

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0412148

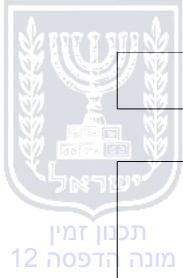
חפ/1612ז 1 - אח"י אילת 34-36 פינת קפלן, קריית חיים, חיפה.

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מתאר מקומית 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

יוזמי התכנית שבנו את המבנה עפ"י התב"ע המאושרת מעוניינים בשטחי משרדים ולא במגורים. המעוניינים בשכירות הם גופים הזקוקים לשטחים גדולים. לכן בתכנית זו מוצע שינוי יעוד ממגורים למשרדים בקומות שמעל המסחר תוך תוספת של 3 קומות משרדים נוספות. סה"כ הבנין יהיה בן 5 קומות משרדים מעל קומת מסחר.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע ל - "המגורים, מסחר ותעסוקה" באופן שיאפשר גם מגורים. שטח הבניה המאושר : 1544.5 מ"ר  
שטח הבניה המוצע : 2000 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/16121 - אח"י אילת 34-36 פינת קפלן, קריית חיים, חיפה.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
304-0412148

שטח התכנית  
1.334 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

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	207108
קואורדינאטה Y	747289

### 1.5.2 תיאור מקום

שדי אח"י אילת בקריית חיים.

### 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	אח"י אילת	34	
חיפה	אח"י אילת	36	

שכונה קריית חיים מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11582	מוסדר	חלק		79-80

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/1612/ז	400

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/15
26/06/2011	5094	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1612/ז ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/1612/ז
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
08/03/1998		4626	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/יב/1
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/פמ



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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/ 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/ 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 / י / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 תחולנה על תכנית זו.	0		
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/ 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית בענין קווי הבנין	23: 15 02/10/2019	פנינה רוזנברג	02/10/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		23: 15 02/10/2019	פנינה רוזנברג	05/06/2018	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			מ.כ. אח"י אילת	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811802		contact@kfi- nadlan.co.il



**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.כ. אח"י אילת	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811802		contact@kfir- nadlan.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven- berg.co.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תוספת קומות לשימוש תעסוקה ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ג' עם חזית מסחרית ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה
- ב. תוספת שטח בניה עיקרי מעבר לזכויות הבניה המאושרות.
- ג. תוספת קומות .
- ד. שינוי קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

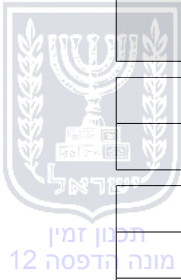
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2001		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2001	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה למעבר רגלי
2001	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
2001	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,334	מגורים ג' + חזית מסחרית
100	1,334	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,333.79	מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,333.79	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ב- 5 הקומות שמעל הקומה המסחרית יותרו משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים, שירותים בנקאיים ותעסוקה מרפאות, מרפאות רופאים. תשמר האופציה של שימוש למגורים בקומות אלה.</p> <p>ב. בחזית המסחרית לשד' אחי אילת ורח' אלישבע קפלן יותרו מסחר קמעונאי ושירותים אישיים בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים ומסעדות.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית בהתאם למרווחים שבנספח הבינוי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. עיצוב אדרכלי - לא יותרו כניסות בקומת המסחר כלפי רח' אלישבע קפלן.</p> <p>תנאים מיוחדים נוספים ראה בסעיף 6.1 בתכנית זו.</p> <p>ב. מרווחים - מעל המרווח של 2 מ' בחזית המסחר יותר גגון או ארקדה. השטח המקורה של הארקדה יחושב בשטחי השירות.</p> <p>ג. גגות - הבנין יהיה עם גג שטוח. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה</p> <p>ד. חומרי גמר - החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשיעור רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. חל איסור על שימוש של עסקי מזון או מכירת מזון הכוללים ייצורו או צריכתו במקום, ובנוסף מרכולים פאבים ומסעדות. הוראה זו מהווה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 2 (19) ו- 2 (11) בתקנות התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית ) התשס"ב-2002.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת (7) 1	מעל הכניסה הקובעת (6) 6	(5) 20.75	(4) 82	297	סה"כ שטחי בניה 3955	(3) 1245		(2) 710	(1) 2000	1334	2001	מגורים 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:

הערה א - קווי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי המחייב בענין קווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 707 מ"ר למסחר בקומת הקרקע. השטח המיועד למשרדים הוא 1293 מ"ר. ניתן יהיה להסב שטח עיקרי המיועד למשרדים מעל קומת הקרקע לשטח עיקרי למגורים.
- (2) מתוכם 120 מ"ר למסחר וכן 360 מ"ר שרות ל - 8 יחיד אפשריות.
- (3) השטח מיועד לחניון תת קרקעי וכן לשטחי שירות נוספים כמו מחסנים ומבנים טכניים.
- (4) התכסית מחושבת מעל פני הקרקע.
- (5) מעל מפלס הגג יותרו חדרי מכונות, מעליות, חדרי מדרגות יציאה לגג, חדרי טכניים, מעקות, במידות המינימליות הנדרשות.
- (6) 5 קומות משרדים מעל קומת מסחר גבוהה.
- (7) לחניון תת קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12





תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. הכניסה להולכי הרגל למבנה המשרדים תהיה בקומת הכניסה מהחזית הקדמית הפונה לשד"א אח"י אילת וכן יוקצה במבואה שטח לרווחת המבקרים.</p> <p>ב. החזית המסחרית האחורית הפונה למגרשים 77, 78 תהיה אטומה למעט פתחים עליונים.</p> <p>ג. בתחום החלקה לאורך גבולה הצפוני, תוקם ותתוחזק על חשבון היזם גדר אטומה בגובה של 2 מ' מחומרים עמידים אשר תטופל משני צידיה.</p> <p>ד. לא יותרו מזגנים בחזית הצפונית של המבנה. מזגנים יותקנו על גג המבנה ויטופלו כחזית חמישית</p> <p>ה. ניתן יהיה להשתמש בגגות שמעל השטחים המסחריים לטובת שטחי המשרדים כמרפסות.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>בעניין העיצוב האדריכלי של המבנה, שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים, מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, ועל חזיתות המבנה, הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות לתוספות בנייה למגורים, מסחר ומשרדים התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. חניות שיוקצו לשימוש בהתאם לתקן החניה, יהיו פתוחות לציבור הלקוחות בכל שעות הפעילות של אותם השימושים.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. חשמל</p> <p>1. 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>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) .. 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' ( מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ' ( מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>



6.4	חשמל
	<p>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 קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ב.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.</p> <p>ג. תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.5	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>לפי תמא/34/ב/4 המגרש באיזור א.</p> <p>התוכנית ממוקמת באזור עירוני ובתחום שבנוי מזה עשרות שנים.</p> <p>בשלב היתר הבנייה והכנת הנספח הסניטרי, יבחנו אמצעים חלופיים להחדרת והשהייה של מי הנגר בתחום המגרש, באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. במידה ולא יתאפשר לשמר שטח פנוי לחלחול בתחום המגרש, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</p>
6.6	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל היתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>
6.7	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכול</p>

	<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p> <p>בהתאם לתכנית הפיתוח המהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה, כתנאי למתן היתר בנייה.                  ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></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.                  ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת 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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.                  ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.                  ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.                  ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'                  ח. 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.                  ט. איסור פריקה וטעינה של סחורות/בלוני גז/ פחי אשפה בן השעות 00:22 - 00:06, זאת עפ"י סעיף 6 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992                  י. עמידה במפלסי הרעש המותרים לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 מבחינת:                  - מערכות האיוורור והמיזוג של העסקים 0 מנועים חיצוניים)                  - מדחסי קרור בחלק העורפי של העסקים                  על היזם מוטלת החובה לעדכן את בעלי החנויות המושכרות בדגשים אלה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הגשת תכנון מפורט של מערכת הניקוז כולל גבהים של רום צינור I.L לאישור מח' ניקוז.                  ב. רישום זיקת הנאה לציבור לצמיתות בשטח כפי שמסומן בתשריט התכנית.                  ג. תנאי להיתר בניה לשימוש המסחרי יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.                  ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.                  ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.                  ד. אספקת מים                  1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל                  2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר</p>	<p><b>6.10</b></p>

תשתיות	6.10
<p>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>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. על מתכנן הבנין 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> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. קווי הביוב בשטח התכנית יהיו מחומרים עמידים המונעים זיהום בתת הקרקע, עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה ללא תאום נספח סניטרי עם מחלקת ניקוז.</p> <p>מי נגר עילי :</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
מקלטים	6.11
<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>	
חלוקה ו/ או רישום	6.12
<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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p>	



<b>6.12</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר .</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>



<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך כ - 10 שנים

