

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0669457

חפ/ מק/ 777 י"ב - "מגורים בחזית היס, הנמל 24, חיפה"

חיפה

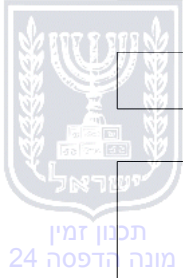
מחוז

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 מצויה בעיר התחתית - ברחוב הנמל המהווה את לב ליבו של אזור קמפוס הנמל, אזור זה מצוי בעיצומו של תהליך התחדשות עירונית ופיתוח רחב היקף כחלק מהחזון העירוני. במגרש קיים מבנה ישן המהווה חלק מהבינוי המנדטורי באזור שיובש לצורך הקמת הנמל ויועד לשימוש אחסנה בעורף הנמל.

התכנית מציעה לקבוע הוראות ותנאים לבינוי חדש והגדרת יעוד "עירוני מעורב" בכדי לאפשר הקמת מבנה בשימושים מעורבים של מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומות שמעל הקרקע ומגורים בקומות העליונות. כיום בקמפוס הנמל חסרים מגורים בכלל ומגורים שהם בבחינת קו ראשון לנמל בפרט. התכנית תואמת את תכנית 777/ ג' שמקודמת ע"י העירייה בקמפוס הנמל, הן בייעודי הקרקע המוצעים והן בהוראות הכלליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/ מק/ 777 י"ב - "מגורים בחזית הים, הנמל 24, חיפה"

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

304-0669457

מספר התכנית

0.503 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200388
קואורדינאטה Y	747186

1.5.2 תיאור מקום

עיר תחתית (קמפוס הנמל)
 גבולות התכנית הינם:
 - רחוב קדושי בגדד ורצועת תפעול מכיוון צפון-מזרח.
 - רחוב הנמל מכיוון דרום-מערב.
 - חלקות בנייה מכיוונים דרום-מזרח וצפון-מערב.

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
	24	הנמל	חיפה

שכונה עיר תחתית (קמפוס הנמל)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10888	מוסדר	חלק	12	

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



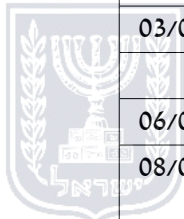
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /3 א. הוראות תכנית תכנית תמא/ 13 /3 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 /3 א
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
18/09/2017	9571	7590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	304-0332726
21/04/1996	2831	4402		החלפה	חפ/ 1400 / יב
30/03/1997	2833	4508		החלפה	חפ/ 1400 / שש
01/03/1988	923	3530	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1888
15/02/1934		422	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/ 229.	החלפה	חפ/ 229

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 229 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ 229 / י	החלפה		3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / 1	החלפה		4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / 5	החלפה		6388	2981	07/03/2012
חפ/ 51 / ג	החלפה		515		30/05/1935
חפ/ מק/ 1400 / גב	החלפה		4896	4052	26/06/2000
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/ 229 / ה	החלפה		1437	3021	02/02/1984
חפ/ 363	החלפה		0		03/05/1938
חפ/ 428	החלפה		0		
חפ/ 777	החלפה		0		06/07/1949
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	החלפה		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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				מאור מאוריסיו לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאור מאוריסיו לוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/07/2019	מאור מאוריסיו לוי	15: 07 27/10/2019	תשריט	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	27/10/2019	מאור מאוריסיו לוי	15: 07 27/10/2019	נספח בינוי	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
עו"ד	פרטי	ניר פוקס	28576	מיקה א.י. בע"מ ע"י עו"ד ניר פוקס	חיפה	מעלה השחרור	15			

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר פוקס	28576	מיקה א.י. בע"מ ע"י עו"ד ניר פוקס	חיפה	מעלה השחרור	15			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאור מאוריסיו לוי	4989311	לוי-לוסטיג אדריכלים - ע"י מאור לוי	תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	23	03-5185970	153-3-5185970	maor@levy- lustig.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מאיר שרגא ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 בניין מגורים עם עירוב שימושים (מגורים, מסחר ותעסוקה) כחלק ממרקם עירוני מתחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאחסנה לעירוני מעורב.
2. קביעת הוראות בניוי.
3. קביעת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1000



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	503	100
סה"כ	503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	512	100
סה"כ	512	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים - כל סוגי המגורים, בכלל זה: דירות, מעונות סטודנטים, דירות להשכרה, דיור מוגן. מסחר - מסחר קמעונאי, הסעדה, מזנון, בתי קפה, וכל שימוש מסחרי שאין בו כדי לייצר מטרד סביבתי או הפרעה מהותית למגורים בבניין. תעסוקה - משרדים, מרפאות, קליניקות, סטודיות. אכסון מלונאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד.</p>
ב	<p>מבנים קיימים יותר שימוש במבנה הקיים, גם אם הינו בעל תכנית הגבוהה מהתכנית המותרת. תותר הריסה חלקית או מלאה של המבנה הקיים. כן, יותרו שינויים במבנה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי קומת הקרקע תהיה מסחרית ותכיל שטחים ומתקנים נלווים (חדרים טכניים, מחסנים וכו') לשימוש הקומות העליונות (מגורים, משרדים) וכל הדרוש לתפקוד הבניין. על אף האמור לעיל, תותר גישת רכבים לחניה, וגישת הולכי רגל ללובי הכניסה על חשבון שטח המסחר. הבינוי כולו החל מקומה שביעית יהיה בנסיגה של לא פחות מ- 2.00 מ' בחזיתות הפונות לרחוב הנמל ורחוב קדושי בגדד ולא יותר קירוי בתחום זה. גובה הבניין יהיה 28 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים ותואם את הוראות תמ"א 13/3, מספר הקומות יהיה בהתאם. סטיה של כ- 30 ס"מ מהמידות הרשויות לא תהווה סטיה מהתכנית ובלבד שלא מדובר בסטיה המהווה סטיה ניכרת, דהיינו סטיה מקווי בנייה קדמיים או סטיה בגובה ביחס לתמ"א 13/3א.</p>
ד	<p>גגות גגות הבניין יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי. תותר הקמת חדרי מכוונות וחדרים טכניים בקומת הגג לשימוש כשטחים משותפים לדיירי הבניין. לא יותרו עליות גג.</p>
ה	<p>חניה פתרון החניה יהיה לפי תקן חניה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר חניה בקומה תת קרקעית, או בקומות שמעל קומת המסחר ובלבד שתהיה בתוך מעטפת הבניין. לא תותר חניה חיצונית פתוחה. יותר שימוש במתקני חניה.</p>

עירוני מעורב	4.1
<p>גמישות להיתר</p> <p>חלוקת השטחים בתוך הבניין גמישה בשלב זה, יתאפשר ערוב שימושים בתוך הבניין. ניתן יהיה לאשר שימושי משרדים ומגורים בכל אחת מקומות הבניין שמעל קומת הקרקע, ובלבד שלא תיווצר הפרעה בין השימושים השונים.</p> <p>תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול דירות קטנות וגדולות - גודל יחידה מינימלית יהיה 60 מ"ר.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					עיקרי	שרות	שרות
(7) 312	(6) 0	0	0	(1) 2	(5) 9	(4) 28	(3) 26	(2) 100	(1) 1006	1778	3142	503	1000	מגורים מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד שטחים עיקריים אל מתחת לקרקע.
- תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, אך לא תותר המרה הפוכה של שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- בשלב זה חלוקת השטחים בבניין גמישה, יתאפשר ערוב שימושים בתוך הבניין ובלבד שקומות הקרקע תישאר פעילה - בשימוש מסחרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור הקמת חניון.
- התכסית מתייחסת לקומות הקרקע או למבנה הקיים בלבד, תכסית מרבית לקומות חדשות הינה 85% לא כולל מרפסות.
- תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול דירות גדולות וקטנות - גודל יחיד מינימלית תהיה 60 מ"ר.
- גובה הבניין יהיה 28 מ' מעל מפלס כניסה קובעת רחוב הנמל לא כולל מתקנים טכניים ויהיה תואם את הוראות תמ"א 13/ 3א, מספר הקומות יהיה בהתאם. סטייה של כ- 30 ס"מ מהמידות לא תהווה סטייה מהתכנית ובלבד שלא מדובר בסטייה המהווה סטייה ניכרת דהיינו סטייה מקווי בניין קדמיים או סטייה בגובה ביחס לתמ"א 13/ 3א.
- 9 קומות ברוטו (כולל קומת קרקע) לא כולל קומות מתקנים טכניים / יציאה לגג.
- הבינוי כולו מקומה שביעית יהיה בנסיגה של לא פחות מ- 2.00 מ' בחזיתות הפונות לרחובות הנמל וקדושי בגדד וכן לא יותר קירוי בתחום זה.
- בשיעור של 12 מ"ר ליחיד.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית.

תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).

ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

דרישותיהם של המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.2

תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנים ולקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה 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.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

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

אספקת מים:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

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.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות התאגיד.

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.

ביוב:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

<p>תשתיות</p>	<p>6.2</p>
<p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>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.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. כתנאי למתן היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי לבחינת רמות הרעש הצפויות בבניין כפועל יוצא מהקרבה לתוואי הרכבת ולנמל.</p> <p>ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה.</p>	
<p>גמישות להיתר</p>	<p>6.4</p>
<p>חלוקת השימושים בבניין בשלב זה גמישה, יתאפשר ערוב שימושים בתוך הבניין.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.5</p>
<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות שבחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>א. 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>	



6.6

חשמל

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. 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

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך

2 מ' תייל מבודד (תאם על עמוד)

0.3 מ' תייל מבודד צמוד למבנה

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

5 מ' תיל חשוף או מצופה

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

2 מ' כבל אוירי מבודד (כא"מ)

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 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 תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.



6.6	חשמל
<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 קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	



6.7	ניהול מי נגר
<p>על-פי תמ"א 4/ב/34 (איגוס והחדרה) התכנית חלה בתחום רגיש להחדרת מי נגר עילי. בהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א יופנו מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית.</p>	

6.8	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/ 15, תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מקו הגובה הקבוע בהגבלות הבניה אלא אם התקבל אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית.</p>	



6.10	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



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

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

ניתן יהיה לממש את התכנית בהינף אחד או בשלבים.
צפי למימוש התכנית - כחמש שנים.