

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1049220

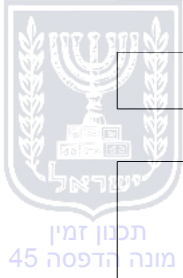
חפ/מק/1705/ז' - מסחר ומשרדים, ליאון שטיין 7, חיפה

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

תכנית זו כוללת מגרש פנוי מבינוי (אחסון כלי רכב - מגרש מכוניות) הנמצא על ציר דרך 75 במרחק 250 מ' מתחנת "מרכזית המפרץ" ובמקביל לציר מסילת רכבת העמק. התכנית מציעה הקמת מבנה מסחר ומשרדים בן 10 קומות תוך תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ושינוי יעוד מתעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה בהתאמה לחפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1705/ז' - מסחר ומשרדים, ליאון שטיין 7, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-1049220

1.2 שטח התכנית 0.873 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), 62א (א) (5)

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	203762
קואורדינאטה Y	744027

1.5.2 תיאור מקום

צ'ק פוסט

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
	7	שטיין ליאון	חיפה

צ'ק פוסט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11670	מוסדר	חלק	29	

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400. הוראות תכנית חפ/ 1400 יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
11/11/1986		160	3397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1705 ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ 1705
15/08/1996			4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 יג ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/ מק/ 1400 / יג

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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
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/ 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / מר/ 1 ממשיכות לחול.	5131			21/11/2002

הערה לטבלה:

תת"ל 80 א תכנית לתשתית לאומית: שדות תעופה חיפה (טרם אושרה).-כפיפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח אקלימי	09: 24 14/12/2022	ליאור אלחסיד	11/12/2022	37		מנחה	איכות הסביבה
לא		13: 32 13/04/2023	מאיר רוזנטל	31/01/2022	18		מנחה	ניקוז
לא		12: 21 09/04/2023	שגיא חיים	01/02/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 33 13/04/2023	מאיר רוזנטל	01/02/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		09: 45 17/04/2023	שרון לבנברג-דנגור	03/02/2022	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		12: 10 18/03/2023	יעל קוזוקרו-מלאכי	21/12/2021		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	(1)		ל.ד.ו נכסים בע"מ	הושעיה		30			iswxgs@gmail.com
	פרטי	(1)		מ.א. שטרן בע"מ	הושעיה					iswxgs@gmail.com
	פרטי	(1)		ש.י.גוברין יעוץ והשקעות בע"מ	הושעיה					iswxgs@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מורג 30.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

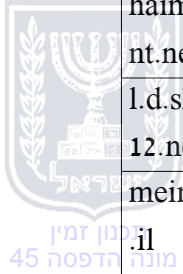
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com
אדריכל	יועץ סביבתי	ליאור אלחסיד	36102092		תל אביב- יפו	פרישמן	80	077-2060014		idan@e-g80.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602		bermanb@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	שגיא חיים	101580		יגור	(1)		04-8112117	04-8110117	ophir-haim@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג-דנגור	105903		בוסתן הגליל	(2)		077-4110420		l.d.sharon@012.net.il
	יועץ תשתיות	גיאד נעאמנה		מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: שביל 2 בנין 1.

(2) כתובת: ת"ד 1243.

(3) כתובת: ד.נ.משגב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 מבנה מסחר ומשרדים בן 10 קומות תוך תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ושינוי יעוד בהתאמה לחפ/2000

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בהתאמה לתוכנית המתאר חפ/2000

ב. תוספת קומות בהתאמה לתוכנית המתאר חפ/2000

ג. שינוי יעוד מתעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה בהתאמה לתוכנית המתאר חפ/2000

ד. שינוי בקווי בנין לפי 62 א (א) (4)

ה. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי 62 א (א) 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

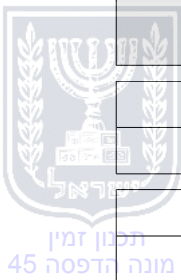
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	873	100
סה"כ	873	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	872.21	100
סה"כ	872.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים, מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בידור ואולמות אירועים</p> <p>תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה שלא יוצרת מטרדים סביבתיים</p> <p>מרכזים לוגיסטיים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תכנון פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח חזית ורצועת גינון שכוללת שתילת עצי רחוב כלפי רחוב ליאון שטיין ולכיוון כביש 75 בהתאם להנחיות מרחביות</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. מרווח צידי 0 מ' לכיוון חלקה 28 - חזית המבנה על קו בנין 0 תהיה אטומה, ללא פתחים</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>1. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש</p> <p>2. אין לאפשר חניה בחזית הבניין (גם לא לכנים), יש לשמור על מרווח קדמי פנוי מחניה</p> <p>3. מידות החניה יהיה לפי רמת שרות 1 עפ"י הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים. הסדרי חניה ותנועה בחניון יהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.</p> <p>4. נספח הבינוי ונספח התנועה יציגו את הפיתוח והשתלבות המדרכה ודרכים להולכי רגל פתרונות הליכה ואופניים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת (3) 10	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
					1	(3) 10	44.5 (2)	60	6573	(1) 873		1200	4500	873	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי השרות יהיה ע"פ תכנית מאושרת חפ/1400/שש/1

(2) גובה של 44.5 מ' מעל הכניסה הקובעת הוא גובה אבסולוטי של +48.50 מ' לא כולל מבנה מדרגות ומעלית יציאה לגג, מתקנים טכניים, מעקות וכד'.
יתכן שינוי של עד 0.50 + מטר במפלס ה- 0.00 של המבנה.
תת"ל 80 תכנית לתשתית לאומית: שדות תעופה חיפה.
בהתאם להגבלות בניה לגובה לפי משטח קוני: (משטח משופע המשמש גבול עליון לבניה סביב המישור האופקי) גובה הבניה המוחלט המרבי המותר מתחת למשטח הקוני לא יעלה על +75 כולל מתקנים טכניים מעקות וכד'

(3) מפלס 3.5 מ' מעל פני הים יהיה מפלס מינימום מחייב לגובה מפלס ה- 0.00 של המבנה, למפלס הכניסה למרתף ולגובה פתחי האוורור של קומת המרתף.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

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.

6.2**חניה**

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה ובהתאמה לתוכניות תקפות

6.3**איכות הסביבה**

1. גגות מועילים: גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג עליו מערכות ייצור אנרגיה או גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי. זאת בהתאם להנחיות מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
 2. בניה ירוקה: הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 3. חדר שנאים: ככל שיידרש יתוכנן בתת-הקרקע בלבד.
 4. רכב חשמלי: יש לשלב בחניות הכנות לעמדות טעינה בהתאם להנחיות העירייה ולתקנות, המחמיר מבין השניים.
 5. חומרים ממוחזרים: בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס.
 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/בנזין.
 2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.
 3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.
 4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 8990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.
 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.
 6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 8993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד: לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.
 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

איכות הסביבה	6.3
<p>גשמים לתוכן. 8. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל. 9. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים. 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים להגנת סביבה.</p>	
בניה ירוקה	6.4
<p>על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
חשמל	6.5
<p>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> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל ובכפוף לחפ/1400/ת.ט. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,</p> <p>מציר הקומה תיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>3מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2 מ' מ' 0.3</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד)</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה</p>	



6.5

חשמל

5.00 מ'

ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

תיל חשוף או מצופה

2 מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אוירי מבודד (כא"מ)

20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

35.00 מ' - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ"ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל. כבלי חשמל מתח עליון

1 מ"י. ארון רשת

3 מ"יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקובים
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
לפי העניין.

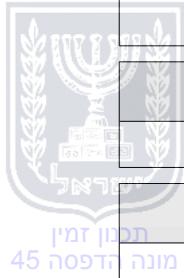
על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף
למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה
למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל מקור אספקת מים יקבע 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. 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 יידרש הדבר. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. <p>ה. ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל. 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 יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. <p>ו. אצירת אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העיריה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר. חדרי אצירת אשפה יהיו חלק מגוף המבנה.
6.7	ניקוז
	<ol style="list-style-type: none"> מפלס 3.5 מ' מעל פני הים יהיה מפלס מינימום מחייב לגובה מפלס ה- 0.00 של המבנה, למפלס הכניסה למרתף ולגובה פתחי האוורור של קומת המרתף. הנגר מתחום התוכנית ינוקז באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית מוצעת בשטח התוכנית לכיוון קו הניקוז הקיים הזורם ברח' ליאון שטיין. בתחום שטח התוכנית השטחים הפתוחים ושטחי האבן המשתלבת משמשים כשטחי ויסות והשהיית מי נגר. שטחים אלו יהיו מונמכים מסביבתם ב-20 ס"מ ויהיו על מצע חצץ ו/או טוף ו/או אדמה גננית מסוג חמרה/חמרה חולית בעומק של כ-2 מ' לפחות על מנת להגדיל את נפח המים הנקלטים. בשטח התוכנית ייושמו אמצעים לויסות, השהיית והחדרת מי נגר עילי ככל הניתן, על מנת



6.7	ניקוז
	להקטין נפח הנגר העילי הזורם על פני הרחובות הפנימיים. 5. יש לקבל את התייחסות ואישור המחלקה לניקוז לנספח ניקוז שהוגש בהתאם להנחיות תמ"א 1. הנספח יכלול התייחסות לתשתיות ניקוז קיימות שנדרש להעתיקן.
6.8	ניהול מי נגר
	יינתנו פתרונות חלופיים לטיפול במי נגר לפי נספח הניקוז וניהול מי נגר המצורף.
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	בטיחות טיסה: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לנושא אקוסטיקה, קרינה, רוחות, מטרדים בעת הבניה ונושאים אחרים בהתאם לשיקול דעת האיגוד ולסוג המבנה. ב. סקר היסטורי לנושא זיהום קרקע יוצג למשרד להגנת הסביבה לקבלת הנחיות נוספות בהתאם לממצאיו. אישור המשרד על סיום טיפול בנושא זיהום קרקע והיעדר דרישות נוספות יהיה תנאי להיתר בניה. ג. אישור רשות המים לקידוחי ההחדרה, לאחר העברת סקרי קרקע, גז קרקע וככל הנדרש גם חקירת מי תהום.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישורה

