

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0839258

חפ/ מק/ 777/ יד - רח' הנמל 4, 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 שיושב 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 חפ/777/ג' שמקודמת ע"י העירייה בקמפוס הנמל, הן בייעודי הקרקע המוצעים והן בהוראות הכלליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חפ/ מק/ 777/ יד - רח' הנמל 4, חיפה

שם התכנית ומספר התכנית

304-0839258

מספר התכנית

0.459 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200572
קואורדינאטה Y	746996

1.5.2 תיאור מקום

עיר תחתית (קמפוס הנמל)
 גבולות התכנית הינם:
 - רחוב קדושי בגדד ורצועת פסי הרכבת 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הנמל	4	

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	23	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 51/ ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 51/ ג בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 51/ ג לא יחולו על תחום תכנית זו.	515		30/05/1935
חפ/ 428	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 428 בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 428 לא יחולו על תחום תכנית זו.	0		
חפ/ 777	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 777 בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 777 לא יחולו על תחום תכנית זו.	0		06/07/1949
חפ/ 229	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 229 בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 229 לא יחולו על תחום תכנית זו.	422		15/02/1934
חפ/ מק/ 1400/ גב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 1400/ גב בתחומה. הוראות תכנית חפ/ 1400/ גב לא יחולו על תחום תכנית זו.	4896	4052	26/06/2000
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/ מק/ 1400/ יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ 1 ממשיכות לחול.	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ 1 ממשיכות לחול.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
304-0332726	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726. הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	7590	9571	18/09/2017
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 23	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 23 / 15 / 1	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / 15. הוראות תכנית תמא/ 23 / 15 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5908	2052	29/01/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תמא/ 13 / 3 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / א. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / א תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017
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



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		10: 07 15/11/2021	יריב זוהר לוסטיג	11/11/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 02 12/11/2021	חנן מלכה	08/11/2021		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		06: 10 09/11/2021	יריב זוהר לוסטיג	23/02/2020	1	1: 100	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ניר פוקס	28576	קיי.פי.וי בע"מ	חיפה	מעלה השחרור	15	04-8667711		fluxlaw@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר פוקס	28576	קיי.פי.וי בע"מ	חיפה	מעלה השחרור	15	04-8667711		fluxlaw@gmail.com

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	יריב זוהר לוסטיג	117014		חיפה	אבן סינא	5	073-7276700	073-7276701	yariv@levy-lustig.co.il
מודד מוסמך	מודד	קובי זייד	596	זייד גאומפ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid@geomap.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc ape@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 למגורים הכולל עירוב שימושים, כחלק ממתחם עירוני מתחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אחסנה" ל"עירוני מעורב", בהתאם להוראות חפ/2000.

2. קביעת הוראות בניוי.

3. קביעת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		1000
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1000
להריסה	עירוני מעורב	1000

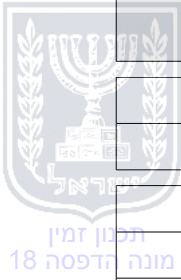
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	462	100
סה"כ	462	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	459.29	100
סה"כ	459.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר, בילוי, בידור ואולמות אירועים.</p> <p>2. משרדים - כל סוגי המשרדים, לרבות משרדי ממשלה, עירייה, שירותים עסקיים ושירותים אישיים.</p> <p>3. אכסון מלונאי - בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה.</p> <p>4. מוסדות להשכלה גבוהה - אוניברסיטאות, מכללות, סמינרים למורים וכדומה.</p> <p>5. מוסדות תרבות - מרכזים קהילתיים וכדומה.</p> <p>6. מגורים לרבות פנימיות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, הוסטלים וכיוצא באלה.</p> <p>7. דרכים חניה ותשתיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.</p> <p>חלוקת השימושים בבניין:</p> <p>קומת הקרקע תהיה מסחרית עם חזית מסחרית רציפה, ככל הניתן, לשני הרחובות. הקומה תכלול שטחים ומתקנים נלווים (חדרים טכניים, מחסנים וכו') לשימוש הקומות העליונות (מגורים, משרדים) וכל הדרוש לתפקוד הבניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, תותר גישת רכבים לחניה, וגישת הולכי רגל ללובי הכניסה על חשבון שטחי המסחר.</p> <p>בקומה מעל הקרקע תהיה לפחות קומה אחת לשימוש שאינו מגורים, דוגמת משרדים. מעל קומת/ות המשרדים יותרו מגורים או שאר השימושים המותרים למעט מסחר. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שמעל הקרקע.</p> <p>בליטות ונסיגות:</p> <p>בקומת הקרקע, החזית המסחרית לכיוון המשך רחוב קדושי בגדד, תהיה בנסיגה של 4 מ' מגבול החלקה, באופן שיאפשר יצירת סטווין לפי הוראות חפ/777/ג'. כלפי רחוב הנמל תהיה החזית המשך לחזיתות המבנים בקו הרחוב.</p> <p>הבינוי כולו החל מקומה שביעית יהיה בנסיגה של לא פחות מ- 2.00 מ' בחזית הפונה לרחוב הנמל ולא יותר קירווי בתחום זה.</p> <p>תותר בליטה של מרפסות קונזוליות ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>מתקני שירות לבניין בקומת הקרקע יוצנעו בתוך מעטפת הבניין. יותרו מתקני שירות במרווחים, ובלבד שאין בהם מטרד למבנה השכן או לעוברים במגרש, דוגמת מונה מים ראשי וכד'.</p> <p>גובה:</p> <p>גובה הבניין יהיה עד 28 מ'. ניתן יהיה לחרוג נקודתית עוד 4 מ' נוספים לצורך מסתור למתקנים, חדרי מכוניות ומדרגות, הכל בכפוף להנחיות העירייה לנושא השימור. במסגרת הבנייה המותרת מעל מפלס 28 מ' יכללו: קומה טכנית/שירות, מתקנים ומערכות, חדר יציאה לגג, מרפסת גג משותפת, מעקות, בגובה מירבי של 4 מ' נוספים.</p> <p>עם זאת, באישור הוועדה המחוזית תתאפשר בנייה נקודתית גבוהה מ- 28 מ', בתנאי שאושרה</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>תכנית פיתוח המתייחסת לגובה המבנים בכל קמפוס הנמל ובאיזור הולחו"ף. הגובה יימדד ממפלס פני הקרקע בחזית המגרש מכיוון רחוב הנמל. מספר הקומות יהיה בהתאם. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה 4.5 - 5 מ'. גובה הקומות לא יוגבל, ובתנאי שלא תהיה חריגה מגובה הבניין האמור.</p> <p>גגות :</p> <p>גג המבנה יהיה שטוח והוא יעוצבו ויטופל כחזית חמישית. לא יותרו גגות משופעים או עליות גג. תכנית הגגות תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי. ניתן יהיה להגביה את גובה הבניין באופן נקודתי באיזור הוועדה המחוזית ע"פ תכנית פיתוח מאושרת המתייחסת לגובה המבנים בכל מתחם "קמפוס הנמל" (מתחם מס' 6 לפי תמא/ 13 /3 /א) ובאיזור הולחו"ף.</p> <p>תמהיל דירות :</p> <p>תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול דירות קטנות וגדולות. שטח דירה ממוצע יהיה 60 מ"ר לפחות. גודל דירה מינימלי יהיה 54 מ"ר, כולל שטח מרחב מוגן. יותרו דירות דו-מפלסיות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. פתרון הגישה לחניה יהיה בהתאמה לתכנית קמפוס הנמל, כמו גם מענה לחניה תפעולית. לא תהיה כניסה לרכב מכיוון רחוב הנמל.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>תותר הריסת הבניין הקיים. העיצוב האדריכלי של הבניין החדש וחומרי הגמר יתואמו עם המחלקה לשימור אתרים בשלב הבקשה להיתר בניה.</p>
ד	<p>מבנים קיימים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>יותר שימוש במבנה הקיים. תותר הריסה חלקית או מלאה של המבנה הקיים. כן, יותרו שינויים במבנה. יתר המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו במסגרת הליך הבניה.</p>
ה	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>בתוך המבנה יוקצה שטח מבונה של 150 מ"ר לטובת שימושים ציבוריים עבור עיריית חיפה. השטח שיוקצה לא יהיה בקומת הקרקע. השטח יונגש בהתאם להוראות כל דין. תקן החניה לצרכי ציבור יהיה בהתאם לתקן בתוקף לעת מתן היתר בנייה. הכניסה לשימוש הציבורי יכולה להיות נפרדת, ותתאפשר גישה חופשית לשטח זה. השטח יירשם ע"ש עיריית חיפה במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
ו	<p>תכנית בינוי</p>

עירוני מעורב	4.1
נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד, ומחייב רק לעניין גובה מירבי - 32.0 מ'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
290	0 (7)	3 (6)	0 (5)	3 (4)	9 (3)	28 (2)	29	85 (1)	1000	2300	459	1000	עירוני מעורב	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:

תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, אך לא תותר המרה הפוכה של שטחי שירות לשטחים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומת קרקע תכסית מירבית 90%.

(2) גובה הבניין יהיה 28 מ' מעל מפלס כניסה קובעת שתמדד במרכז חזית המגרש כלפי רחוב הנמל, לא כולל קומה טכנית ומתקנים טכניים באופן התואם את הוראות תמ"א 13/3 א. מספר הקומות יהיה בהתאם.

(3) כולל קומת קרקע, ולא כולל קומות מתקנים טכניים/ עלייה לגג.

(4) כלפי מגרש הבנייה בנמל 2.

(5) כלפי מגרש הבנייה בנמל 6.

(6) כלפי הרכבת/קדושי בגדד.

(7) כלפי רחוב הנמל.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, 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>ד. פתרון לכל לתשתיות האשפה, תקשורת, חשמל, מים וכיו"ב למגורים למסחר ולמשרדים ינתנו בתוך תחומי המגרש באופן נגיש לרחוב אך נסתר ממנו. לא תותר בליטה מקו הבניין הקדמי לצורך מתן פתרון נגישות או מיקום תשתיות, במידה ויעלה הצורך למקם חלק מן התשתיות בחזית הבניין יש לתכנן נישה שתשולב בעיצוב האדריכלי של המבנה</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח	<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.3	איכות הסביבה	<p>איכות אויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרשו והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה והן באזורי המגורים ומבני הציבור הרגישים לרעש בסביבה.</p> <p>מקורת אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.</p> <p>חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.</p>

<p style="text-align: right;">איכות הסביבה</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומי תהום : לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים, אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. תהיה הפרדה ביו מערכות הניקוז ומערכת השפכים.</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p>
<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>חשמל : 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. תאורה : מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>תחנות טרנספורמציה : לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>על-פי תמ"א/1 (איגום והחדרה) התכנית חלה בתחום רגיש להחדרת מי נגר עילי. בהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א יופנו מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. עצים המסומנים בתכנית להעתקה, יועתקו במידת האפשר בתוך תחומי המגרש.</p>	
<p>6.7 אקוסטיקה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. כתנאי למתן היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי לבחינת רמות הרעש הצפויות בבניין כפועל יוצא מהקרבה לתוואי הרכבת ולנמל. ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999). ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<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 מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מקו הגובה הקבוע בהגבלות הבניה אלא אם התקבל אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת חוות דעת סביבתית הכוללת בחינת השפעות סביבתיות כתוצאה מקרבה למסילת הרכבת (רעש, קרינה, רעידות וכו'). הדו"ח יוגש לאישור היחידה הסביבתית וביצוע המיגונים יהווה תנאי להיתר בנייה. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התקנת מיגון אקוסטי מייטבי בתיאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה. ג. תנאי להיתר יהיה תיאום עם רכבת ישראל.</p>	

תשתיות

6.11

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת 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.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי בהתאם לדרישות מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים מו^{נה} הדפסה 18 תכנון זמין מונה תכנון זמין

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 ידרש 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, ע"ח מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

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 של תאגיד מי כרמל.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מו^{נה} הדפסה 18 תכנון זמין מונה תכנון זמין

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 :

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.

2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א/ 1 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.

מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול מו^{נה} הדפסה 18 תכנון זמין מונה תכנון זמין

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי בכל בניה חדשה יש להתאים את גובה מפלס 0.00 לגובה מפלס מאושר ע"י רשות ניקוז הקישון.

5. כתנאי למתן היתר בניה, לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה בארועי זרימה 1:100 שנה כנדרש מהוראות תמ"א/1.

6.11	תשתיות
	<p>אשפה : מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>

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

6.13	הנחיות מיוחדות
	<p>א. ככל שיידרש לבצע מיגון עקב השפעות אלקטרומגנטיות כתוצאה מחשמול עתידי של הרכבת, המיגונים יבוצעו ע"י מגיש ההיתר ועל-חשבונו. ב. באם תידרש בניית קיר אקוסטי, הוא יבנה רק לאחר שתכניות הבניה המפורטות ומיקום הקיר יאושרו ע"י רכבת ישראל, ומבקש ההיתר יישא בכל עלויות התכנון, הבניה והחזרת פני השטח לקדמותם. ג. כל מטרד הנובע מהקרבה לרכבת, לא יהווה עילה לתביעה נגד רכבת ישראל. ד. עומק הביסוס ידרש לתיאום עם רכבת ישראל, בשלב היתר הבניה.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

התכנית צפויה להתממש בתוך כחמש שנים.

