3	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>קומות מעל הקרקע</p> <p>1. בקומת הקרקע הפונה כלפי הדרכים הגובלות יוקמו שימושים מסחריים, לרבות מסעדות ובתי קפה.</p> <p>2. בכל קומות המבנה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. שימושים מסחריים, לרבות מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ב. תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזים לוגיסטיים.</p> <p>ג. שירותי רפואה ומרפאות</p> <p>ד. שירותים עסקיים.</p> <p>ה. משרדים, לרבות שטחים לרווחת העובדים כגון חדר כושר, מלתחות, קולנוע, מועדון וכדומה</p> <p>ו. אולמות אירועים, מתקני בילוי ובידור, מרכז כנסים.</p>

מסחר ותעסוקה	4.3
<p>כל השימושים הנ"ל יותרו בתנאי שלא יהוו מטריד ליתרת השימושים במבנה ו/או מטריד סביבתי</p> <p>קומות תת קרקעיות : חנייה ושטחי שירות (אחסנה וחדרים ומתקנים טכניים).</p>	
הוראות	4.3.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מסחר - החזית המסחרית הפונה כלפי הדרכים הגובלות תהיה חזית פעילה ושקופה ולא אטומה כלפי הרחוב.</p> <p>2. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'</p> <p>3. תובטח הסתרה מלאה של מתקנים טכניים בקומת הגג ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. גובה קומת קרקע מסחרית יהיה עד 5.5 מ' נטו</p> <p>5. גובה קומה טיפוסית חדשה יהיה עד 3.5 מ' נטו</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי					
1	10	(1) 45	20450	2250		5450	12750	2786	100	מסחר ומשרדים	מסחר ותעסוקה
1	6	(1) 28	3500	800		700	2000	752	200	מסחר ומשרדים	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:

- חישוב שטחי שירות למסחר ומשרדים בהתאם לתכנית חפ/1400/ש"ש על שינוייה.
- ניתן יהיה לנייד שטח בנייה לשימושים העיקריים השונים בין תאי השטח עד 10%, וזאת ללא שינוי במספר הקומות שנקבע לכל מבנה ומבנה.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות תת קרקעיים בין תאי השטח בתכנית, ובלבד שלא יעלו שטחים תת קרקעיים אל מעל פני הקרקע.
- קווי בניין (על קרקעי ותת קרקעי) כמסומן בתשריט

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

- (1) גובה מבנה מקסימאלי ממפלס הכניסה הקובעת, גובה זה כולל מתקנים טכניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	<p>עיצוב הבניינים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. התקנת פרסומות, שילוט ומסכים יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ויכללו בבקשה להיתר בנייה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. הבקשה להיתר שתוגש מכח תכנית זו תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לצורך קביעת תנאים למניעת מטרדי אבק ורעש בשלב הבניה                  2. תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות רשות המים לנספח הניקוז. ההתייחסות תתקבל לאחר דיגום מי תהום שיעשה בתיאום עם רשות המים במידת הצורך.</p>
6.3	הריסות ופינויים	<p>1. כל החלקים המבונים והמסומנים להריסה בתשריט התכנית יהרסו כתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית.                  2. הריסת המבנים ו/או חלקי מבנים המסומנים להריסה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו</p>
6.4	חניה	<p>תקן החניה לכל השימושים בתכנית זו יהיה תקן מינימלי התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p>
6.5	היטל השבחה	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>
6.6	בינוי ו/או פיתוח	<p>1. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור המח' לתכנון נוף כחלק מהבקשה להיתר.                  2. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה ותציג את ק. הקרקע והחניה, תכנית צמחייה והשקיה מעל גג חניון, תנועת הולכי רגל ואופניים ומיקום ת. האוטובוס.                  3. תכנית הפיתוח תכלול:                  ערוגות גינון ונטיעת עצים בוגרים במרווחים הקדמיים, ריהוט רחוב והצללות.</p>
6.7	חלוקה ו/או רישום	<p>הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.                  שטחים יחולקו ויאוחדו תוך יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים בהתאם לתשריט התכנית.                  על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי למתן היתר בניה.                  לא תותר חלוקה נוספת לתאי השטח מאלו המוצעים בתכנית.                  על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.                  תנאי למתן היתר בנייה, יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לנושא השטחים</p>

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>עליהם נקבעה זיקת הנאה לציבור.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למגורים, 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> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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 חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>





6.8	חשמל
	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל 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 קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>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. תחנת הטרנספורמציה תעמוד בערכי הסף לקרינה בלתי מיננת המומלצים על ידי המשד להגנת הסביבה. מיקום התחנה יעשה בתיאום עם איגוד ערים אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.</p> <p>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק</p>
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>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:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>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><b>6.9</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.9</b></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 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.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p><b>6.10</b> <b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קוי 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>6.11</b> <b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבנייה - לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>4. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p>	



## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

1. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
3. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
4. מכוונות 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.
5. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים
7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת
8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות האמצעים למניעת מטרדים.

## הפקעות לצרכי ציבור

6.13

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור (אתרים לבנייני ציבור) וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין "צרכי ציבור" נועדים להפקעה על פי סעיף 188 - 190 של חוק התכנון והבניה.

## ביצוע התכנית

7.

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית