

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0467241

חפ/מק/2428 שינוי קו בנין והסדרת פרגוד קבוע לבנין- ביג קריות



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

שטח התכנית נמצא במרכז המסחרי ביג בשד' ההסתדרות 248, חיפה. תכנית זו באה לשנות קו בנין קידמי צפון מזרחי לכיוון רחוב תבואות הארץ מ-6 מ' ל-3 מ' ולהסדיר פרגוד קבוע קיים בשטח של 70 מ"ר עבור מסעדה קיימת במבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2428 שינוי קו בנין והסדרת פרגוד קבוע לבנין- ביג קריות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0467241

1.2 שטח התכנית 9.380 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) סעיף קטן 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	746200

1.5.2 תיאור מקום

ביג קריות- שד' ההסתדרות 248, חיפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד ההסתדרות	248	

שכונה מפרץ חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11588	מוסדר	חלק	9-12	

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

קריות, קרית אתא

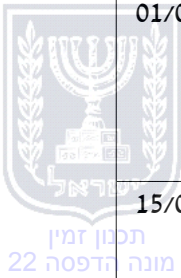
תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
11/08/1994	4663	4239	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / מר. הוראות תכנית חפ/ 1400 / מר תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	3530	923	01/03/1988
חפ/ מק/ 1400/ יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג תחולנה על תכנית זו.	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	4037	26/06/1997
חפ/ 174	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 174 ממשיכות לחול.	0		
חפ/ 222	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 222. הוראות תכנית חפ/ 222 תחולנה על תכנית זו.	782		12/05/1938
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/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	04/01/2018	איתי זהבי	31/12/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	04/01/2018	איתי זהבי	31/12/2017	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			מצוקים חיפה ביג מרכזים מסחריים בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	248	073-2600444		taly@bigcenters.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצוקים חיפה ביג מרכזים מסחריים בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	248	073-2600444		taly@bigcenters.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ר.מ.י מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-6558211	04-8645537	
חוכר				מצוקים חיפה ביג מרכזים מסחריים בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	248	073-2600444		taly@bigcenters.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד - מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	חיפה		04-7702600	04-7702626	Rudi@technomad.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
פרגוד	מבנה מבניה קלה המשמש לקירוי וסגירה של השטח שבו יוצבו כסאות ושולחנות לסועדים לשימוש "בתי אוכל" בעלי רישיון עסק בלבד שקיבלו היתר כדין. שטח הפרגוד על פי תכנית זו יחושב כשטח עיקרי.
תעשייה קלה (תעסוקה)	תעשייה ומלאכה זעירה אשר אינם מזיקים ומהווים מטרד לסביבתם כגון: חנויות, בתי מסחר, בתי מלאכה, מפעלים, מחסנים וכד'.

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 קו בנין קידמי, צפון מזרחי והסדרת פרגוד קבוע לבנין מסחרי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בנין קידמי צפון מזרחי לכיוון רחוב תבואות הארץ מ-6 מ' ל-3 מ' עפ"י סעיף 62א (א)(4).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
תעשייה קלה ומלאכה	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה	9,381.02	100
סה"כ	9,381.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.02	0.22
תעשייה קלה ומלאכה	9,360	99.78

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	9,381.02	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שמושים לתעשיה קלה ומלאכה, אחסנה לסוגיה, חנויות מסחר קמעונאיות, דרכים וחנויות ובהתאם להוראות תכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א.</p> <p>1. יש לפנות לאיגוד ערים לאיכות הסביבה לקבלת הנחיות מתאימות בהתייחס לסקר סיכונים שאומץ בוועדה המקומית בישיבה מס' 32 מיום 15.05.2000 ואושר ע"י ועדת השרים.</p> <p>2. התכנית כפופה לתמ"א 3/ב/34, במידה והבקשה הינה לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה כנדרש בהוראות התמ"א.</p> <p>3. יש לתאם תחילה את הבקשה להיתר בניה עם רשות הניקוז ורשות נחל קישון.</p> <p>4. יש להגיש לרשות הניקוז קישון תכנית ניקוז ותכנית למניעת הצפות על גבי תכנית מדידה עדכנית. התכנית תכלול מפלסי רצפות המבנים הקיים ופירוט מחסנים, פרטי חשמל מרתפים וכו' העלולים להינזק בעת הצפה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות הניקוז קישון ואישור מחלת ניקוז.</p> <p>ב. החלקה נכללת באזור הגבלת גובה, בו גובהו של כל מבנה או עצם כגון: ארובה, עמוד, עץ וכדומה לא יעלה על 30 מ' גובה אבסולוטי, אלא אם התקבל לכך אישור מיוחד של רשות לתעופה האזרחית.</p> <p>ג. הוראות בינוי: כל שאר הוראות התכניות המאושרות נשארות בתוקפן.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	2 (4)	5 (3)	20 (2)	50	23800			(1) 2740	21060	9360	201	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אופן חישוב שטחי השירות יהיה על פי תכנית מאושרת חפ/1400/שש.
- (2) גובה בניין לא יעלה על 20 מ' מדוד מפני קרקע טבעית ועד לגג, לא כולל מתקני גג.
- (3) מסי הקומות העל קרקעיות, המיועדות לשימושים עיקריים, לא יעלה על 3 ובנוסף תותרנה 2 קומות שירות על קרקעיות או יותר בתנאי שסך כל הקומות העל קרקעיות לא יעלה על 5 קומות.
- (4) תותרנה תוספת קומות תת קרקעיות לחניה.
- (5) קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

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

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

ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעברים 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.

6.2**הוראות פיתוח**

א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל, על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר: איתור המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות, חומר גמר, עיצוב הגג כחזית חמישית כולל פתרון למתקני הגג, תכנית הפיתוח הכוללת חניה, אזורי גינון, נטיעות, פרטי קיר/ גדר בגבולות ובתוך המגרש. רשימת חומרי גמר - ריצופים, קירות, גדרות, אלמנטים בנויים, תכנית השקיה וניקוז, פרטי פיתוח, אצירת אשפה וכו'.

ב. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות פיתוח, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר בניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.3**איכות הסביבה**

- א. איכות אויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאויר.
- ב. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטריים.
- ג. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
- ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים- 1990.
- ה. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד.
- ו. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג- 1993.


6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 הסניטריע"י תאגיד מי

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עבר 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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע ע"י תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע ע"פ הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע ע"פ הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. עד מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפקרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצא פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p> <p>ניקוז- תיעול: 1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>
6.5	חניה
	<p>על מבקשי היתר הבניה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
6.6	חשמל
	<p>חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה. בקשה להיתר, תנאיו וגרות, תש"ל-1970 בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל בכפוף לתכנית חפ/מק/1400"ט.</p> <p>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>
6.9	איחוד וחלוקה
	<p>1. הגבולות הנוכחים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים</p>

	<p>6.9 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>בתכנית זו יבוטלו. 2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתריט. 3. יוזם התכנית או הבאים במקומם יכינו תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ויאושר ע"י הועדה המקומית. 4. תשריט היחוד והחלוקה ירשם אצל רשם המקרקעין.</p>		
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>מפה מצבית שתוכן ע"פ הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>		
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.11 דרכים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. יוזמי התכנית/ מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ב. בסלילה ו/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. ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>		
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.12 ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>התכנית כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 ותמ"א 3/ב/34. תחום התכנית מצוי בתחום רצועת ההשפעה של תעלת הגדורה, שהינו יובל של נחל קישון ומסומן בתמ"א 34 ב 3 כ- "עורק ניקוז במחוז צפון". תמ"א 3/ב/34 אישור התרים, הוגשה בקשה למוסד התכנון למתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע בתחום עורק ראשי, רצועות המגן וההשפעה שלו, בתחום עורק משני ורצועות המגן שלו ובתחום פשטי הצפה המסומנים בתשריט, יועבר העתק ממנה לרשות הניקוז שבתחומה נמצאת הקרקע נשואת הבקשה. הוגשה בקשה למוסד התכנון למתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע בתחום רצועות ההשפעה של עורק משני, ישקול מתכנן המחוז או מהנדס הועדה המקומית, לפי העניין, את הצורך בהעברת הבקשה לחוות דעת רשות הניקוז שבתחומה נמצאת הקרקע נשואת הבקשה. תמ"א 4/ב/34: תנאים לאישור שימושים בקרקע. אזור רגישות א-1 אשר רגיש להחדרת מי נגר עילי. במידה והבקשה להיתר תכלול שימוש של איחסון טיפול ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או ומטווחי ירי פתוחים, האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום יהיו בהתאם לחוות דעת מהמשרד להגנת הסביבה ולמנהל רשות המים ויהוו חלק מהקשה להיתר. ניקוז משמר נגר: השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p>		



ניהול מי נגר	6.12
<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. ניקוז-תיעול:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>ב. השטח בכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ג. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת הניקוז.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי בכל בניה חדשה יש להתאים את גובה מפלס 0.00 לגובה מפלס מאושר ע"י רשות הניקוז קישון.</p> <p>תכנון דרכים וחניות- התכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>הוראות נוספות לנושא הניקוז ראה סעים 4.1.2 תנאים למתן היתר.</p>	



היטל השבחה	6.13
היטל השבחה ישולם כחוק	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.

