



## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת במתחם תעסוקה צומת הקריות ה"צ'ק פוסט". מטרת התכנית היא הקמת מבנה חדש בן 10 קומות שישמש למסחר ומשרדים תוך תוספת זכויות בניה, תוספת קומות ושינוי יעוד מתעשיה לתעסוקה ומסחר בהתאמה לתכנית המתאר חפ/2000.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/1704/א-4 - רח' האודם 2, צ'ק פוסט, חיפה.

מספר התכנית 304-0931790

1.2 שטח התכנית 0.874 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)

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

203100

קואורדינאטה Y

743975

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| חיפה | אודם | 2        |       |

שכונה צ'ק פוסט

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11657    | מוסדר   | חלק           | 79                  |                   |

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/1704/א   | 2004             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 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/ 1            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.                     | 8688               | 3740                    | מים | 12/02/2020 |
| תמא/ 15           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.                   | 4884               | 3594                    |     | 25/05/2000 |
| תממ/ 6            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.                     | 7397               | 1404                    |     | 11/12/2016 |
| חפ/ מק/ 1400/ יג  | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג ממשיכות לחול.              | 4436               |                         |     | 15/08/1996 |
| 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/ 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/ 1704/ א       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1704/ א                                 | 4588               | 644                     |     | 16/11/1997 |

| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                                    | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|----------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
|                      |         | ממשיכות לחול.                                                                                                |                    |                         |     |            |
| 304-0447052          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -304-0447052 חפ/1400/שש/1.<br>הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו. | 8106               | 7484                    |     | 10/02/2019 |
| חפ/ 2000             | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000.<br>הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.                     | 8137               | 8404                    |     | 05/03/2019 |
| 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 |          |                   |             | מיכאל ורדי |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | מיכאל ורדי |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | רקע   | 1: 250   | 1                 | 19/09/2023  | מיכאל ורדי | 14: 19 19/09/2023 | נספח בינוי     | לא                  |
| חניה           | רקע   | 1: 100   | 1                 | 26/09/2023  | עביר סעיד  | 13: 44 26/09/2023 | נספח חניה      | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                 | 14/09/2023  | מיכאל ורדי | 10: 39 14/09/2023 | תשיט מצב מאושר | 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/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|----------------|------|-----------|---------------|--------------------------|------|-----------|-----|------------|-----|---------------------|
|                | פרטי | עמית אלון |               | רויאל ג'אן<br>נכסים בע"מ | חיפה | שיבת ציון | 2   | 04-8517575 |     | amit1alon@gmail.com |

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב      | רחוב                 | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-------------|------------|---------------|---------------------------------------|-----------|----------------------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי   | מיכאל ורדי |               | מיכאל ורדי<br>אדריכל                  | נשר       | התעשיה               | 37  | 04-8203335  |     | vrdkonfax@gmail.com  |
| מהנדסת         | יועץ תחבורה | עביר סעיד  | 79570         | ח.פ. פתרונות<br>הנדסה<br>ובטיחות בע"מ | כוכב יאיר | נוף הרים<br>צור יגאל | 162 | 073-3744030 |     | abir@safety-sol.com  |
|                | מודד        | בני שפירא  | 583           |                                       | חיפה      | הגדוד העברי          | 17  |             |     | bshapira@bzeqint.net |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 לתכנית המתאר חפ/2000
- ב. תוספת קומות בהתאמה לתכנית המתאר חפ/2000
- ג. שינוי יעוד מתעשייה לייעוד מסחר ותעסוקה בהתאמה לתכנית המתאר חפ/2000
- ד. קביעת קו בניין בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מסחר ותעסוקה | 100     |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד   | מ"ר    | אחוזים |
|--------|--------|--------|
| תעשייה | 874.95 | 100    |
| סה"כ   | 874.95 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד         | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מסחר ותעסוקה | 874.95    | 100          |
| סה"כ         | 874.95    | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| מסחר ותעסוקה                                                                                                                                                                                              | 4.1   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                                                                                                                                   | 4.1.1 |
| 1. בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי לרבות חנויות, מסעדות, בתי קפה ואחרים.<br>2. יתר הקומות ישמשו לתעסוקה ומשרדים.                                                                                             |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                    | 4.1.2 |
| איכות הסביבה                                                                                                                                                                                              | א     |
| הכנת סקר היסטורי יהווה תנאי לקבלת היתר בניה בהתאם להנחיות איגוד ערים.<br>במידה ולאור ממצאי הסקר ידרש פינוי/טיפול בקרקע יש להשלים הנחיות וקבלת אישור מאיגוד ערים כתנאי לתחילת עבודות.                      |       |
| עיצוב פיתוח ובינוי                                                                                                                                                                                        | ב     |
| 1. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).<br>2. גובה קומת תעסוקה (משרדים) לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).<br>3. תותר בליטת גרם מדרגות חירום במרווח הצידי דרומי עד 1.5 מ'. |       |

## 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) | תאי שטח | יעוד |                 |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------|-------------------|-----------------|---------|------|-----------------|
|                    |                                     |                   | סה"כ שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |         | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |      | גודל מגרש מוחלט |
|                    |                                     |                   |                 | שרות               | עיקרי   | שרות              | עיקרי           |         |      |                 |
| מתחת לפניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת                   |                   |                 |                    |         |                   |                 |         |      |                 |
| 1 (5)              | 10                                  | 50 (4)            | 55 (3)          | 5300               | 785 (2) | 1290 (1)          | 3225            | 874     | 100  | 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:

- קווי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- אופן חישוב שטחי השירות יהיה עפ"י תכנית מאושרת חפ/1400/שש/1.
- הכניסה הקובעת- מפלס קומת הכניסה הקרובה ביותר לדרך הגישה לבניין.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מחושב בהתאם לתכנית חפ/1400/שש/1.
- (2) שטח זה ישמש לחניון תת קרקעי, אחסנה, מתקנים טכניים, לובי וחדרי מדרגות..
- (3) תותר תכסית תת קרקעית של 85% משטח המגרש..
- (4) גובה המבנה יחושב כנקודה הגבוהה ביותר, כולל מבני יציאה לגג, חדרי מעלית, מעקה גג ומתקנים טכניים.
- (5) תותר בניית קומה אחת לחניה מתחת לכניסה קובעת, בהתאם לקו בניין תחתית המופיע בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 6.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | עיצוב אדריכלי    |
| <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנין:</p> <p>על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |
| 6.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>כתנאי להיתר בניה תאושר תכנית בינוי ופיתוח למגרש ע"י צוות מהנדס העיר כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| 6.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | חניה             |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה בתחומי המגרש, תותר כניסה ויציאה אחת לחניה מהדרך הגובלת למגרש.</li> <li>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>3. תותר הקמת קומת חניה תת קרקעית, תוך השארת שטח פנוי בשיעור של 15% משטח המגרש לצרכי החדרת מי נגר, שטח זה ישמש לגינון ונטיעות.</li> <li>4. בקומת החניה יתוכננו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהתאם להנחיות העירה והתקנות.</li> <li>5. המרווח הקדמי יהיה פנוי מחניה ותתוכנן בו רצועת גינון ירוקה לכל אורך המגרש.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| 6.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | איכות הסביבה     |
| <p>הנחיות כלליות לאיכות סביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין.</li> <li>2. זיהום אויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתחליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.</li> <li>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</li> <li>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 8990) הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</li> <li>5. במסגרת הבקשה להיתר בניה ייבחן הצורך לגבי הכנת סקר היסטורי בהתאם להנחיות איגוד ערים. אישור איגוד ערים או פטור מביצוע הסקר יהיו תנאי להיתר בניה. במידה ולאור ממצאי הסדק נדרש פיננסי/טיפול בקרקע: השלמת הפעולות וקבלת אישור איגוד ערים יהיו תנאי לתחילת עבודות.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</li> <li>7. יש לבצע הכנות להתקנת מערכות סולאריות בהיבטי קונסטרוקציה ומערכות במסגרת הבקשה להיתר בניה.</li> </ol> |                  |
| 6.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | חשמל             |
| <p>חשמל:</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |

| 6.5 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>(3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המודים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</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 תכנית-כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>(4) תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> |

| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה                                                         |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|
|     | לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה |

6.6

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים:

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.
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"ח מבקש היתר.
3. 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.
4. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.
5. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.

ביוב:

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל
2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
3. 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.
4. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר.

אשפה:

מיקום חדרי האשפה יהיה בתחומי המבנה או בתחום קווי הבניין תוך תיאום עם מח' התברואה העירונית.

6.7

**תקשורת**

קוי טלפון כבלים ותקשורת:

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.8

**ניהול מי נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1. במגרש המיועד למגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השחייתם

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ניהול מי נגר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>6.8</b> |
| <p>והחדרתם לתת הקרקע ועיי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>6. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>7. כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>8. באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>9. ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון</p> |            |
| <b>בטחון ובטיחות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>6.9</b> |
| <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מ' מעל פני השטח ומעלה נדרש תיאום עם רשות שדות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| <b>7. ביצוע התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| <b>7.2 מימוש התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| 10 שנים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |