

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0928184

חפ/מק/1240/ב/1 - בינוי בתחנת דלק ורדיה

חיפה

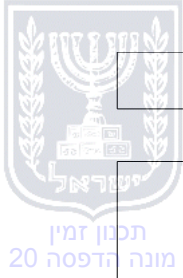
מחוז

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 חלה בשטח בו קיימת תחנת תדלוק מטיפוס א', לפי תכנית מאושרת קודמת חפ/1240/ב, יתחנת תדלוק שכונת ורדיה'.
כשאושרה התכנית הקודמת, היא התבססה על תכנית המתאר תמ"א 18, שקבעה שטח בנייה מצומצם כשרותים נלווים לתחנת תדלוק מטיפוס א'.
מאז, נכנס לתוקף תמ"א 18 תיקון 4, ובו נקבעו שימושים נוספים בתחנת דלק והגדלת השטח הבנוי ל-80 מ"ר סה"כ.
תכנית זו הוגשה במטרה להרחיב את שטח הבינוי המסחרי בתחנת התדלוק הקיימת, תוך תוספת זכויות בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4 ושינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/1240/ב1 - בינוי בתחנת דלק ורדיה

ומספר התכנית

304-0928184

מספר התכנית

3.332 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	200077
קואורדינאטה Y	744101

1.5.2 תיאור מקום

תחנת תדלוק בואדי ראש מיה, שכונת ורדיה.

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
	12	ראש מיה	חיפה

שכונה ורדיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11189	מוסדר	חלק	254	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1240	2121

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
26/11/1987		3504	3503	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1240 בשטחה. הוראות תכנית חפ/ 1240 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	חפ/1240
31/01/1991		1192	3840	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1240/ב.	החלפה	חפ/1240/ב
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/שש
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304- 0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0447052
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/יב
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יריב זוהר לוסטיג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יריב זוהר לוסטיג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 55 29/05/2022	עמית טל	10/05/2022	15		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 45 09/10/2023	יריב זוהר לוסטיג	09/10/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		16: 52 09/10/2023	יריב זוהר לוסטיג	09/10/2023	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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			קורות 9	כרם מהר"ל	כרם מהר"ל	33			office@capeinv.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קורות 9	כרם מהר"ל	כרם מהר"ל	33			office@capeinv.com

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	יריב זוהר לוסטיג	117014		חיפה	דרך יפו	106	073-7276700		yariv@levy-lustig.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1			
מודד מוסמך	מודד	קעואר רמזי	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין לקירוי המשאבות.

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 השטח הבנוי בתחום תחנת דלק.

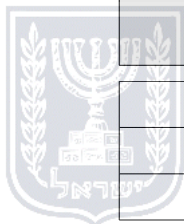
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה לתחנת דלק מטיפוס א' ע"פ תמ"א 18 תיקון 4.
- ב. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	1001
תחנת תדלוק	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,494.74	44.88
תחנת דלק	1,835.9	55.12
סה"כ	3,330.64	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,494.74	44.88
תחנת תדלוק	1,835.9	55.12
סה"כ	3,330.64	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטחים המיועדים להישאר כטבעם, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תצפיות נוף, מוקדים למתקני משחק, ספסלי ישיבה, גישרונים, תשתיות תת-קרקעיות, קווי חשמל.
4.1.2	הוראות
א	חשמל קווי חשמל - במידה שלאחר בדיקה נופית וסביבתית, יוכח כי הטמנת הקווים תגרום לפגיעה נופית, תותר הנחת קווי חשמל עלילים.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי תיאסר כל בניה בשטחים הפתוחים, תוך שמירה מירבית על צמחיה וערכי טבע קיימים, למעט השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל.
ג	תשתיות הנחיות לתשתיות תת קרקעיות, בהתאם לסעיף 6.6 - "תשתיות".
4.2	תחנת תדלוק
4.2.1	שימושים
	1. תחנת דלק מדרגה א, בהתאם לתכנית מתאר ארצית לתחנת תדלוק תמ"א 18 שינוי 4. מיועד למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים, חדר מתדלקים, מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי כל תוספת בניה חדשה תהיה בצמוד לבינוי הקיים. מעל עמדות התדלוק יוקם גגון. שטח הגגון כאמור, לא יכלל במסגרת השטחים המותרים לבנייה. תותר הצבת שלט פרסומי בחזית בתחום המגרש. הצבת השילוט תעשה באופן שלא יופנה ויפריע לשטחים הפתוחים.
ב	תנועה תחול הגבלת משקל של עד 4 טון על כלי רכב המורשים לתדלק בתחנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1	4.5 (4)	391 (3)	80 (2)	3332 (1)	2001	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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

הוראות טבלה 5:

זכויות והוראות הבנייה אינן כוללות את קירוי עמדות התדלוק. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל החלקה הכולל את תאי השטח 2001, 1001.
- (2) שטח זה כולל מרחב מוגן ומחסנים בהתאם לתמ"א 18.
- (3) מתוכם 367 מ"ר שטח הגגון הקיים לקירוי המשאבות. שטח לצורכי שירותים סניטריים יחושב כשטח שירות על פי הוראות תמ"א 18/4 שינוי 2..
- (4) לא כולל קירוי אזור המשאבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בעת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תכלול פיתוח המגרש, שתילה ונטיעות לאורך הקיר התומך בגב התחנה וכן יוראו כל התשתיות הדרושות בהתאם להנחיות מחלקת נוף. תכנית הפיתוח תותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>														
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. במקומות החניה תהיה הכנה לעמדות טעינה לרכבים חשמליים בהתאם להנחיות העירייה ולתקנות.</p>	<p>6.2</p>														
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר בניה תועבר לאיגוד ערים חיפה הגנת הסביבה לאישור רגולציה סביבתית עדכנית. בנוסף, יותקן מפריד שמנים שאליו ינוקזו כל מי הנגר משטח התחנה וזאת לשביעות רצון אגוד ערים לאיכות הסביבה. אשפה: אצירת אשפה תתוכנן בחלק מהמבנה המרכזי ותאפשר הפרדה לזרמי אשפה שונים. תאורה: תאורת חוץ ומבנה לא תופנה כלפי השפ"פ למניעת סינוור וזיהום אור. חשמל: לא תועבר תשתית חשמל בתחום תא השטח המוגדר שפ"פ.</p>	<p>6.3</p>														
	<p>6.4 חשמל</p> <p>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: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="215 1400 550 1444">א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td data-bbox="550 1400 638 1444">3 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1500 1262 1579">ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)</td> <td data-bbox="550 1545 638 1579">2 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1590 1262 1635">תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td data-bbox="550 1590 638 1635">0.3 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1691 1262 1769">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td data-bbox="550 1736 638 1769">5 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1825 1262 1904">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td data-bbox="550 1870 638 1904">2 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1960 1262 2004">ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td data-bbox="550 1960 638 2004">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 2060 1262 2105">ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td data-bbox="550 2060 638 2105">-</td> </tr> </table>	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	<p>6.4</p>
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3 מ'															
ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'															
תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'															
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5 מ'															
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'															
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-															
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-															



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.4

חשמל

- ז. כבלי חשמל מתח נמוך
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה
- ט. כבלי חשמל מתח עליון
- י. ארון רשת
- 0.5 מ' מ' 3 מ' בתאום עם חברת החשמל 1 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 או לפיצוץ תכלול 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.

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 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.

6.5

ניהול מי נגר

- א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
- ה. שמירה, השתייה וחלחול מי נגר
- ו. כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.
- ז. באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.
- ח. ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.



לפני התחלת תכנון המבנים ולקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע 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 שפייע. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים:

א. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ב. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש היתר.

ג. מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל.

ד. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

ה. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.

ביוב:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.

ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

שרותי כבאות:

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, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

אצירה והרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. אצירת אשפה תתוכנן בחלק מהמבנה המרכזי ותאפשר הפרדה לזרמי אשפה שונים.

קווי טלפון כבלים ותקשורת:

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.6 תשתיות	
	למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.7 דרכים תנועה ו/או חניה	
	<p>סלילת דרכים להולכי רגל:</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ב. 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 שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>

6.8 הוראות בזמן בניה	
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>בעת תקופת העבודות שטחי ההתארגנות, האחסנה והעבודות יהיו בתחום תחנת התדלוק בלבד ללא חדירה לשטחים הפתוחים מדרום ומערב לתחנת התדלוק.</p> <p>יש להציג אמצעים למניעת מפגעים וזיהום לסביבה כגון פסולת, זיהום אור, רעש, אבק לשטחים מדרום וממערב לתחנת התדלוק טרום ביצוע העבודות, במהלך ולאחר סיומן.</p>

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

	ביצוע התכנית צפוי להתממש בתוך 10 שנים.
--	--

