

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0681684

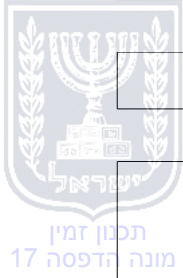
חפ/מק/2507 - רח' שלמה בן יוסף 30, צ'ק פוסט, חיפה

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 קיים בית מלאכה בן 2 קומות באיזור המיועד לתעשייה קלה.
קוי בניין מאושרים הם: קו בניין קדמי - 5 מ', קו בניין אחורי - 5 מ', קווי בניין צידיים - 3 מ'. במשך השנים נבנו תוספות בניה שלא בהיתר מעבר לקווי בניין עד גבולות החלקה. התכנית הנוכחית באה להסדיר בניה קיימת ולצורך כך קובעת קווי בניין חדשים ושינוי בתכנית הקרקע.
כמו כן, התכנית מתאימה את הייעוד במגרש לתכנית המתאר חפ/2000 - "מסחר ותעסוקה", כולל שימושים הנגזרים מייעוד זה, ומתגברת את זכויות הבניה בכפוף לתכנית המתאר חפ/2000.



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

חפ/מק/2507 - רח' שלמה בן יוסף 30, צ'ק פוסט, חיפה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
304-0681684

שטח התכנית
0.993 דונם

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	203450
קואורדינאטה Y	743575

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא באזור תעשייה צ'ק פוסט בחיפה ברחוב שלמה בן יוסף 30.

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	בן יוסף שלמה	30	

שכונה צ'ק פוסט חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11665	מוסדר	חלק	64	

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 חפ/1400/שש/1) 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/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 / יב
11/08/1994	4663	4239	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1400/מר בתחומה	החלפה	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/ 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	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 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / מר/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ// מק/ 229 / מר/ 1 בתחומה	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			יורי פוצינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יורי פוצינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 12 14/09/2020	יורי פוצינסקי	14/09/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 01 02/09/2020	יורי פוצינסקי	27/07/2020		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 זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
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 ובתכנית הקרקע במטרה לאפשר הסדרה של תוספות בניה קיימות וכן שינוי ייעוד ל"מסחר ותעסוקה" ותגבור זכויות בניה בהתאמה לתכנית המתאר חפ/2000

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

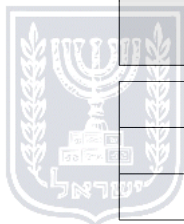
1. שינוי קווי בניין לפי סעי' 62א(א)(4) בחוק.
2. שינוי תכנית הקרקע לפי סעי' 62א(א)(5) בחוק.
3. הרחבת דרך רחוב שלמה בן יוסף לפי סעי' 62א(א)(2) בחוק.
4. שינוי ייעוד הקרקע ל"מסחר ותעסוקה" בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000
5. שינוי השימושים לפי ייעוד "מסחר ותעסוקה" בתכנית חפ/2000.
6. הגדלת אחוזי הבניה ל-200% בהתאמה לחפ/2000.
7. תוספת קו בניין קדמי לגגון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201
מסחר ותעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה	993.25	100
סה"כ	993.25	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	42.03	4.23
מסחר ותעסוקה	951.31	95.77
סה"כ	993.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים ישמש למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, תחבורה ציבורית, נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל: א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה וגנים בעירייה ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: 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.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אמצעי עזר כגון מזגנים, מכולות, פילרים וכד' ימוקמו באופן נסתר מהרחוב. הסככה בחזית תוחלף לגגון מודרני התואם את הסביבה מבחינת צורה וחומרי גמר בכפוף להנחיות המרחביות ובאישור מהנדס העיר.
ב	קווי בנין בתחום קו הבניין העילי ניתן יהיה להתיר גגון בלבד וכן יותרו מדרגות במרווח הקדמי במיקום המדרגות בנספח הבינוי.



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)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5 (5)	0	0	0	5	20 (4)	100	938 (3)		497 (2)	1986 (1)	951	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 ייהרסו תותאם תכנית הקרקע לקווי הבניין כפי שהיו טרם תכנית זו. קווי הבניין למבנה חדש יהיו בהתאם לקווי הבניין המקוריים טרם תכנית זו (צידי - 3 מ', קדמי ואחורי - 5 מ').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) המהווים 200% משטח המגרש של 993 מ"ר לפני ההפרשה לדרך..
- (2) אופן חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/שש, ולבניה חדשה בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1.
- (3) עבור קומת חניון תת קרקעית..
- (4) לא כולל מתקנים טכניים על הגג..
- (5) בנוסף קו בניין עילי לגגון כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

בינוי ו/או פיתוח

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.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.4

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 הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
 ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת 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, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

איכות אויר :

לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.

שפכים :

שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרשו והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.

ריח :

לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

רעש :

מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה והן באזורי המגורים ומבני הציבור הרגישים לרעש בסביבה.

מקורת אנרגיה :

יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד.

שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>חומרים מסוכנים :</p> <p>ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל להגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומי תהום :</p> <p>לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומי עיליים, אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. תהיה הפרדה ביו מערכות הניקוז ומערכת השפכים.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.6</p>
<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. 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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה 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>	



6.6

חשמל

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.

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.

כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז 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, ע"י מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

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.

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.

ביוב:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

<p style="text-align: center;">6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 1 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי בכל בניה חדשה יש להתאים את גובה מפלס 0.00 לגובה מפלס מאושר ע"י רשות ניקוז הקישון.</p> <p>5. כתנאי למתן היתר בניה, לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה בארועי זרימה 1:100 בשנה.</p> <p style="text-align: right;">אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p style="text-align: center;">6.8 איחוד וחלוקה</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> <p>ה. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תשריט איחוד וחלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ויישום החלוקה הנ"ל.</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p style="text-align: center;">6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p style="text-align: center;">6.10 פסולת בניין</p> <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</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>



6.10 פסולת בניין	
<p>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>	

6.11 פיקוד העורף	
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.	

6.12 שרותי כבאות	
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.	



6.13 היטל השבחה	
היטל השבחה ישולם כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים

