

20.5.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0190090

חפ/2378- שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה - האשלג 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

20-05-2015

נתקבל

תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2378

נדונה להפקדה

בישיבה ה" 10 ב" 19.5.2014

(-) ח. אלון (-) א. כ. ג. א.

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

ח. א. א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:

13.5.15

לאשר את התכנית

יוסף מעלב

יו"ר הועדה המחוזית

31.5.15

תאריך

חודעה על אישור תכנית מס' 304-0190090  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7055  
היום 8.6.15

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים בנין בן 4 קומות.  
קומת הקרקע היא קומה בגובה כפול ובחלק ממנה ישנה קומת גלריה, בקומה זו ישנן חנויות המקיימות פעילות מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

קומה שניה היא קומת עמודים המשמשת כחניון, ושתי הקומות העליונות משמשות ככיתות לימוד ומעבדות את המכללה למינהל.

תכנית זו מבקשת לתגבר את שטחי הבניה תוך כדי סגירת קומת העמודים והפיכתה לכיתות לימוד עבור המכללה, ותוספת בניה של 2 קומות כיתות ומעבדות נוספות, לשימוש המכללה, ללא שינוי בקונטור הבנין. החניון הקיים בתכנית זו בקומת העמודים יבוטל, בגלל מיקום הבנין על ציר תנועה ראשי מרכזי (שד' ההסתדרות) ובמרחק של כ-350 מ' מתחנת "מרכזית המפרץ", כ-200 מ' מתחנת הרכבת "לב המפרץ", כ-125-95 מ' מתחנת אוטובוס, וכ-300 מ' מחניון ציבורי בן 300 מקומות חניה ללא תשלום. כמו כן מבקשת תכנית זו להעביר את קו הבנין בקו 0 בגבול התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדעסה 11

חפ/2378-שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה - האשלג

3

304-0190090

2.265 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.3

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדעסה 11

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדעסה 11

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

203341 קואורדינאטה X

744170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	האשלג	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11670	מוסדר	חלק	20	19, 66

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1705	203 - 202

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון ובינוי חיפה



מנהל תכנון ובינוי חיפה



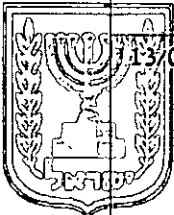
מנהל תכנון ובינוי חיפה

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ מק/ 1400 / יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות של תכנית חפ/מק/1400 יג ממשיכות לחול.	4436		15/08/1996
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		26/06/1997
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/ 1400 / מר	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / מר. הוראות תכנית חפ/ 1400 / מר תחולנה על תכנית זו.	4239	4663	11/08/1994



מנהל תכנון ובינוי  
מחוז תל אביב



מנהל תכנון ובינוי  
מחוז תל אביב



מנהל תכנון ובינוי  
מחוז תל אביב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/שש ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/1705 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/1705 ממשיכות לחול.	3397	160	11/11/1986
חפ/229 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות של תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
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/229/מר/1 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/229/מר/1. הוראות תכנית חפ/מק/229/מר/1 תחולנה על תכנית זו.	5131		21/11/2002



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף פרוכטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			יוסף פרוכטר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
הליכים סטטוטוריים	מנחה		1	04/02/2015	יוסף פרוכטר		04/02/2015	חתום להפקדה	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	29/01/2015	יוסף פרוכטר		18/05/2015		לא
חניה	מנחה	1: 1500	1	25/12/2014	שרון לבנברג-דנגור		05/02/2015	נספח מגרשי חניה בסביבת הפרוייקט, ומיקום תחנות הסעה המוניות-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		29/01/2015	יוסף פרוכטר		18/05/2015	גליון 1:	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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			פרץ אלימור נכסים ונדל"ן בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	236	04-8728810	04-8723172	eliperetz49@gmail.co

מונה הדפסה 11

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרץ אלימור נכסים ונדל"ן בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	236	04-8728810	04-8723172	eliperetz49@gmail.c om

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			פרץ אלימור נכסים ונדל"ן בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	236	04-8728810	04-8723172	eliperetz49@gmail.c om

מונה הדפסה 11

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ	חיפה	דישראלי	57	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.c
אינג'	יועץ תחבורה	שרון לבנברג-דנגור	105903		בוסתן הגליל	(*)		077-4110420	077-4110421	d.sharon@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8494662	ramzi883@nevision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מזכה 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**

שינוי יעוד מתעשייה למסחר ותעסוקה תוך תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. ביטול קומת שירות המשמשת לחניה.

ב. תוספת זכויות בניה.

ג. תוספת 2 קומות.

ד. קביעת הוראות לשינוי קו בנין צידי בהתאם לבניה הקיימת בפועל בגבול התכנית..

ה. שינוי תכסית ל 55%.

ו. מתן הוראות בניה ופיתוח לחלקה.

ז. קביעת פטור לחניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.265

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה: תדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטח לחישוב הבניה הוא בהתאם לשטח המגרש מתכנית חפ/1705, 1951 מ"ר, ואחוז הבניה המותר הוא 150% ברוטו דהיינו 2926.50 מ"ר.	6,555		+3,628.5	2,926.5	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה: תדפסה 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך מאושרת	201	זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	201
מסחר ותעסוקה	101	זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	101

#### 3.2 טבלת שטחים





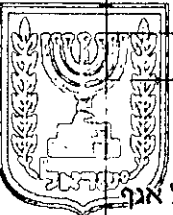
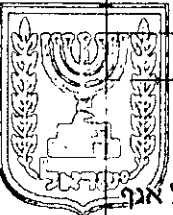
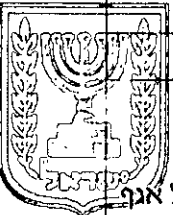
תכנון זמין  
מונה: תדפסה 11

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	337	14.88
תעשייה	1,928	85.12
סה"כ	2,265	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	336.62	14.86
מסחר ותעסוקה	1,928.47	85.14
סה"כ	2,265.09	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	4.1.1	<b>שימושים</b>
		<p>א. בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר ומשרדים.</p> <p>ב. בשאר הקומות יותר שימוש לתעסוקה, משרדים, וכיתות לימוד.</p>
	4.1.2	<b>הוראות</b>
	א	<b>אדריכלות</b>
	ב	<b>חניה</b>
		<p>1. בהתאם לסעיף 4.3(ב) בתמ"מ 6 המאושרת, החליטה הוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בשל סמיכותו למערכת תחבורה המונית, עתירת נוסעים.</p> <p>2. מקומות החניה המאושרים על פי היתר שניתן טרם אישור תוכנית זו בטלים.</p> <p>כל השטחים שעבורם קיים היתר בניה ובנוסף, השטחים שיקבלו היתר במסגרת תוכנית זו פטורים מחניה.</p>
	ג	<b>זיקת הנאה</b>
		<p>1. כתנאי למתן היתר בניה תירשם הערת אזהרה לנושא זיקת הנאה להולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. רישום זיקת הנאה להולכי רגל לצמיתות, תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>
	4.2	<b>דרך מאושרת</b>
	4.2.1	<b>שימושים</b>
		<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
	4.2.2	<b>הוראות</b>
	א	<b>דרכים</b>
		<p>1. מבקשי היתר הבניה ישלמו היתר דרכיכ כחוק.</p> <p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>3. בסלילה ושיקום 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>

**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)	תאי שטח	שימוש	ייעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
7	24.7 (2)	55			434 (1)	6555	1928	101	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי שרות יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/שייש.

(2) גובה המבנה 24.70 מ'. מעל גובה זה יותרו ח. מכוונות, מעלית, יציאה לגג, מעקות ומתקנים טכניים לא יותר מ 50% משטח הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6.1 אדריכלות**

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6.2 בינוי ו/או פיתוח**

1. פיתוח המגרש:

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

2. גדרות ומעקות:

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3. אצירה והרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6.3 איכות הסביבה**

מניעת מטרדים בעת הבניה:

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

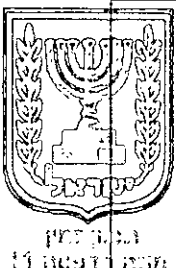
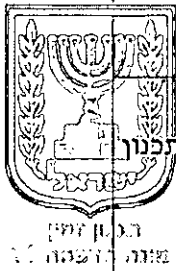
א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

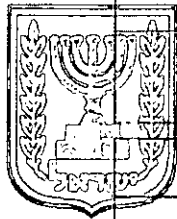
ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר

6.3	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
	<p>עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.4	<p><b>חשמל</b></p> <p>חשמל: מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</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 ת"ט.</p>
6.5	<p><b>תקשורת</b></p> <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
6.6	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.7	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ניקוז משמר נגר: השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותרו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. 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. ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי</p>



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים: 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>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מערכות כיבוי אש: מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז: 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. 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 הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש 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. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות פיקוד 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.  ביוב:</p>	



רשות המים  
משרד הסביבה והיעור



רשות המים  
משרד הסביבה והיעור



רשות המים  
משרד הסביבה והיעור



<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<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 style="text-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 שפייע.                  2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול לנספח 11.                  הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף שפייע.                  3. כל הוצאת היתר בניה בשטח התכנית כפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>	



משרד הסביבה והתכנון  
 מנהל תכנון

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה ישולם כחוק.	

**7. ביצוע התכנית**

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



משרד הסביבה והתכנון  
 מנהל תכנון

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

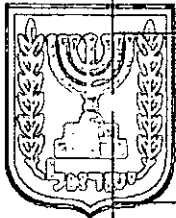
15 שנה.



משרד הסביבה והתכנון  
 מנהל תכנון

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרץ אלימור נכסים ונדליין בע"מ 514080605		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרץ אלימור נכסים ונדליין בע"מ 514080605		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרץ אלימור נכסים ונדליין בע"מ 514080605 בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יוסף פרוכטר עורך ראשי ישרון בע"מ 511184889		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1-2/11/2014

להפקיד את התוכנית

**נספח הליכים סטטוטוריים**

22/02/2015

תוכנית מספר: 304-0190090 שם התוכנית: "חפ/2378-שינוי יעוד מתעשייה למסחר והעסקה האשליג' 3" יו"ר הוועדה המחוזית

*חתימה*

חתימה:

תאריך: 04.02.2015

עורך התוכנית: פרוכטר יוסף



יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/2000	מופקדת	6774	20.03.2014
חפ/1334	מופקדת		11.07.1968

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים



יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

04/02/2015

עמוד 1 מתוך 1

