

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0947754

חפ/מק/1228/ג' - רח' פרנץ לוי - ניווד שצ"פ ומסחר באזור תעשייה, חיפה

חיפה

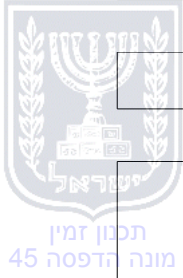
מחוז

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

התכנית משנה מיקום של מגרש בייעוד שצ"פ ומגרש בייעוד למסחר, שנקבעו בתכנית חפ/1228, לצורך ניצול יעיל יותר של המתחם והקמת מרלוגים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1228/ג' - רח' פרנץ לוי -ניוד שצ"פ ומסחר באזור תעשיה, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0947754

1.2 שטח התכנית

33.193 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	204600
קואורדינאטה Y	746700

1.5.2 תיאור מקום

שטח מדרום לרחוב הפלס בין רחובות פרנץ לוי ורחוב היוצק - בלמע"ש 8

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	הפלס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11637	מוסדר	חלק		9
11639	מוסדר	חלק		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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1091	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1091. הוראות תכנית חפ/ 1091 תחולנה על תכנית זו.	927	1284		03/05/1962
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/ 1400 / מר	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / מר. הוראות תכנית חפ/ 1400 / מר תחולנה על תכנית 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/ 1630	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1630. הוראות תכנית חפ/ 1630 תחולנה על תכנית זו.	2471	13		08/10/1978
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	422			15/02/1934
חפ/ מק/ 1400 / יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/	4436			15/08/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400/ יג ממשיכות לחול.				
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/ 1228	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1228 ממשיכות לחול.	1634	2253		15/06/1970
חפ/ 222	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 222. הוראות תכנית חפ/ 222 תחולנה על תכנית זו.	782			12/05/1938
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	10/06/2021	דורון הוק	10: 27 09/03/2022	נספח בינוי מנחה בלבד	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1000	1	19/12/2021	מאיר ברמן	11: 06 08/03/2022	טבלת הקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			22/02/2022	מיכאל סייג	10: 19 23/02/2022	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		21/02/2022	מיכאל סייג	10: 12 23/02/2022	נספח סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/08/2021	מאיר ברמן	08: 34 11/10/2021	מצב מאושר+חותמות הפקדה .	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250	1	06/10/2021	מאיר ברמן	13: 15 06/10/2021	חלוקה ורישום חתימות הפקדה	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
סמנכ"ל הנדסה	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, גדעון אקשטיין		גב-ים לקרקעות בע"מ 520001736	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644222		gideon@gav-yam.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, גדעון אקשטיין		גב-ים לקרקעות בע"מ 520001736	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644222		gideon@gav-yam.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גדעון אקשטיין		גב-ים לקרקעות בע"מ 520001736	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644222		gideon@gav-yam.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון הוק	27249	הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvition.net.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה- אדריכלות נוף	חיפה	דרך יפו	81	04-8203717	077-3203717	office@nof.o rg.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 מיקום שטח בייעוד שצ"פ ושטח בייעוד למסחר ושינוי של הוראות בנייה, לצורך הקמת מתחם מרלוגים, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות ובגובה הבנייה המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה מחדש לצורך ניוד של שצ"פ ושטח מסחר לפי סעיף 62 א(א) 1
- ב. שינוי בהוראות הבניה: תכסית וגובה קומה לפי סעיף 62א(א)5 בחוק התו"ב.
- ג. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4 בחוק התו"ב



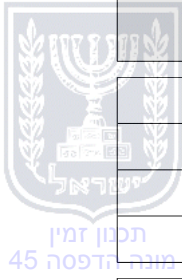
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מסחר	5
תעשייה	6
שטח ציבורי פתוח	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	6
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	5
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	6
מבנה להריסה	מסחר	5
מבנה להריסה	תעשייה	6
קו בנין עילי	מסחר	5
קו בנין עילי	תעשייה	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	6



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,172	3.53
שטח ציבורי פתוח	2,155.7	6.50
תעשייה	29,865	89.98
סה"כ	33,192.7	100

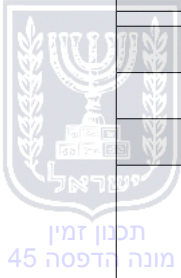
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,172.34	3.53
שטח ציבורי פתוח	2,155.7	6.49
תעשייה	29,865.24	89.97
סה"כ	33,193.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	1. יותרו שימושים של מסעדה /מזנון בשטח של 80 מ"ר .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. הבינוי יורחק ב 3 מטר לפחות מהעצים שסומנו לשימור.
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	בהתאם לייעוד תעשיה קלה שבתוכנית חפ/229 כולל מרלו"גים . לא תותר תעשיה מזיקה .
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תורשה הגבהת קומה מעל 4.5 מטר ובלבד שהגובה הכולל של המבנה לא יעלה על 20 מטר . 2. המרווח לצד השצ"פ יהיה 3 מטר לפחות.
ב	איחוד וחלוקה
	א. יותר פיצול המגרש למספר מגרשים ללא שינוי בזכויות הכוללות המותרות לבניה, תוך קביעת המרווחים הצידיים ל 3 מטר . קווי הבנין הקדמיים כלפי הדרכים על פי תכנית זו ישמרו . ב. בתחום המגרש תותר הקמת מבנה אחד או יותר ובתנאי שסך שטחי הבניה לא יחרוג מהמותר .
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד לגינון ונטיעות לרבות אלמנטי מים, מסלעות וקירות תמך . וכו למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני כושר וספורט, מתקני משחק, מתקני רחוב (פינות ישיבה, מצללות, פרגולות וכדומה) העברת תשתיות בתת הקרקע תתאפשר רק באישור מיוחד תוך נקיטת אמצעי הגנה לעצים ועומק מינימלי המאפשר שתילה .
4.3.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	הפיתוח הנופי יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מחלקת נוף. ובכפוף לאישור איגוד ערים לשימושים שיוצעו, ביחס למרחקי הפרדה .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20	60	80	(2)		(2)	80 (1)	1171	מסחר	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	(5) 20	60	(4) 150	(2)		(2)	150 (1)	29828	תעשייה	תעשייה

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) שטח עיקרי למסחר הוא 80 מ"ר ושטח עיקרי לתעשייה הוא 150 % משטח המגרש.
- (2) שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1.
- (3) כמוראה בתשריט.
- (4) בנוסף יותרו שטחי שירות ע"פ התוכניות המאושרות...
- (5) כפוף לתוכנית חפ/מק/1400/י"ג.

6. הוראות נוספות




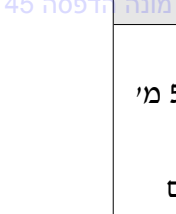
<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו .</p>
<p>6.2</p>	<p>דרכים וחניות</p>
	<p>1.החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>איכות אויר : לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר .</p> <p>שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים .</p> <p>ריח : לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>רעש : מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.</p> <p>מקורת אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.</p> <p>חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.</p> <p>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.</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים מונה הדפסה 45 בתכנית זו בטלים .</p> <p>ב.השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג.על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם,להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר .</p> <p>ד.על יוזמי תוכנית זו ו/ או הבאים במקומם,לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם</p>



<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>המקרקעין בהתאם לחוק . הכל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ .</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>חשמל: (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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. (2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה</p>	

<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>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 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, ע"י 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 מי כרמל.</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 ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>3. לא ינתן 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>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 3/ב/34.</p> <p>אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי, להשעיית מי נגר והעשרת מי תהום</p>	



	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר בניה. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירוני. בשלב הבקשה להיתר היא תועבר לקבלת הנחיות ולאישור מח' הניקוז העירונית.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. לעת מתן היתר בנייה, ע"מ לתת פיצוי נופי לעצים המיועדים לעקירה, תקבע שתילה חלופית בתחום השצ"פ או במגרש הבנייה עפ"י הנחיית פקיד היערות.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 אקוסטיקה</p> <p>א. אופי החזיתות, חומרי גמר, קירווי ושילוט יהיו על פי ההנחיות המרחביות האיזור תעשייה .</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>מקלטים ומרחבים מוגנים:</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>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</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 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 שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>מערכות כיבוי אש:</p> <p>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 ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	<p>6.12</p>

<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>1. בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תציג תכנון בתחום השצ"פ ובתחום המרווחים עם הנחיות ובאישור מחלקת לתכנון נוף . 2. לא יאושר היתר בנייה לשימוש מסחרי ולשצ"פ ללא אישור איגוד ערים ביחס למרחקי ההפרדה והסיכונים הנובעים מהמפעלים הסמוכים.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.14</p>
<p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל תכנון זמין מונה הדפסה 45 ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה: 3.1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 3.2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3.3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.16</p>
<p>סימון בתשריט: מבנה להריסה הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.</p>	
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p>6.17</p>
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.18</p>
<p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עשר שנים מיום אישורה.