

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0683284

חפ/מק/800/ג- רח' האצטדיון 14, חיפה.

חיפה

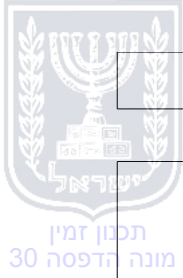
מחוז

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

מדובר בחלקה 43 המצויה ברחוב האיצטדיון 14, באזור התעשייה בקריית חיים. בחלקה קיים מבנה המשמש למסחר ואחסון (חנות ירקות ואזור אחסון). המבנה כפי שאושר בהיתר היה בן קומה אחת. במהלך השנים נבנו חלקי מבנה (גלריה) וסככות בתחום המרווחים וחלק גם נבנו מעבר לתחום המגרש בתחום חלקה 81 הגובלת שהינה בבעלות העירייה ומשמשת בפועל כמדרכה. הגישה למבנה הינה מרח' האצטדיון, כאשר המרווחים המוצעים הינם 0 מ' למעט המרווח לכיוון חל' 44 שנשאר בחלקו 3 מ' ובחלקו פחות מ-3 מ'. התכנית מוגשת על מנת להסדיר את הבנייה הקיימת החורגת למרווחים, למעט הבניה בתחום הדרך המוצעת להריסה במסגרת התכנית, שינוי קווי בנין ותכנית וקביעת הוראות בניה ופיתוח. בנוסף התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה ל-200% בהתאמה לחפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/800/ג- רח' האצטדיון 14, חיפה.

ומספר התכנית

304-0683284

מספר התכנית

1.615 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 | 205710 |
| קואורדינאטה Y | 747436 |

1.5.2 תיאור מקום

איזור התעשייה, חיפה

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 | האצטדיון | 14 | |

שכונה איזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11578 | מוסדר | חלק | 43 | 81 |

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| 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 |
| תמא/ 15 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו. | 4884 | 3594 | 25/05/2000 |
| תממ/ 6 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו. | 7397 | 1404 | 11/12/2016 |
| 304-0447052 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052, חפ/ 1400/שש/1. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו. | 8106 | 7484 | 10/02/2019 |
| חפ/ 1400/ יב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו. | 4402 | 2831 | 21/04/1996 |
| חפ/ 1400/ מר | שינוי | מרווחים צדדיים באיזור תעשיה. תכנית זו משנה מרווחים הנוגעים לחלקה בתכנית זו בלבד, ואינה משנה לגבי חלקות אחרות הכלולות בתכנית זו. | 4239 | 4663 | 11/08/1994 |
| 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/ מק/ 1400/ יג | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג ממשיכות לחול. | 4436 | | 15/08/1996 |



| 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/ 800 | החלפה | | 0 | | 28/05/1953 |
| 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 |
| חפ/ מק/ 229 / מר/ 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / מר/ 1 ממשיכות לחול. | 5131 | | 21/11/2002 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | חנא נקארה | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | חנא נקארה | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 200 | 1 | 20/01/2021 | חנא נקארה | 20: 23 02/03/2021 | נספח בינוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 20/01/2021 | חנא נקארה | 23: 10 28/02/2021 | מצב מאושר | לא |

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 |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|---------------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| | חברה/תאגיד ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי | | ספייד בראשית 2010 בע"מ | חיפה | (1) | | 04-8410009 | 04-8520913 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חיפה-האצטדיון 14.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------|------|--------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| | עורך ראשי | חנא נקארה | | מהנדס נקארה חנא | חיפה | ביאליק | 3 | 04-8507021 | 04-8520913 | hananakk@z ahav.net.il |
| | מודד | רמזי קעואר | 883 | | חיפה | (1) | 22 | 04-8520166 | | ramzi883@ne tvision.net.il |

(1) כתובת: אלמותנבי 22 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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, הגדלת זכויות בניה והוספת שימושים למסחר - ע"פ חפ/2000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין בהתאם לבניה קיימת ועפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ב. שינוי תכסית עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק.
- ג. שינוי ייעוד הקרקע בהתאמה לחפ/2000.
- ד. תוספת שימושים למסחר כולל שירותי מזון ע"פ חפ/2000.
- ה. הגדלת זכויות בניה ל 200% בהתאמה לחפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| דרך מאושרת | 200 |
| מסחר ותעסוקה | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|--------------|----------------|
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 200 |
| מבנה להריסה | מסחר ותעסוקה | 100 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 284 | 17.59 |
| תעשייה | 1,331 | 82.42 |
| סה"כ | 1,615 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 284.26 | 17.59 |
| מסחר ותעסוקה | 1,331.44 | 82.41 |
| סה"כ | 1,615.7 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | דרך מאושרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, ומדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסיים והעתקת עמודי החשמל וכן שינוי בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים וגנים בעירייה.</p> |
| 4.2 | מסחר ותעסוקה |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תעשיה עתירת ידע, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי, בידור ואולמות אירועים. תעשיה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנין</p> <p>א. יותר מסחר רק בקומת קרקע וקומה ראשונה.</p> <p>לא תותר אחסנה פתוחה של מוצרים ושטחי השרות יהיו נסתרים מהרחוב.</p> <p>לא תותר אחסנת עגלות על המדרכה.</p> <p>ב. קווי בנין</p> <p>במידה והמבנים הקיימים במגרש יהרסו, קווי הבניין לבנייה חדשה יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים המקוריים דהיינו:</p> <p>מרווח קדמי- 5 מ'</p> <p>מרווח צדדי- 3 מ'</p> <p>ועדת המשנה של הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניה עד גבול המגרש, לאורך הגבולות הצדדיים של המגרש בתנאי שישאר מעבר פנוי לרכב ברוחב 3 מ' מהדרך הציבורית ועד המרווח האחורי.</p> <p>מרווח אחורי- 5 מ'.</p> <p>ג. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה קבלת חוות דעת ואישור איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מחברת "מקורות".</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה ופינוי חלקי הבניין החודרים לתחום הדרך המאושרת</p> |

| מסחר ותעסוקה | 4.2 |
|--------------------------------|-----|
| המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|---------|-----------------|--------------|---------|--------------|--------------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | | |
| מספר קומות מעל הכניסה הקובעת | 5 | 20 | 93 | 2662 | 529 (1) | 1331 | קרקע | 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 לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין כמסומן בתשריט מצב מוצע, ולפי סעיף 4.2.2. ב קווי בניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> | <p>6.1</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>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> | <p>6.2</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>6.3 חניה</p> | <p>6.3</p> |
| <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> | |
| <p>6.4 איכות הסביבה</p> | <p>6.4</p> |
| <p>הנחיות כלליות לאיכות סביבה :</p> <ol style="list-style-type: none"> מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין. זיהום אוויר : לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה. ריח : לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת. רעש : מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 8990 , הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה. שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור. חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 8993 , אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד ? לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק. 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. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל. אחסנה פתוחה : לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים להגנת סביבה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.5

חשמל

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. 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,

| מזהיר הקו | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן |
|-----------|---|
| | א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' |
| | ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ' |
| | תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' |
| | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' |
| | תיל חשוף או מצופה |
| | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 2.00 מ' |
| | כבל אוירי מבודד (כא"מ) |
| | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' |
| | ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' |
| | ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' |
| | ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' |
| | ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל |
| | י. ארון רשת 1 מ' |
| | יא. 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 אונה לפיצוץ תכלל 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.



תכנון זמין מונה הדפסה 30



תכנון זמין מונה הדפסה 30



תכנון זמין מונה הדפסה 30

| 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 ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> |



| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
|-----|---|
| | <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>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>1. 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 יידרש 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>2. 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>3. 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 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול</p> |



| | |
|------------|---|
| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>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 שנה כנדרש מהוראות תמ"א.</p> <p>אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> |



| | |
|------------|---|
| 6.7 | תקשורת |
| | <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.8 | 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 אינרטית. 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> |



| | |
|------------|---|
| 6.9 | פיקוד העורף |
| | <p>פיקוד העורף - מקלטים</p> <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> |



| | |
|-------------|---|
| 6.10 | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |
| | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים בעת הבניה.</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 הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> |



| | |
|--|-------------|
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | 6.10 |
| <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> | |

| | |
|---|-------------|
| שרותי כבאות | 6.11 |
| <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>יש לקבל את אישור הרשות לכבאות והצלה כתנאי למתן היתר בניה.</p> | |



| | |
|-----------------------|-------------|
| היטל השבחה | 6.12 |
| היטל השבחה ישולם כחוק | |

| | |
|---|-------------|
| הריסות ופינויים | 6.13 |
| תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה ופינוי חלקי הבניין והגגונים החודרים לתחום הדרך המאושרת המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי. | |

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

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

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

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

