

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1049220

חפ/מק/1705/ז' - מסחר ומשרדים, ליאון שטיין 7, חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005201350/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש פנוי מבינוי (אחסון כלי רכב - מגרש מכוניות) הנמצא על ציר דרך 75 במרחק 250 מ' מתחנת "מרכזית המפרץ" ובמקביל לציר מסילת רכבת העמק. התכנית מציעה הקמת מבנה מסחר ומשרדים בן 10 קומות תוך תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ושינוי יעוד מתעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה בהתאמה לחפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1705/ז' - מסחר ומשרדים, ליאון שטיין 7, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-1049220

1.2 שטח התכנית 0.873 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 | 203762 |
| קואורדינאטה Y | 744027 |

1.5.2 תיאור מקום

צ'ק פוסט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------------|------|
| | 7 | שטיין ליאון | חיפה |

צ'ק פוסט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11670 | מוסדר | חלק | 29 | |

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 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>תמא/1</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | | 12/02/2020 |
| <u>תמא/15</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו. | 4884 | 3594 | | 25/05/2000 |
| <u>תממ/6</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו. | 7397 | 1404 | | 11/12/2016 |
| <u>חפ/מק/1400/יג</u> | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יג ממשיכות לחול. | 4436 | | | 15/08/1996 |
| <u>חפ/מק/1400/תט</u> | 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 |
| <u>חפ/1400/יב</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו. | 4402 | 2831 | | 21/04/1996 |
| <u>חפ/1400/מר</u> | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/מר ממשיכות לחול. | 4239 | 4663 | | 11/08/1994 |
| <u>חפ/1400/שש</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו. | 4508 | 2833 | | 30/03/1997 |
| <u>חפ/1705</u> | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1705 ממשיכות לחול. | 3397 | 160 | | 11/11/1986 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 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/ 2000 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו. | 8137 | 8404 | | 05/03/2019 |
| 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 |

הערה לטבלה:

תת"ל 80 א תכנית לתשתית לאומית: שדות תעופה חיפה (טרם אושרה).-כפיפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יעל קוזוקרו-מלאכי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יעל קוזוקרו-מלאכי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח אקלימי | 07: 05 11/01/2024 | ליאור אלחסיד | 11/12/2022 | 37 | | רקע | איכות הסביבה |
| לא | | 07: 59 04/01/2024 | מאיר רוזנטל | 31/01/2022 | 18 | | רקע | ניקוז |
| לא | | 18: 18 31/12/2023 | שגיא חיים | 01/02/2022 | 1 | 1: 200 | רקע | בינוי |
| לא | | 07: 59 04/01/2024 | מאיר רוזנטל | 01/02/2022 | 1 | 1: 500 | רקע | ניקוז |
| לא | | 18: 18 31/12/2023 | שרון לבנברג-דנגור | 03/02/2022 | 1 | 1: 100 | רקע | תנועה |
| לא | | 18: 19 31/12/2023 | יעל קוזוקרו-מלאכי | 21/12/2021 | | 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 | (1) | | ל.ד.ו נכסים בע"מ | הושעיה | | 30 | | | iswxgs@gmail.com |
| | פרטי | (1) | | מ.א. שטרן בע"מ | הושעיה | | | | | iswxgs@gmail.com |
| | פרטי | (1) | | ש.י.גוברין יעוץ והשקעות בע"מ | הושעיה | | | | | iswxgs@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מורג 30.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

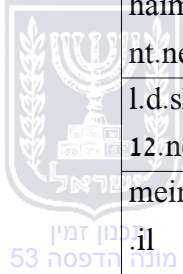
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------------|---------------|--|-----------------|------------|-----|-------------|-----|--------------------------|
| | עורך ראשי | יעל קוזוקרו-מלאכי | | שירותי יעוץ ותכנון ערים | אלון הגליל | אלון הגליל | | 04-9935299 | | yael.kozokar@gmail.com |
| אדריכל | יועץ סביבתי | ליאור אלחסיד | 36102092 | | תל אביב- יפו | פרישמן | 80 | 077-2060014 | | idan@e-g80.com |
| | מודד | מאיר ברמן | 517 | ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ | חיפה | שער פלמר | 1 | 04-8523602 | | bermanb@netvision.net.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------------|---------------|-----------------------------|----------------|------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| | אדריכל | שגיא חיים | 101580 | | יגור | (1) | | 04-8112117 | 04-8110117 | ophir-haim@bezeqint.net |
| | יועץ תחבורה | שרון לבנברג-דנגור | 105903 | | בוסתן הגליל | (2) | | 077-4110420 | | l.d.sharon@012.net.il |
| | יועץ תשתיות | גיאד נעאמנה | | מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ | גילון | (3) | | 04-9580621 | 04-9580225 | meir@rme.co.il |

(1) כתובת: שביל 2 בנין 1.

(2) כתובת: ת"ד 1243.

(3) כתובת: ד.נ.משגב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 מסחר ומשרדים בן 10 קומות תוך תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ושינוי יעוד בהתאמה לחפ/2000

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בהתאמה לתוכנית המתאר חפ/2000

ב. תוספת קומות בהתאמה לתוכנית המתאר חפ/2000

ג. שינוי יעוד מתעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה בהתאמה לתוכנית המתאר חפ/2000

ד. שינוי בקווי בנין לפי 62 א (א) (4)

ה. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי 62 א (א) 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

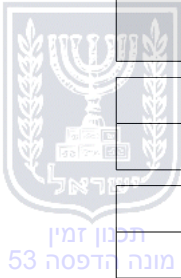
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|-------------------------|--------------|----------------|
| מסחר ותעסוקה | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מסחר ותעסוקה | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| תעשייה | 873 | 100 |
| סה"כ | 873 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מסחר ותעסוקה | 872.21 | 100 |
| סה"כ | 872.21 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים, מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בידור ואולמות אירועים</p> <p>תעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה שלא יוצרת מטרדים סביבתיים</p> <p>מרכזים לוגיסטיים</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. תכנון פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות וכד'.</p> |
| ב | <p>פיתוח ונוף</p> <p>פיתוח חזית ורצועת גינון שכוללת שתילת עצי רחוב כלפי רחוב ליאון שטיין ולכיוון כביש 75 בהתאם להנחיות מרחביות</p> |
| ג | <p>קווי בנין</p> <p>1. מרווח צידי 0 מ' לכיוון חלקה 28 - חזית המבנה על קו בנין 0 תהיה אטומה, ללא פתחים</p> |
| ד | <p>תנועה</p> <p>1. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש</p> <p>2. מיזדות החניה יהיה לפי רמת שרות 1 עפ"י הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים. הסדרי חניה ותנועה בחניון יהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | | יעוד | |
|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|------|--------------|
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | |
| | | שרות | עיקרי | | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | | |
| 1 | 10 | (2) 44.5 | 60 | 6573 | (1) 873 | 1200 | 4500 | 873 | 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

הוראות טבלה 5:

א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט

ב: מפלס 3.5 מ' מעל פני הים יהיה מפלס מינימום מחייב לגובה מפלס ה- 0.00 של המבנה. יתכן שינוי של עד 0.50 + מטר במפלס ה- 0.00 של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי השרות יהיה ע"פ תכנית מאושרת חפ/1400/שש/1.

(2) גובה של 44.5 מ' מעל הכניסה הקובעת לא כולל מבנה מדרגות ומעלית יציאה לגג, מתקנים טכניים, מעקות וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|--|
| <p>6.1</p> | <p>סביבה ונוף</p> <p>נספח אקלימי</p> <p>בשלב המידע להיתר יש לערוך בדיקת רוחות לבנוי המוצע ולבחון אותו בהתאם. הבקשה להיתר תציג תכנון פתרון מיטבי בהתייחס לתכנית משטר הרוחות. הנספח הינו תנאי לקליטת הבקשה להיתר ויש להטמיע את המלצותיו בבנוי המוצע.</p> <p>בשלב ההיתר יש לחתור לפתרונות מיתון רוח מבניים כגון: פרגולות, גגונים, נסיגה בבניין בקומת קרקע, כניסה כפולה לבניין וכדומה.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה בתחום המגרש</p> |
| <p>6.3</p> | <p>תשתיות</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>1. 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>2. 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, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש היתר.</p> <p>3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. חיבור הביוב של המבנה יהיה לתא בקרה בתחום המגרש בגרביטציה, לא ינתן אישור לחיבור באמצעות מיתקן שאיבת שפכים.</p> <p>4. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> |
| <p>6.4</p> | <p>ניהול מי נגר</p> <p>בשלב הרישוי יש להגיש נספח ניקוז שיציג ויפרט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או למגרשים. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור וניצול הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע כמפורט בתמ"א 1.</p> <p>הנספח יוכן בהתאם להנחיות מח' ניקוז ויאושר על ידה.</p> <p>הנספח יכלול התייחסות לניהול הנגר במסגרת השטח הנמוך במגרש, באמצעות בורות חלחולה שהיה/ויסות וכו'. הנספח יכלול התייחסות לתשתיות ניקוז קיימות שנדרש להעתיקן.</p> |



| | |
|--|-------------------|
| <p>בניה ירוקה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>הבניה תהיה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> | |
| <p>חשמל</p> | <p>6.6</p> |
| <p>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.</p> | |
| <p>ב.תחנות השנאה</p> | |
| <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל ובכפוף לחפ/1400/ת.ט.</p> | |
| <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> | |
| <p>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.</p> | |
| <p>ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> | |
| <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,</p> | |
| <p>מציר הקומהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> | |
| <p>3מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> | |
| <p>2 מ'י</p> | |
| <p>0.3 מ'י</p> | |
| <p>ב. קו חשמל מתח נמוך</p> | |
| <p>תייל מבודד (תאמ על עמוד)</p> | |
| <p>תייל מבודד צמוד למבנה</p> | |
| <p>5.00 מ'י</p> | |
| <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> | |
| <p>תיל חשוף או מצופה</p> | |
| <p>2 מ'ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> | |
| <p>כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> | |
| <p>20.00 מ'י</p> | |
| <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> | |



| 6.6 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>35.00 מ"ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ"ז. כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ"ח. כבלי חשמל מתח גבוה בתאום עם חברת החשמל. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ"י. ארון רשת 3 מ"יא. שנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 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> |
| 6.7 | ניקוז |
| | <ol style="list-style-type: none"> מפלס 3.5 מ' מעל פני הים יהיה מפלס מינימום מחייב לגובה מפלס ה- 0.00 של המבנה . הנגר מתחום התוכנית ינוקז באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית מוצעת בשטח התוכנית לכיוון קו הניקוז הקיים הזורם ברח' ליאון שטיין. בתחום שטח התוכנית השטחים הפתוחים ושטחי האבן המשתלבת משמשים כשטחי ויסות והשהיית מי נגר. שטחים אלו יהיו מונמכים מסביבתם ב-20 ס"מ ויהיו על מצע חצץ ו/או טוף ו/או אדמה גננית מסוג חמרה/חמרה חולית בעומק של כ-2 מ' לפחות על מנת להגדיל את נפח המים הנקלטים. בשטח התוכנית ייושמו אמצעים לויסות, השהיית והחדרת מי נגר עילי ככל הניתן, על מנת להקטין נפח הנגר העילי הזורם על פני הרחובות הפנימיים. יש לקבל את התייחסות ואישור המחלקה לניקוז לנספח ניקוז שהוגש בהתאם להנחיות תמ"א 1. הנספח יכלול התייחסות לתשתיות ניקוז קיימות שנדרש להעתיקן. |



| | |
|--|------------|
| פסולת בניין | 6.8 |
| <p>תותר הקמה של מתחם זמני לטיפול בפסולת הבנייה הנוצרת בשטח התכנית, בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה, לצורך ביצוע הפרדה במקור של חומרי אתר הבניה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

| | |
|--|------------|
| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | 6.9 |
| <p>בטיחות טיסה : תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> | |

| | |
|--|-------------|
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.10 |
| <p>א. אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לנושא אקוסטיקה, קרינה, רוחות, מטרדים בעת הבניה ונושאים אחרים בהתאם לשיקול דעת האיגוד ולסוג המבנה. ב. סקר היסטורי לנושא זיהום קרקע יוצג למשרד להגנת הסביבה לקבלת הנחיות נוספות בהתאם לממצאיו. אישור המשרד על סיום טיפול בנושא זיהום קרקע והיעדר דרישות נוספות יהיה תנאי להיתר בניה. ג. אישור רשות המים לקידוחי ההחדרה, לאחר העברת סקרי קרקע, גז קרקע וככל הנדרש גם חקירת מי תהום.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

| | |
|---|-------------|
| גגות | 6.11 |
| <p>גגות מועילים גגות המבנים יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג כחול המשמש להשהיית נגר עליו או גג עליו מערכות ייצור אנרגיה. זאת בהתאם למדיניות העירונית.</p> | |

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

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

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

| |
|---------------------|
| 10 שנים מיום אישורה |
|---------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 53