

304949

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר הנקרא: "תכנית מס' חפ/1706 א' - שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לתעשייה וחלוקה מחדש בגושים 11662 ו-11647 חיפה. התכנית היא תכנית חלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם וחלות  
תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חפ/1706 א' - שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לתעשייה וחלוקה מחדש בגושים 11662 ו-11647 חיפה", (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.  
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
לתכנית מצורף נספח: לוחות הקצאה ואיזון.
2. המקום  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום-מזרח לשדרות ההסתדרות, בסמוך לרחוב האשלג ומדרום לנחל הקישון.
3. יחס לתכניות אחרות
  - א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' חפ/186 א' - ד"ר ברגר ושות', מזרח חיפה, שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 825 מיום 13.10.38.
  - ב. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' חפ/1270 - הרחבת דרך מס' 623 עמק זבולון, שהודעה על אישורה פורסמה ב-ל.פ. 1438 מיום 21.3.68.
  - ג. התכנית מהווה שינוי לתכנית חפ/1400 - תכנית מיתאר חיפה שהודעה על הפקדתה פורסמה ב"פ 2642 מיום 3.7.80.במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.  
על תוכנית זו תחולנה התקנות הקיימות לתכנית המתאר חיפה ו/או כפי שיתוקנו מזמן לזמן וכן ההוראות המיוחדות של תכנית זו.
4. שטח התכנית  
שטח תכנית זו כ-52.7 דונם (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11647	חלקה:	16
	חלק מחלקה:	17
גוש 11662	חלקות:	50-34, 8, 7, 5
	חלקי חלקות:	11
6. בעלי הקרקע  
יורשי המנוח מרדכי גרמן ז"ל ע"י מנהלת עזבונו עו"ד מרים פרידלר.  
מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית  
יורשי המנוח מרדכי גרמן ז"ל ע"י מנהלת עזבונו עו"ד מרים פרידלר.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

9. מטרת התכנית

פיתוח שטח לתעשייה בסמוך לאזור תעשייה ומלאכה שמדרום לשד' ההסתדרות.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לתעשייה.
- ב. איחוד השטח וחלוקתו מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- ג. קביעת דרכי גישה אל המגרשים בהתחשב בדרכים מאושרות לאזור ובהתחשב בתכנית חפ/1706 שבהכנה.
- ד. קביעת השמושים המותרים, הוראות הבניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| א. קו כחול עבה                           | - גבול התכנית.                |
| ב. קו כחול מקוטע                         | - גבול תכנית אחרת             |
| ג. שטח צבוע ירוק בהיר תחום קו ירוק כהה   | - שטח פרטי פתוח (במצב מאושר). |
| ד. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים        | - שטח חקלאי (במצב מאושר).     |
| ה. שטח צבוע סגול                         | - אזור תעשייה.                |
| ו. שטח צבוע ירוק בהיר                    | - שטח ציבורי פתוח.            |
| ז. שטח צבוע חום בהיר                     | - דרך קיימת ו/או מאושרת.      |
| ח. שטח צבוע ורוד                         | - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.   |
| ט. קווים אלכסוניים בצבע אדום             | - דרך לביטול.                 |
| י. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך  | - מספר דרך.                   |
| יא. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך  | - קו בנין קידמי, במטרים.      |
| יב. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב דרך, במטרים.           |
| יג. קו שחור עם משולשים בצבע התשריט       | - גבול גוש.                   |
| יד. קו ירוק                              | - גבול חלקה רשומה.            |
| טו. קו ירוק מקוטע                        | - גבול חלקה רשומה לביטול.     |
| טז. מספר מוקף בעיגול ירוק                | - מספר חלקה רשומה.            |
| יז. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע          | - מספר חלקה לביטול.           |
| יח. מרובע תחום בקו צהוב                  | - מבנה להריסה.                |
| יט. קו שחור דק                           | - גבול מגרש.                  |
| כ. מסי בן שלש ספרות                      | - מסי מגרש.                   |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

- |                    |  |
|--------------------|--|
| א. אזור תעשייה     | - מיועד למבני מלאכה ותעשייה, מסחר, אחסון, שרותים הנדסיים וכל הקשור בהם.        |
| ב. שטח ציבורי פתוח | - מיועד לגינון ומערכות שתית-תת-קרקעית.   |
| ג. דרך             | - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. |

14. חלוקה ואיחוד

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.  
כל שטח הקרקע הכלולה בתוכנית זו יאוחד ויחולק בהתאם למגרשים המוצעים כמוראה בתשריט.
- ב. המגרשים המוצעים יירשמו ע"ש בעליהם הקודמים, בהתאם לרשום בטבלאות האיזון. שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהיא מהחלקות הכלולות בתכנית זו, הולך אחרי בעליה הקודם ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו.
- ג. חלוקה שונה ו/או חלוקת משנה של המגרשים המוצעים תותר לצרכי רישום בספרי אחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון בתנאי שמידות המגרשים יתאימו להוראות הבניה המפורטים בתכנית זו, ותובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ד. על יוזמי התכנית להגיש, לפני מתן היתרי בניה, תכנית לחלוקת הקרקע, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, ושטח ציבור פתוח) יירשמו ע"ש עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל אדם, מחזיק וחפץ וחופשיים מכל חוב ו/או שעבוד בהתאם ללוחות ההקצאה.

16. הוראות בניה

לפי המפורט להלן ובכפיפות להנחיות גובה הבניה מטעם מינהל התעופה האזרחית.

אזור תעשייה

- |                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| 1. שטח מגרש                    | - | לא פחות מ-1000 מ"ר.  |
| 2. שטח בניה המותר לשימוש עיקרי | - | עד 150% משטח המגרש (נטו) בכל הקומות יחד.*  |
| 3. שטח הבניה המותר לשטחי שירות | - | יחושב ע"פ חפ/1400 ש"ש.   |
| 4. תכסית                       | - | עד 50% משטח המגרש.   |
| 5. גובה הבנין                  | - | כפוף להוראות תכנית חפ/1400 י"ג. הועדה המקומית רשאית לאשר גובה מעבר למצויין לעיל באם השתכנעה שהתנאים התפעוליים של המפעל מחייבים זאת.  |
|                                | - | הגובה המוחלט של בנינים, עצמים ומתקני גג, הממוקמים הן על בנינים והן על פני הקרקע, ימדד מפני הקרקע המתוכננת ובלבד שגובה המבנים ושאר העצמים לא יעלה על הגובה המירבי, כפי שיקבע בהתאם להנחיות מנהל התעופה האזרחית. |

\* במגרש מוצע אשר גובל ביותר מדרך אחת ואשר בעליו שילם את חלקו בהוצאות סלילת הדרכים הגובלות, תותר הוספת שטח בניה של 10% על השטח המותר המצויין בתת סעיף 2 בסעיף 16 לעיל.

-- הגובה המירבי של מכשולים דקים -  
 ארובות, עמודים, קוי חשמל עיליים, תרנים,  
 אנטנות וכו' - יהיה ב-15 מ' פחות מהגובה  
 המירבי, כפי שיקבע בהנחיות מנהל התעופה  
 האזרחי.

6. מרווחים
- מרווח קידמי - 5 מ'.
  - מרווח צדדי - 3 או 0 מ' בהתאם לחפ/1400 מ"ר
  - מרווח אחורי - 5 מ'.
  - יותר מרווח צדדי אחד חופשי מבניה

### 17. הגבלות בניה

- לא יינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתוכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים:
- א. הופרשו מהחלקה ונרשמו ע"ש עיריית חיפה אותם שטחי הקרקע המיועדים לדרכים.
  - ב. תוגש מפת מדידה הערוכה ע"י מודד מוסמך לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון ותושם בלשכת רשם המקרקעין.
  - ג. אושרה תוכנית הנדסית מפורטת על הדרך הגובלת לכל אורכה וחיבורה עם דרכים קיימות.
  - ד. נסללה הדרך הגובלת במגרש וחבורה עם דרך סלולה קיימת.
  - ה. לא יינתן היתר בניה לשימוש קרקע המושך ציפורים אלא לאחר שננקטו כל האמצעים למניעת משיכת ציפורים.
  - ו. לא יינתן היתר בניה בטרם התקבל אישור מינהל התעופה האזרחית.

### 18. שטח ציבורי פתוח

- א. על בעלי הקרקע הכלולה בתוכנית זו להשתתף בהוצאות פיתוח השטח הציבורי הפתוח הנכלל בתוכנית כולל נטיעות, שבילים, ספסלים, מגרשי משחק, תאורה וכו'.
- ב. השטח הציבורי הפתוח יצורף לשטחים הגובלים במסגרת תכנית חלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

### 19. דרכים

- בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים ו/או הרחבתם והשבילים הכלולים בה.
- בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם ויתר הפרטים המפורטים בחוק העזר לחיפה (סלילת רחובות). בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. כן כוללת הסלילה העתקת עמודי חשמל במקרה שהם בשטח המסעה ונטיעת עצי צל לאורך המדרכות בצפיפות של עץ אחד לכל 6 מ'.

### 20. תכנית בינוי

- אם יבנה יותר מבנין אחד על מגרש, תערך תכנית בינוי למגרש הנ"ל, בד בבד עם עריכת הבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
- תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול:
- העמדת הבניינים, גובהם, הסדרי הגישה, התניה, הפריקה והטעינה ופיתוח השטח כאמור בסעיף 21 להלן.

21. פיתוח המגרש

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים בקנה מידה 1:100 ובה יתוארו: העמדת בנינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים. תכנית הפיתוח והחתכים יערכו על גבי מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה.
- ב. על בעלי החלקות לבצע את כל עבודות הפיתוח באדמותיהם כולל שתילת עצים, בניית גדרות וכו'.
- ג. המרווח הקדמי יהיה טעון טיפול גנני בו ישולבו נטיעות עצים עם משטחי דשא או ריצוף דקורטיבי ויינטעו עצי צל של עץ אחד לכל 5 מ' אורך חזית.
- ד. במגרשים בהם בקשת היתר הבנייה תכלול חזית חנויות יש לרצף את המגרש לכל רוחבו מקו הרחוב ועד חזית הבנין ולכל אורך חזית המגרש עד גבולותיו הצדדיים. לא יותר שימוש באספלט.
- ה. במידה ובמגרש מוקם בנין לתעשייה בעל גדר אטומה לא תהיה חובת ריצוף.
- ו. הגדרות יהיו מורכבות מפרטים אחידים מבוססים על תכנון מודולרי מפורט לגבי רוחב וגובה הגדרות שיאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים בהתאם לשימוש המבנים.
- ז. בגדרות יותקנו נישות עבור ארונות חשמל, בזק, רמזורים, שעוני מים וכו' לפי הנחיות המחלקות השונות.

22. עיצוב חזיתות

- א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות הבנינים ופרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.
- ב. שערי הכניסה למפעלים, מחסומים וכו' יעוצבו וימוקמו בשילוב עם סגנון הגדר לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

23. חניה

- א. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יוראה, בבקשה להיתר בניה או בתכנית הבינוי, פתרון חניה בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניו מעת לעת.
- ב. במקרים בהם יוכח מעבר לכל ספק, בעזרת תכניות מפורטות, שאין פתרון לחניה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה ביום הוצאת היתר הבניה, תנתן אפשרות לחניה ניצבת לדרך, במרווח הקידמי, באישור אגף הדרכים והתנועה בתנאים הבאים:
1. יבוצעו חילופי שטחים בין המדרכה הציבורית לחלק משטח החנייה הניצבת.
2. תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בכל שטח המדרכה בלשכת רשם המקרקעין טרם הוצאת היתר הבנייה.
- רוחב המדרכה לא יפחת מרוחב רצועת הקרקע בין חזית הבניין בקומת הקרקע לגבול הערוגה הבנויה לאורך החנייה הניצבת ובשום מקרה לא יפחת מ-2 מ'.
3. בין שטחי החניות הפרטיות הניצבות לדרך לבין שטחי המדרכה בתחום המגרש יש להותיר שטח ערוגה בנוייה לירק ולנטוע ברוחב שלא יפחת מ-60 ס"מ לכל אורך החניות הניצבות בשילוב עם תאורה.
4. לא תותר התקנת גדרות בגבול המרווח הקידמי, במיקרה של חילופי קרקע, כדי לא לפגוע במעבר רציף וישיר בין המדרכה בשטח הפרטי למדרכה בשטח הציבורי.

5. בעל היתר הבנייה ו/או המשתמש במיבנה יהיה אחראי על תחזוקת שטח המדרכה ושטחי החנייה כשהם פנויים מכל מכשול, כולל שתילה ותחזוקה של ערוגת הירק והתאורה.

6. לא תותר חניית משאיות בחנייה הניצבת לדרך.

7. במגרשים בהם אין צורך בחילופי שטחים חלה חובה לגנון פס ירק של לפחות 60 ס"מ במרווח הקידמי עפ"י תכנון מפורט שיוגש בבקשה להיתר הבנייה ולשביעות רצון מהנדס העיר, למעט מגרשים עליהם חלות הנחיות סעיף 21 תת סעיף ד' לעיל.

ג. תותר חניה מקורה בתחום המגרש בתנאי שגובה הבנייה לא יעלה על 2.20 מ' וגובהה יכלול בגובה הכללי המתאר את הבנין.

ד. לגבי חנייה בתחום המגרש תנתן אפשרות לחניה תת קרקעית בתחום קוי הבנין בתנאי שגובה החניה לא יעלה על 1/2 מ' מעל גובה הכביש הגובל. תותר חנייה תת קרקעית בקו בנין 0 בתנאי שגובה החניה לא יעלה על פני קרקע סופית.

#### 24. הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה

א. בקשה להיתר בניה תוגש על מפה טופוגרפית בקנה מידה של 1:250 ותכלול את הפרוט הבא:

1. בשטח המפעל -

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: שטחי ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח, שטח לגינון, גדר חיצונית, מבנה שירותים ומנהלה.

2. מחוץ לשטח המפעל (בתחום 25 מטר) - יסומנו שימושי קרקע קיימים ומתוכננים, ככל שהם ידועים.

ב. נתונים בענין מניעת זיהום ומפגעים סביבתיים

בקשה להיתר בניה תכלול נתונים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנון התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו, התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

1. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם, טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.

3. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

4. רעש - ציון מקורות רעש אפשריים מהפעילות במפעל כמו: תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב והאמצעים להפחתת הרעש, במידה ויהיה צורך, כך שלא תהיה חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

ציון מפלסי הרעש הצפויים בתחום התכנית מפעילות מטוסים בשדה התעופה בחיפה והאמצעים הנדרשים להגבלות השפעת הרעש ממקור זה.

5. זיהום אוויר - אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים וברמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור.

6. חומרים רעילים ומסוכנים - דרכי הטיפול בחומרים מסוכנים ורעילים בתחום המפעל בהתאם לסוגים ולכמויות, תנאי איחסונם, האמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה ודרכי סילוקם בהתאם לקביעת הרשויות המוסמכות מעת לעת.

ג. הוראות בענין מניעת זיהום ומפגעים סביבתיים

1. היתר בניה לפי תוכנית זאת, יכלול - בנוסף לתנאים שתקבע הועדה גם את ההוראות הבאות:

- א. איכות השפכים ביציאה מהמפעל תהיה בהתאם לתנאים הנדרשים בחוק עזר לחיפה (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ו-1986.
- ב. לא יכלול בתחום התכנית מפעל תעשייתי אשר פתרון בעיות זיהום האוויר שלו דורש ארובות מעבר לגובה המותר בהוראות תכנית זו.
- ג. לא תותר בתחום התכנית הקמת מפעל אשר יגרום זיהום אוויר. לא יותר שימוש במקורות אנרגיה של מזוט, פחם, או עץ.  
לא יותר מפעל הפולט חומר חלקיקי משריפת דלק בריכוז העולה על 50 מ"ג/מ"ק אוויר יבש בתנאים תקינים (בטמפי של 20 מעלות, לחץ קילופסקל).  
לגבי מזהמי אוויר שאינם חומר חלקיקי, המפעל יעמוד בתקן TA-LUFT 86 או בתקני הפליטה למזהמי אוויר של המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. לא ייווצרו מטרדי ריח מחוץ לשטח המפעל או המגרש.
- ה. שימוש בחומר מסוכן כחומר גלם או פסולת (לרבות לייצור, עיבוד, אחסנה, מכירה) יותר רק אם הסיכון שייגרם ממנו לא יחרוג מתחומי המפעל. זאת על פי סקר סיכונים שבעל המפעל יהיה חייב להכין עבור כל חומר.
2. היתר הבניה בצירוף הנתונים המפורטים, יועבר לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

25. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. תכנית הניקוז תכלול התחברות למערכת הניקוז האזורית באישור רשות הניקוז. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, אשר יבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.  
לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בקוי המים הקיימים שיידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצע על חשבון יוזמי-התוכנית.

ג. כיוּב

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור המבנה למערכת הביוב. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר למערכת הביוב, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

בעל הקרקע ו/או היזם יתקין בתחום מגרש הבניה הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קוּי תיקשורת

מערכת קוּי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות בזק.

ו. תאורה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קוּי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוּי חשמל עיליים. בקרבת קוּי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקוּי אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוּי החשמל או מציר קוּי מתוכנן, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקוּי מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקוּי מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקוּי מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה

1. במידה ובאיזור הבניה ישנם קוּי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוּי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ח. מקלטים או מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית ולא תוצא תעודת שמוש לבנין אלא אם כולל בו פתרון למיקלוט בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה ואשר יבוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

.26 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.



יורשי המנוח מרדכי גרמן ז"ל ע"י מנהלת עזבונו  
עו"ד מרים פרידלר

יוזם התכנית



יורשי המנוח מרדכי גרמן ז"ל ע"י מנהלת עזבונו  
עו"ד מרים פרידלר ומנהל מקרקעי ישראל

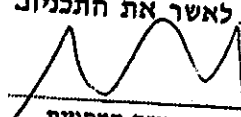
בעלי הקרקע

יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

עורך התכנית



**משרד הפנים מחוז חיפה**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תרגית מס. 1706/א**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.12.99 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית



הודעה על הפקדת תכנית מס. 1706/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4739  
 מיום 25.3.99

הודעה על אישור תכנית מס. 1706/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5075  
 מיום 7.1.02