

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0595959

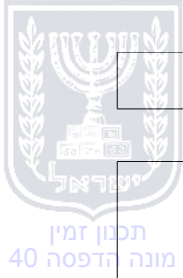
חפ/מק/2422/א-רח' חלוצי התעשייה 6, חיפה

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

התכנית חלה על מבנה קיים הנמצא ברח' חלוצי התעשייה והגובל בצומת קרית אתא. המבנה הקיים חורג בקווי הבניין מהמרווחים המותרים. מטרת התכנית היא שינוי תכנית וקווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת, שינוי ייעוד וכן קביעת שימושים ושטח בנייה ע"פ חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/2422/א-רח' חלוצי התעשייה 6, חיפה
מספר התכנית	מספר התכנית	304-0595959
שטח התכנית	שטח התכנית	0.907 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (א) (5)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	206747
קואורדינאטה Y	746315

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה

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
	6	חלוצי התעשייה	חיפה

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11547	מוסדר	חלק	98	71

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
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
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
15/08/1996		4436	תכנית זו, בתחום תחולתה, משנה את הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג .	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / יג
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / תט

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/ 1622	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1622. הוראות תכנית חפ/ 1622 תחולנה על תכנית זו.	2402	841	05/01/1978
חפ/ 222	החלפה	תכנית זו, בתחום תחולתה, מחליפה את תכנית חפ/222.	782		12/05/1938
חפ/ 301	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומי תחולתה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 301 ממשיכות לחול.	0		01/10/1936
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	שינוי	תכנית זו משנה, בתחום תחולתה, את תכנית חפ/ מק/ 229 / מר/ 1.	5131		21/11/2002

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית חפ/1400/שש/1 (304-0447052) והוראותיה אינן פגעות בהוראות תכנית חפ/1400/שש/1 (304-0447052).



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 18 17/08/2020	יעקב מאור	17/08/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 09 17/08/2020	יעקב מאור	17/08/2020		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	מאיר צבע		מ. ארזים ואורנים השקעות בע"מ	בן עמי	(1)		052-3489511		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב בן עמי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר צבע		מ. ארזים ואורנים השקעות בע"מ	בן עמי	(1)		052-3489511		

(1) כתובת: מושב בן עמי.

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	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	קרית מוצקין	(1)	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי	17			



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 תכסית וקווי בניין לצורך הסדרת בניה קיימת, שינוי ייעוד וכן הוספת שימושים למסחר ותעסוקה ע"פ חפ/2000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין בהתאם לבניה קיימת ועפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי תכסית עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי ייעוד הקרקע בהתאמה לחפ/2000.

ד. תוספת שימוש למסחר ותעסוקה כולל שירותי מזון ע"פ חפ/2000.

ה. קביעת שטחי בניה בהתאמה לחפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

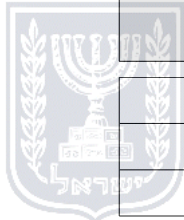


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	73	8.05
תעשייה קלה	834	91.95
סה"כ	907	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	73.71	8.12
מסחר ותעסוקה	833.96	91.88
סה"כ	907.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעשייה עתירת ידע, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נילוויים, שירותים עיסקיים. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי, בידור ואולמות אירועים. תעשייה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הוראות וזכויות הבניה בהתאם לטבלה 5. ב. יותר מסחר רק בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.
ב	קווי בנין קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט. במידה והמבנים הקיימים יהרסו, קווי הבניין לבנייה חדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים המקוריים, דהיינו: מרווח קדמי- 5 מ' מרווח צידי- 3 מ'. ועדת משנה של הוועדה המקומית תהייה רשאית לאשר בניה עד גבול המגרש, לאורך הגבולות הצדדיים של המגרש בתנאי שישאר מעבר פנוי לרכב ברוחב 3 מ' מהדרך הציבורית ועד למרווח האחורי. מרווח אחורי- 5 מ'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב ומעבר תשתיות ציבוריות, עפ"י התכניות התקפות במקום.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות תנאי להוצאת היתר בניה עבור כל אחד מהעסקים במגרש יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה אשר כוללת הסדרת מדרכות כניסות לרכב, כניסות לעסקים מיקום שולחנות וכיסאות וכד' ולאישור אגף הדרכים. א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. ג. בסלילה ו/או שיקום הדרכים כלללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינוי בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים וגנים בעירייה.

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	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
5	20	100	1668	583.8 (1)	834	100	מסחר ותעסוקה	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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי השרות יהיה עפ"י תכנית חפ/1400 ש"ש ו-חפ/1400/ש"ש 1/ (304-0447052)..



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>איכות אוויר : לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר. שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטריים. 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 הרגילים לרעש בסביבה. מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד. חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993. מניעת זיהום קרקעי ומי תהום : לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים, אלא אם כן הם יקומו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומת לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. תהיה הפרדה בין מערכות הניקוז ומערכת השפכים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</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>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. 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 או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'

או

תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל

י. ארון רשת --- 1 מ'

י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'

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.

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.

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.

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



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות,, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p align="center">אספקת מים :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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 מי כרמל, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישת שירותי הכבאות.</p> <p>מיקום וחיבור 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p align="center">ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p align="center">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 הכולל בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.</p> <p>מי הנגר העילי יפוננו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ג. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</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 ניקוז הקישון.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה, לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה בארועי זרימה 1:100 שנה כנדרש מהוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p align="center">אשפה :</p>	<p align="center">6.6</p>



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מתקנים לאצירת אשפה והרחקתם עבור המבנים יאותרו בתחומי במגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.7	תקשורת
	קווי טלפון כבלים ותקשורת : קווי וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.9	פיקוד העורף
	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.

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן : א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין 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 הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.11	שרותי כבאות
	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 יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40