

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0682328

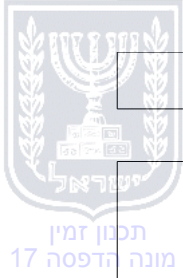
חפ/מק/2251 - רח' מקלף 25, צ'ק פוסט, חיפה

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

בחלקה 91 גוש 11665 נמצא בית מלאכה. ייעוד הקרקע כיום לפי תכניות מאושרות הוא "תעשייה קלה". קוי בניין מאושרים בחלקה 69 הם: קו בניין קדמי - 5 מ', קו בניין אחורי - 5 מ', קווי בניין צידיים - 3 מ'. במשך השנים הוספו תוספות בניה שלא בהיתר מעבר לקווי בניין עד גבולות החלקה. התכנית הנוכחית באה להסדיר בנייה קיימת שנעשתה במשך שנים וחדר חשמל קיים שנבנה ללא היתר, ולצורך כך קובעת קווי בניין חדשים ושינוי בתכנית הקרקע. כמו כן בכפוף לתכנית חפ/2000 המגרש נמצא האזור שייעודו "מסחר ותעסוקה" ולכן התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע הנוכחי לייעוד "מסחר ותעסוקה" כולל השימושים וזכויות הבניה לייעוד זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/2251 - רח' מקלף 25, צ'ק פוסט, חיפה

מספר התכנית 304-0682328

1.2 שטח התכנית 1.035 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	203425
קואורדינאטה Y	743550

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא באזור תעשייה צ'ק פוסט בחיפה בין רחובות מקלף מרדכי ובן יוסף שלמה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	25	מקלף מרדכי	חיפה

צ'ק פוסט חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11665	מוסדר	חלק	91	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 יב ממשיכות לחול.	שינוי	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
14/10/1976	62	2262	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 ד. הוראות תכנית חפ/ 229 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 229 ד
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



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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 141	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/141 בתחומה	473		25/10/1934
חפ/ 141 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/141/א' בתחומה	2846	2912	02/09/1982
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יורי פוצינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יורי פוצינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 40 31/08/2020	יורי פוצינסקי	30/06/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 57 15/07/2020	יורי פוצינסקי	30/06/2020	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	אורי מרבך		מאיר מרבך בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8411176	04-8417466	urimarbach@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי מרבך		מאיר מרבך בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8411176	04-8417466	urimarbach@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורי מרבך		מאיר מרבך בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8411176	04-8417466	urimarbach@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יורי פוציינסקי		פרטי	נשר	החרושת	5	04-8204079		yp.architects@gmail.com



תכנון ומתקנים
מונה הדפסה 17



תכנון ומתקנים
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	הבנקים	5	04-8532451	04-8511808	tanousengineers@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בקווי הבניין ושינוי בתכנית הקרקע במטרה לאפשר לגליזציה של תוספות בניה קיימות בחלקה וכן שינוי ייעוד הקרקע ל"מסחר ותעסוקה" בכפוף לתכנית המתאר חפ/2000, התאמת השימושים לייעוד "מסחר ותעסוקה" ושינוי שטחי בניה מבוקשים בהתאמה לייעוד זה בכפוף לתכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מרווחים צידיים ואחורי ל-0 מ' לפי סעי' 62א(א)(4) בחוק.
2. שינוי בתכנית הקרקע לפי סעי' 62א(א)(5) בחוק.
3. שינוי ייעוד הקרקע לייעוד "מסחר ותעסוקה" בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000.
4. שינוי השימושים בהתאם לייעוד "מסחר ותעסוקה" בכפוף לתכנית המתאר חפ/2000.
5. שינוי שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לייעוד "מסחר ותעסוקה" בכפוף לתכנית המתאר חפ/2000.
6. הוספת קו בניין לגגון במרווח הקדמי.
7. קביעת מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	101

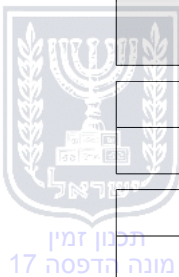
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה	1,034.84	100
סה"כ	1,034.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,034.84	100
סה"כ	1,034.84	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	"תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין בתחום קו הבניין העלי ניתן להתיר גגון/קרוי בלבד
ב	חשמל קיימת תחנת טרנספורמציה בקומת הקרקע של המבנה. מיקום התחנה הינו בקרבה למקום שהייה ממושכת של אנשים. בשלב הבקשה להיתר יש לבצע דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים ולהגישו לבדיקת האיגוד. עבור חדר הטרנספורמציה שהינו פרטי יש להציג היתר הקמה מאושר ע"י הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. במידה ותהיינה חריגות ברמות החשיפה יידרש לבצע מיגון.
ג	הוראות פיתוח אמצעי העזר כגון מזגנים, מכולות, פילרים וכד' ימקמו באופן נסתר מהרחוב. מבני סככות בחזית יוחלפו לגגון/קרוי מודרני התואם את הסביבה מבחינת צורה וחומרי גמר, באישור מהנדס העיר. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש במסגרת היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
ד	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : מבנה להריסה כל המבנים וחלקי המבנים המסומנים בתשריט בסימון "להריסה" ייהרסו ויפונו לאתר פסולת כתנאי למתן היתר בניה. יותר להקים בקדמת המגרש גגון/קירוי חלקי בהתאם להנחיות המרחביות, במקום הקירוי החלקי הקיים שייהרס



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
5 (5)	0	0	0	5	20 (4)	100 (3)	880 (2)	518 (1)	2070	1035	101	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:

במידה והמבנים הקיימים ייחרסו תותאם תכסית הקרקע לקווי הבניין כפי שהיו טרם תכנית זו וכן קווי הבניין לבניה חדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין המקוריים טרם תכנית זו (קו בניין צידי- 3 מ', קו בניין קדמי ואחורי- 5 מ')

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אופן חישוב שטחי השירות למבנה יהיה בהתאם לחפ/1400/שש, ולבניה חדשה בהתאם לחפ/1400/שש/1.
- (2) עבור קומת חניון תת קרקעית.
- (3) התכסית ללא הגגון הקדמי הינה 88%.
- (4) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (5) קו בניין עילי לגגון/קרוי קדמי יהיה כמוראה בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>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.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.3	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. התקנת מקומות החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסיה:</p> <p>א. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין.</p> <p>ב. זיהום אוויר ואבק: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה. תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטות מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים.</p> <p>כמו כן לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לאבק.</p> <p>ג. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) -1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>ה. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</p> <p>ו. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג ? 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח מרחקי הפרדה בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה וניהול סיכונים במקורות סיכון ניחים של המשרד להגנת הסביבה, המעודכן מעת לעת, כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>ח. 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 גשמים לתוכן.</p> <p>תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ז. קיימת תחנת טרנספורמציה בקומת הקרקע של המבנה. מיקום התחנה הינו בקרוב למקום שהייה ממושכת של אנשים. בשלב הבקשה להיתר יש לבצע דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים ולהגישו לבדיקת האיגוד. עבור חדר הטרנספורמציה שהינו פרטי יש להציג היתר</p>

6.4	איכות הסביבה
<p>הקמה מאושר ע"י הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. במידה ותהיינה חריגות ברמות החשיפה יידרש לבצע מיגון.</p>	

6.5	חשמל
<p>א. 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.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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 יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן.</p> <p>תייל 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 אוירי מבודד (כא"מ) 2 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 - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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>	



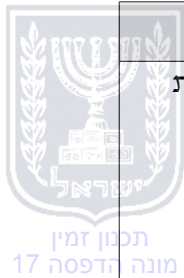
6.5	חשמל
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל 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 ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>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.</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. 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 style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">ניקוז-תיעול</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>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.</p>	



6.7	ניהול מי נגר
<p>לפני הוצאת היתר בניה יש להגיש למחלקת ניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז המתוכננת כולל התייחסות לבניה משמרת מים.</p> <p>א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ב. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 1 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	



6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

6.9	פסולת בניין
<p>1. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

6.10	פיקוד העורף
<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>	

6.11	שרותי כבאות
<p>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. יש לקבל את אישור הרשות לכבאות והצלה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
<p>הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה מידע מפורט על המפעל/עסק/מתקן וחוות דעת סביבתית למניעת מפגעים, מטרדים וסיכונים, בהתאם לסוג השימוש, לרבות אמצעים לצמצום ומניעה של מפגעים ומטרדים סביבתיים, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע. האמצעים שיקבעו על ידי איגוד ערים יעוגנו כתנאים בהיתר הבניה.</p>	

6.13	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17