

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0604611

חפ/מק/1/2433- רח' ארלוזורוב 77, חיפה

חיפה

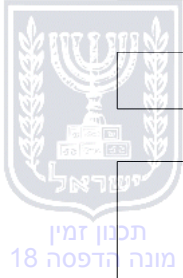
מחוז

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

ברחוב ארלוזורוב 77 קיימת חנות בקומת הקרקע, אשר נבנתה בשטח ששמש בעבר כמבנה עזר. שטח החנות משמש כיום למטרות עיקריות. התכנית מבקשת להוסיף שטח עיקרי לפי תכנית חפ/2000 המאושרת, להוסיף שימוש מסחרי, הכולל חזית מסחרית בחלק מקומת הקרקע, ולשנות את קווי הבנין, כדי להתאימם לקונטור הבנין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק-1/2433 רח' ארלוזורוב 77, חיפה
מספר התכנית	מספר התכנית	304-0604611
שטח התכנית	שטח התכנית	0.877 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	62 א (א) (11), 62 א (א) (4)
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	199737
קואורדינאטה Y	745906

1.5.2 תיאור מקום

שטח מסחרי בקומת הקרקע, בחזית מבנה מגורים קיים, רחוב ארלוזורוב 77 חיפה, שכונת הדר.

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	ארלוזורוב	77	

שכונה חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12314	מוסדר	חלק	6	51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12314	10810

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 /ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 /ה ממשיכות לחול.	3021	1437	02/02/1984
חפ/ 423	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 423 ממשיכות לחול.	0		17/09/1936
חפ/ 229	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 363	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחולנה על תכנית זו.	0		03/05/1938
חפ/ 229 /י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י. הוראות תכנית חפ/ 229 /י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 /י /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י /1. הוראות תכנית חפ/ 229 /י /1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ מק/ 229 /י /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 /י /2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 /י /2 תחולנה על תכנית זו.	5232		27/10/2003
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.	6388	2981	07/03/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ יב. הוראות תכנית חפ/1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
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/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/ גב	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/ גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/ גב תחולנה על תכנית זו.	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
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
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019

הערה לטבלה:

הערה לטבלה:
יחס בין תכנית זו לתכנית חפ/110 : החלפה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם טולדנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם טולדנו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 44 24/08/2020	אברהם טולדנו	09/08/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		12: 42 24/08/2020	אברהם טולדנו	09/08/2020	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			ס.ר.מ.נ. פרסום ונדל"ן (1995) בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	75	04-8100005	04-8362176	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ס.ר.מ.נ. פרסום ונדל"ן (1995) בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	75	04-8100005	04-8362176	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אנה אדלברג			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		קורנל אדלברג			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		רחל סימה דופרייז ברגמן			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		אילן זילברמן			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		תומר חן			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		דניאל כהן			חיפה	(1)		04-8666519		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעל עציון כהן			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		יהודה אריה פוהרר			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		אבא פיגנבלט			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		אסתר יהודית רוטר			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		יעקב שמאי			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים		מרים שמאי			חיפה	(1)		04-8666519		
בעלים				ס.ר.מ.נ. פרסום ונדליין (1995) בע"מ	חיפה	(1)		04-8100005	04-8362176	

(1) כתובת: ארלוזורוב 77, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם טולדנו	24254	אבי טולדנו אדריכלים בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	88	04-8666519		avi@atoledano-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 חזית מסחרית, במגרש המיועד למגורים במבנה מגורים קיים, כולל הוספת שטח עיקרי לסך השטח הכולל המותר במגרש ושינוי קווי הבניין בהתאמה לקונטור המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למסחר בתכנית למגורים ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימוש המסחרי לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל לבניה במגרש לפי סעיף 62א(א)(11).
2. תוספת שטח עיקרי בכפיפות ובהתאם לתכנית מתאר חפ/2000.
3. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



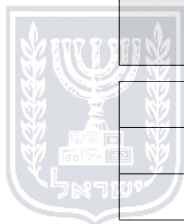
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	100
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
קו ביוב	דרך מאושרת	201, 200
קו ביוב	מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	273.1	31.11
מגורים ב'	604.73	68.89
סה"כ	877.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	273.51	31.16
מגורים ב'	604.34	68.84
סה"כ	877.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ומסחר קימעונאי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מתקני תשתית ושרות:</p> <p>1. מתקני תשתית ושרות, כגון מזגנים, פילרים, ארונות חשמל, גז, אשפה, מים וכו' יוסתרו מחזית הרחוב והגישה אליהם תהיה משביל צדדי (לא מחזית הרחוב). בבקשה להיתר בניה יוצגו מיקומי מתקני התשתיות והשירות.</p> <p>2. פיתוח שטח:</p> <p>בעת פיתוח חזית הרחוב, יושם דגש על ריצוף אחיד לכל השטח ועמידה על המשכיותו, והתחברות רציפה למדרכה הקיימת. במקום המסלעה הקיימת תפותח גינה בפיתוח נופי לפי הנחיות המחלקה לתכנון נוף.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל חריגה מקווי הבנין תהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ברוחב 2.5 מ' בחזית המגרש - כמסומן בתשריט התכנית, תשמש כמדרכה, ותאפשר התקנת מקומות חניה לאורך חזית הרחוב.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>בשטחי המסחר, יותרו שימושי מסחר קימעונאי, אך לא יותרו כל שימושי מזון בהם מכירת מזון ארוז/פיצוציה. לא תותר הוצאת כסאות ושולחנות לחזית המגרש. לא תותר הוצאת סחורה למרווחים הצידיים והקדמי.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
108	(3)	6.5	2.7	2.7	4	(2) 15.3	9	(1)			166.5	664	604	100	מגורים ב'	מגורים ב'		
						(4)		(1)			0	(4) 24	604	100	מסחר	מגורים ב'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית הכוללת היא 50% משטח המגרש.
- (2) גובה הכניסה הקובעת מתייחס לקומת הכניסה למבנה המגורים מכיוון רחוב ארלוזורוב כמתואר בנספח הבינוי (121.50 + = 0.00).
- (3) ע"פ תשריט.
- (4) מפלס הכניסה למסחר נמצא במפלס -0.65, שהוא מפלס הרחוב בנקודה זו, ולכן מצוין שהוא מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.

תותר התקנת שלטים מוארים בחזית החנות (מסחר) הפונה לרחוב ארלוזורוב.

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978, והתקנות לפיו.

2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשה היזם על חשבונו את כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3

חניה

חניות ציבוריות יהיו לאורך חזית המגרש.

6.4

איכות הסביבה

1. מיזוג אויר - הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר ומנועי/מדחסי קירור לקומת המסחר וינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר. יש לתכנן אזור מכוסה, המיועד מנועים למניעת מטרדי רעש למגורים.

2. עמידה במפלסי רעש המותרים לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

3. תיאסר פריקה וטעינת סחורה/בלוני גז/ פחי אשפה בין השעות 00:22 עד 00:06, בהתאם לסעיף 6 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.

4. איסור התקהלות/הושבת לקוחות בחלקים חיצוניים של העסקים הגובלים במגורים.

5. עמידה במפלסי רעש מותרים עד 23:00 בלילה על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, איסור מוחלט להשמעת מוסיקה כלפי חוץ (או באופן שתישמע בחוץ) בין השעות 23:00 ל- 07:00.

6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים חיפה להגנה על הסביבה.

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

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 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:

A. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מ'

B. קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

C. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

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

E. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

F. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מק מציר הקו

G. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

H. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

I. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

J. ארון רשת - 1 מ'

K. 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.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>חשמל</p> <p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 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 ואגרות 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>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 תאגיד 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 לדרישות שרותי הכבאות.</p> <p>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>ביוב :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</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>בתחום המגרש עובר קו ביוב ציבורי. יש לשמור על תקינותו</p> <p>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 בעל חשיבות גדולה מאד להחדרה והעשרה של מי נגר עילי.</p> <p>אשפה :</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p>6.6</p>



	6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>תהיה הפרדה בין האשפה של המסחר ואשפה של המגורים.</p> <p>נספח סניטרי:</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול אישור סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	6.7	הוראות פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	6.8	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	6.9	שמירה על עצים בוגרים
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	6.10	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	6.11	היטל השבחה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	6.12	הריסות ופינויים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום מתן תוקף ורישום בילקוט פרסומים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18