

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0813055

חפ/2561 - מבנה משולב מגורים, משרדים ומסחר - רח' שרה 16,18



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/10/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

14/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הריסת מבנה ישן ובניה של מבנה מעורב שימושים למסחר, משרדים ומגורים בן 8.5 קומות. קומת מסחר בנסיגה מקו רחוב, קומות משרדים ומגורים בקו 0 לרחוב. התכנית מגדילה את זכויות הבניה ל- 2546 מ"ר לכלל השימושים, קובעת הוראות בניה בדבר קומות מותרות, גובה מבנים 33.6 מ', הוראות עיצוביות וכד'.
זכויות המצב המאושר הוא: 1,320 מ"ר לכלל השימושים, גובה מבנה 17.5 מ' ב 5 קומות.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 חפ/2561 - מבנה משולב מגורים, משרדים ומסחר - רח' שרה 16,18 **ומספר התכנית**

מספר התכנית 304-0813055

1.2 שטח התכנית 0.529 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	199930
קואורדינאטה Y	747300

1.5.2 תיאור מקום**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	שרה	18	
חיפה	שרה	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10834	מוסדר	חלק	207-208	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון 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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/2000
15/02/1934		422	תכנית זו מחליפה חפ/229 בתחומה.	החלפה	חפ/229
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/5. הוראות תכנית חפ/229/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/229/5
05/08/1937		0	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/422 בתחומה.	החלפה	חפ/422
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400/יב
08/03/1998		4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/יב/1
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/מק/1400/גב
28/02/2006	2102	5501	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400/פמ



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/ 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
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחר לולב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחר לולב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 42 18/11/2021	שחר לולב	18/11/2021	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה עקרוני	12: 23 09/03/2021	בוריס סרין	09/03/2021	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		11: 25 09/02/2021	שחר לולב	09/02/2021	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			שרה נכסים (א.ס.מ) בע"מ	הוד השרון	שטיין	2			shai@berfel d.com

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
אדריכל	עורך ראשי	שחר לולב	17230774	So Architecture	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470		shachar@soa rch.co.il
	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1			hanan.landsc ape@gmail.c om
	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה		04-6741262		baker_ya@ya hoo.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

הקמת מבנה מעורב שימושים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה למגורים
2. הוספת שטח עיקרי למסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור מבונים
3. הוספת שטחי שרות
4. הגדלת אחוזי תכסית
5. שינוי קווי בניין.
6. שינוי גובה ומספר הקומות למבנים.
7. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר ועסקים	440	83.25
דרך קיימת/מאושרת	88.5	16.75
סה"כ	528.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	88.68	16.77
עירוני מעורב	440.04	83.23
סה"כ	528.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע תחויב חזית מסחרית לכיוון רחוב פקדון, 2. לא יותרו בה שימושים עיקריים של מגורים או משרדים. 3. השימוש המסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד. <p>קומות 1 עד 8:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים- כל סוגי המשרדים, לרבות משרדי ממשלה, עירייה, שרותים עסקיים ושרותים אישיים. 2. מוסדות להשכלה גבוהה 3. מוסדות תרבות 4. אכסון מלונאי- בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה. <p>לאחר הליך של פרסום להתנגדויות (מעין בקשה להקלה) ובאישור הוועדה המקומית ניתן יהיה לאפשר שימוש של מגורים בקומה 2, בהתייחס לתמהיל השימושים בסביבה, לשמירה על אזור בעל אופי שימושים מעורב של מגורים ותעסוקה לפי המדיניות העירונית.</p> <p>בקומות 3 עד 8 בלבד:</p> <p>מגורים לרבות פנימיות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, הוסטלים וכד'. לפחות 5 קומות ישמשו למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 2. על גג המבנה יותרו הקמת מצללות, יציאות לגג, צמחייה וכדומה. 3. גלריה - תותר הקמת קומת גלריה עד גובה 3 מ' בקומת הקרקע המסחרית בהתאם לתקנות חישוב שטחים. 4. חובת סטווין בחזית מסחרית בקומת הקרקע עבור מסחר בנסיגה של 2 מ' מקו רחוב פקדון. 5. מתקנים טכניים- על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, גנרטור, קולטי שמש. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יטופלו אקוסטית בהתאם להנחיות מהנדס אקוסטיקה. 6. קומות 7-8 יהיו בנסיגה של 3 מ' כלפי רחוב הפקדון. 7. הקומה ה-9 תהיה בנסיגה של 5 מ' כלפי רחוב הפקדון. 8. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע מדוד מרצפת המסחר לתחתית רצפת קומה 1 - עד 6 מ'. 9. יותר גובה כניסה ראשית (לובי) עד 6 מ'. 10. גובה קומה עד 350 ס"מ בקומה טיפוסית, ועד 370 ס"מ בקומת פנטהאוז. 11. תותר בליטה של מרפסות זיזיות למרווחים קדמיים ואחוריים עד 2 מ'. 12. מעל השטחים שיהיו בנסיגה יותר מעקה בטיחות בלבד, לא תהיה כל בנייה או בליטה אחרת לרבות פרגולות. 13. לא תותר סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. 14. שטח הבנייה לטובת מוסדות הציבור ימוקם בקומה ה 2 מעל קומת הקרקע ויירשם על שם הרשות המקומית.

עירוני מעורב	4.1
<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה ייקבע בהתאם לאזור א' ביישוב עם מתע"ן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). 2. לשימוש המסחרי יהיה פטור מחניה. 3. יותרו הקמת מחסנים, מערכות וחדרים טכניים בקומת החנייה.</p>	ב
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, למעט מסילות ברזל).</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך ולמתקני דרך כולל סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, להקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד						
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת										
						עיקרי					שרות					
225	0	0	0	0	6	33.6	28	100	602	2650	950	1700			מגורים	עירוני מעורב
	0	0	0	0	1			100	62	270	120	150			מסחר	עירוני מעורב
55	0	0	0	0	2			100	173	760	180	580			תעסוקה	עירוני מעורב
										130	14	116			מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
					9	33.6			866	3810	1264	2546		סה"כ		עירוני מעורב

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:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- סך שטחי הבניה הינם מקסימליים ויכללו שטחי שירות לרבות שטח למרחבים מוגנים, ככל שיידרשו שטחי שירות נוספים, ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ניתן לנייד את שטחי המגורים והתעסוקה למלונאות בהיקף של מלוא הזכויות, ולעדכן את יחידות הדירור והמלונאות בהתאמה.
- גובה המבנים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד לתקרת הגג העליון של הבנין. מערכות טכניות, אנטנות, מנופים וגגות יציאה לא במניין הגובה והקומות.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

עבור שימוש מלונאות:

1. תנאי היתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/ 12 / 1 :
- א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
- ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז .
- ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל , בריכה , מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.

6.2

תנאים למתן תעודת גמר

תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של מעטפת השטח הציבורי המבונה.

6.3

חשמל

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל .
 - ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח או מבנה חנייה.
 - ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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 חשמל.
- תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.
- כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה.
 - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. תחנות השנאה :
 - מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
 - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :
- לא ינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :
1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :
 - א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'



חשמל	6.3
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל: י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	

תשתיות	6.4
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפי"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.</p> <p>ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. מקור אספקת מים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.</p> <p>3. 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>4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע</p>	

תשתיות	6.4
<p>התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>5. 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>6. 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>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. 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>ו. ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. 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>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ט. 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> <p>י. אספקת גז ודלק</p> <p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבניינים.</p> <p>צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>	



מקלטים	6.5
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
	<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ניהול מי נגר	6.7
	<p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p>



	<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר." א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין. 	
	<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.9</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. 2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה. 	
	<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.10</p>
	<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17