

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0823591

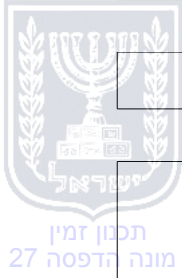
חפ/מק/2541 - מקלף 14, חיפה

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

המגרש נמצא באזור התעשייה. על המגרש קיים בניין של 3 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית. מטרת התכנית הוספת שטחים עיקריים לבניה על ידי תוספת קומות למבנה הקיים, לשימוש של מסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/מק/2541 - מקלף 14, חיפה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

304-0823591

שטח התכנית 1.2

1.988 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	203150
קואורדינאטה Y	743725

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ברחוב מרדכי המקלף 14, מפרץ 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	מקלף מרדכי	חיפה

שכונה מפרץ חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11630	מוסדר	חלק	9-10	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
11/12/2016	1404	7397	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תממ/6. הוראות תוכנית 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/מר. הוראות תכנית חפ/ 1400/מר תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/מר
30/03/1997	2833	4508	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/1400/שש. הוראות תוכנית חפ/ 1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400/שש
15/08/1996		4436	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חפ/1400/יג. הוראות תוכנית חפ/1400/יג תחולנה על תכנית זו.	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/ 141	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/141. הוראות תכנית חפ/141 תחולנה על תכנית זו.	473		25/10/1934
חפ/ 141 / א	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/141/א. הוראות תכנית חפ/141/א תחולנה על תכנית זו.	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / מר / 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / מר / 1 תחולנה על תכנית זו.	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			מיכאל ורדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל ורדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניהול מי נגר	08: 51 07/10/2021	יוני אלישר	06/10/2021	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי	12: 49 05/09/2021	מיכאל ורדי	21/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	09: 15 06/10/2021	יוני אלישר	04/10/2021	1	1: 100	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	09: 13 06/10/2021	מיכאל ורדי	04/10/2021	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			משי אלפא יזמות ובניה בע"מ	חיפה	בן יוסף שלמה	6	052-6566562		Yossi@edgroup.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משי אלפא יזמות ובניה בע"מ	חיפה	בן יוסף שלמה	6	052-6566562		Yossi@edgroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				משי אלפא יזמות ובניה בע"מ	חיפה	בן יוסף שלמה	6	052-6566562		Yossi@edgroup.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל ורדי		מיכאל ורדי אדריכל	נשר	התעשיה		04-8203335		mvarch@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	יוני אלישר		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים (1)	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הגדלת זכויות בנייה ותוספת קומות לבנייה מעל מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח הבנייה הקיים בהתאם להוראות תכנית חפ/2000.
- ב. שינוי יעוד מאזור תעשייה קלה ליעוד מסחר ותעסוקה בהתאם לתוכנית חפ/2000.
- ג. שינוי בגובה הבניין ומספר הקומות בהתאם לתכנית חפ/2000.
- ד. שינוי בתכסית המבנה המוצע לפי סעיף 62א (א) 5.
- ה. שינוי בקו בנין לפי סעיף 62א(א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה	1,984.79	100
סה"כ	1,984.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,984.79	100
סה"כ	1,984.79	100



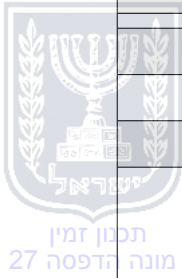
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	חנויות ובתי עסק, משרדים, תעשייה ומלאכה נקיה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>חיפוי המבנים יהיו מחומרים עמידים.</p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים עם פתרון להסתרת מערכות הבינוי.</p> <p>גובה קומה יהיה לפי חפ/מק/1400/יג סעיף 6.2 ולא יעלה על 4.5 מ' מדוד מרצפה לתקרה.</p> <p>תוספת הקומות החדשות תתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבינוי הקיים, כולל שיפוץ הקיים והתאמת הקיים לבנייה החדשה, כולל כל האלמנטים הקיימים, המדרגות החיצוניות וכיו"ב.</p> <p>במרווח צידי מערבי יותר גרם מדרגות חירום בלבד במידה וידרש לפי החוק.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 6 (4)	30 (3)	300	שרות 1450 (2)	עיקרי	שרות 800 (1)	עיקרי 6500	גודל מגרש כללי 1988	1	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 בניין - בהתאם לתשריט התוכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי שרות עפ"י חפ/1400/שש על שינויה..

(2) חניון.

(3) גובה זה כולל את חדר היציאה לגג וחדר מכונות למעלית.

(4) תותר בקומה השלישית קומת גלריה. מעל הקומה העליונה תותר יציאה לגג, חדר מעליות ומעקות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. חומרי גמר :
 - א. חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות ושכבות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
 - ב. גימור החוץ של המבנה יהיה במערכת ציפוי קשיר (כגון : פסיפס קרמי או זכוכית, אריחי קרמיקה או שווה ערך מאושר, אבן, אלומיניום וכו'). לא יורשה גימור בטיח חוץ מכל סוג שהוא.
 - ג. סוג גימור הקשיח יהיה כפוף לאישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

6.2

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר חניה תת-קרקעית.

6.3

איכות הסביבה

- 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.
- חומרים מסוכנים :
- ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.
- 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. תהיה הפרדה ביו מערכות הניקוז ומערכת השפכים

6.4

חלוקה ו/ או רישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה



חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים(מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת בהתאם לסעיף 125 של חוק התכנון והבניה- תשכ"ה-1965. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	



חשמל	6.5																														
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="148 958 343 1025">מחיר הקו</th> <th data-bbox="343 958 790 1025">מהתיל הקיצוני</th> <th data-bbox="790 958 1262 1025"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="148 1025 343 1093">2.25 מ'</td> <td data-bbox="343 1025 790 1093">2.00 מ'</td> <td data-bbox="790 1025 1262 1093">א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1093 343 1160">1.75 מ'</td> <td data-bbox="343 1093 790 1160">1.50 מ'</td> <td data-bbox="790 1093 1262 1160">ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1160 343 1227"></td> <td data-bbox="343 1160 790 1227"></td> <td data-bbox="790 1160 1262 1227">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1227 343 1294"></td> <td data-bbox="343 1227 790 1294"></td> <td data-bbox="790 1227 1262 1294">בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1294 343 1361"></td> <td data-bbox="343 1294 790 1361"></td> <td data-bbox="790 1294 1262 1361">בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1361 343 1429"></td> <td data-bbox="343 1361 790 1429"></td> <td data-bbox="790 1361 1262 1429">ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1429 343 1496"></td> <td data-bbox="343 1429 790 1496"></td> <td data-bbox="790 1429 1262 1496">בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1496 343 1563"></td> <td data-bbox="343 1496 790 1563"></td> <td data-bbox="790 1496 1262 1563">בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td data-bbox="148 1563 343 1630"></td> <td data-bbox="343 1563 790 1630"></td> <td data-bbox="790 1563 1262 1630">ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד			ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			בשטח בנוי			בשטח פתוח			ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:			בשטח בנוי			בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')			ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני																														
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																													
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד																													
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																													
		בשטח בנוי																													
		בשטח פתוח																													
		ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																													
		בשטח בנוי																													
		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																													
		ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו																													
<p>הערה: באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל-עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>																															



6.6

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 מונה הדפסה 27 תכנון זמין אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. אמצעים להגנה בפני הצפות וטיפול בנגר העילי לרבות בנייה משמרת נגר יהיו בהתאם לנספח הניקוז ונספח ניהול מי נגר.

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"ח 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 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.

ניקוז-תיעול:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פיתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.

2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.

מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

3. 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.

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.

5. כתנאי למתן היתר בניה, לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה בארועי זרימה 1:100 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>כנדרש מהוראות תמ"א 3/ב/34. 6.האחריות על ביצוע הפתרונות בנושא הגנה מפני הצפות הינה על יזם התכנית ו/או בעל הנכס. אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תוכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוגש ותתואם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף יתאפשר מעבר מהמגרש לחלק האחורי הגובל. הקיר האחורי הקיים יחופה באבן טבעית ע"פ הנחיות תכנון עיר. בחזית הרחוב ישמרו ערוגות הגינות כמוראה בנספח הבינוי ובכל מקרה תהיה ערוגה לגינות ברוחב של יפחת מ-1 מ'. 6.9 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 הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת 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, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום קבלת היתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27