

37/II

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' תוכנית מס' חפ/מק/1601ג'

תחנת תדלוק זעירה ברח' קיבוץ גלויות 21, ואדי סאליב, חיפה

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חיפה  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מס' חפ/מק/1601ג' הועדה המקומית החליטה לאשר את תוכנית כשיבת מס' 67 ביום 21.12.11 חבר נ. יו"ר הועדה 1.1.11</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1601ג' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית בישיבת מס' 56 ביום 30-05-2011 יו"ר הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' חפ/מק/1601ג' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6361 מיום 16.1.2012.</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1601ג' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6307 מיום 10.10.2011.</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

הוספת שימוש חדש לחלק מחלקה 1 בגוש 12504, המסווג כאזור עסקים בתכנית מס' חפ/1601. השימוש הנוסף יהיה עבור תחנת תדלוק זעירה כאשר התחנה תואמת את הוראות תמ"א 18 שינוי 4. הבניה בשאר המגרש הינה בהתאם לתכנית תכנון עיר חפ/1601 – אזור עסקים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תחנת תדלוק זעירה ברחוב קיבוץ גלויות 21, ואדי סאליב, חיפה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

חפ/מק/1601 ג'

מספר התוכנית

2.257 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

1

מספר מהדורה בשלב

11.12.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

סעיף 62 א (א) 10 לחוק

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1</b>	<b>נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>חיפה</b>
		קואורדינטה X	200725
		קואורדינטה Y	746259
<b>1.5.2</b>	<b>תיאור מקום</b>	רחוב אל – הילאל / קיבוץ גלויות 21, חיפה	
<b>1.5.3</b>	<b>רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	עיריית חיפה
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות חיפה חיפה
<b>1.5.4</b>	<b>כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב</b>	ואדי סאליב
		<b>שכונה</b>	אל הילאל / קיבוץ גלויות
		<b>רחוב</b>	21
		<b>מספר בית</b>	

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12504	מוסדר	חלק מהגוש	1,2	3,4,5
10844	שומא	חלק מהגוש		34
12503	מוסדר	חלק מהגוש		20,23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
12504	10844

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1601	1130

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ליך
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.05.96	4409	הוספת שימוש נוסף לתחנת דלק זעירה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1601.	כפיפות	חפ/1601
26.06.1997	4536		כפיפות	חפ/מק/1400 תט
28.02.2006	5501		כפיפות	חפ/מק/1400 פמ
08.03.1998	4626		כפיפות	חפ/1400/יב/1
21.04.1996	4402		כפיפות	חפ//1400/יב
18.05.2005	5397		כפיפות	תמ"א 38
09.07.2006			כפיפות	תמ"א 18 שינוי 4

\*כל הוראות תכנית חפ/1601 תקפות ובעיני עומדות.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		ברלב – ינון תכנון וינוץ	29.11.2011	1	-	1:250	מנחה	נספח דרכים ותנועה
		א.עקובי אדריכלים	29.11.2011	1	-	1:250 1:100	מחייב לנושא ת"ת בלבד	נספח בינוי
		א.עקובי אדריכלים	29.11.2011	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
		א.עקובי אדריכלים	29.11.2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
אדריכל	Yacobi98@017.net.il	8212026	04-052-4641352	04-8212025	בר יהודה 48, נשר	-	א.יעקובי אדריכלים	31544	051703197	אביגדור יעקובי	אדריכל

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
shmulik@nagi.co.il	04-9894948	052-4261888	04-9893061	ת.ד 68 יקנעם 20692, עלית,	51412657-2	יקנעם חיפה השקעות בע"מ	-	-	שמוליק יחזקאל	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בלים
shmulik@nagi.co.i	04-9894948	052-4261888	04-9893061	יקנעם	51412657-2	יקנעם חיפה השקעות בע"מ	-	שמוליק יחזקאל	-	בלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
Yacobi98@017.net.il	8212026	052-4641352	04-8212025	בר יהודה 48, נשר	-	א.יעקובי אדריכלים	051703197	אביגדור יעקובי	אדריכל	עורך ראשי
meteeb@levenberg.co.il			04-8536605	שד' בן גוריון 32, חיפה		בר לב - ינון תכנון ויעוץ בהנדסה		לנברג אפרים	מודד	מודד
yoel@barlev-yenon.com			04-8622779	חסאן שוקרי 4, חיפה				ברלב - ינון	מהנדס	יועץ תנועה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת תחנת תדלוק זעירה בהתאם לתמ"א 18, שינוי 4, ברחוב קיבוץ גלויות 21, ואדי סאליב, חיפה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הוספת שימוש עבור תחנת תדלוק באזור המוגדר כאזור עסקים (=מסחר ותעסוקה עפ"י הגדרות מבא"ת 2006). עפ"י תכנית מאושרת חפ/1601. בכפוף להוראות סימן ח' שבפרק ג' – הקמת תחנת תדלוק בהתאם לסעיף 62 א (א) (10) לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.257 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מסחר ותעסוקה ***	מ"ר	2142 **	ללא שינוי	2142* מ"ר **	מ"ר	

\* עקב מבנה המבא"ת - אין אפשרות לתאר מצב של מסחר ותעסוקה יחד. עפ"י תקנון חפ/1601 (מוגדר אזור עסקים) – סעיף 13א.

\*\* עפ"י תכנית חפ/1601 שטח הבניה העיקרי המותר הוא 180% משטח המגרש. במגרשים מעל 800 מ"ר ניתן להגדיל את שטח הבניה עד 225% משטח המגרש בתנאי שהבניה המוצעת תעמוד בשאר הוראות הבינוי, הפיתוח והעיצוב הכלולים בתכנית מאושרת חפ/1601, ובתנאי שכל מקומות החניה הנדרשים יסופקו בתחום המגרש. תכנית זו אינה משנה זכויות בניה.

\*\*\* יעוד המסחר ותעסוקה יכלול תחנת תדלוק זעירה. בתחנת התדלוק לא תותר בניה למעט המתקנים המפורטים בתמ"א 18 תיקון 4.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100,200	מסחר ותעסוקה
		200	הנחיות מיוחדות לתחנת תדלוק זעירה
		300	דרך
		400	חניה בתחום דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
58.84%	1328	58.84%	1328
18.58%	236 (מתוך שטח המגרש)	18.58%	419.4
22.58%	419.4	22.58%	509.6
	509.6		509.6

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
58.84%	מסחר ותעסוקה (מבא"ת): הנחיות מיוחדות לתחנת תדלוק	58.84%	אזור עסקים נע"מ (פ"מ/1601).
18.58%	דרך	18.58%	דרך
22.58%	חניה בתחום דרך	22.58%	חניה בתחום דרך

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<p>השימושים שיתרו יהיו כפי שמוגדר בתכנית המתאר המוקדת של חיפה חפ/1400 לאזור עסקים מלאכה ואחסנה ע-3 לרבות שירותי דת ומנהל ציבורי. השימושים שיתרו במסגרת ק.ש 12 "מלאכה ותעשייה זעירה" יהיו: בתי מלאכה למסגרות, בתי מלאכה מכניים לתיקוני מכונות, נגריות או בתי מלאכה לייצור רהיטי עץ ומתכת, חרטות עץ ומתכת, עשיית שלטים, תיקון צמיגים, מוסכים לתיקון כלי רכב פרטיים ומסחריים עד 4 טון ותיקון מכשירים חשמליים לרכב מנועי, ייצור דברי הנעלה או מוצרי עור, ייצור כובעים, ניקוי נוצות ועיבוד צמר גפן, ייצור מזרנים ודברי פוך, אריזת מצרכי מזון, אפיית עוגות ושאר מיני מאפה (למעט לחם), ניסור וליטוש יהלומים ואבנים יקרות.</p>
<b>ב.</b>	<p><b>תחנת תדלוק זעירה</b> – השימושים המותרים עפ"י תמ"א 18, שינוי 4:          (א) מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל המותר על פי דין אינו עולה על 4 טון.          (ב) מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.          (ג) תותר בה לכל היותר הקמת שתי עמדות תדלוק לכל היותר לשני כלי רכב כל אחת.          (ד) יותר להקים בה אך ורק עמדות תדלוק, גגון לעמדות התדלוק ואת מכלי הדלק של תחנת התדלוק.          (ה) מכלי הדלק של תחנת התדלוק יהיו מוטמנים או משולבים במבנה שניתן להקימו על פי דין.          (ו) לא תותר בה כל פעילות מסחרית, למעט שירותי תדלוק.          (ז) ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק זעירה או לאשרה, באזור בנוי בלבד וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	*
<b>ב.</b>	**
	<p>תשמש לתדלוק כלי רכב ותכלול משאבות תדלוק, אזור למיכלים, מקום מילוי אוויר, מתקני מישוב אדים stage 1, stage 2 וכל יתר המתקנים המשמשים לתדלוק כלי רכב. בכפוף להגדרות תחנת תדלוק זעירה עפ"י תמ"א 18 תיקון 4.</p>

\*עפ"י חפ/1601  
 \*\*לתחנת התדלוק בלבד

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילות ברזל.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	*

\*עפ"י חפ/1601

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: חניה בתחום דרך</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	*
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	*

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות ליום (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח מס' הא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לבנייה הקובעת		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1328 (מרבץ)	100,200	מסחר ותעסוקה
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	236 (מרבץ)	200	הרחות מיוחדות – תחנת תחילוק ועירה

\* עפ"י תפ" 1601 שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 180% משטח המגרש. במגרשים מעל 800 מ"ר ניתן להגדיל את שטח הבניה המותר עד 225% שטח עיקרי משטח המגרש, בתנאי שהבניה המוצעת תעמוד בכל הוראות הבנין, הפיתוח והעיצוב הכלולים בתכנית הנ"ל ובתנאי שכל מקומות החניה הנדרשים יסופקו בתחומם. במגרשים פינתיים ובמגרשים הגובלים בשתי דרכים, לא תותר תוספת לשטח הבניה מעבר לשטח המאושר בחפ" 1601. עפ"י חישוב 180% שטח הבניה העיקרי המותר הוא 2142 מ"ר, עפ"י 225% - שטח הבניה העיקרי המותר הוא 2677.5 מ"ר.

נספח הבנין אינו משקף את מלוא זכויות הבניה.

\*\*שטחי שירות עפ"י תפ" 1601 – שטחי השירות שלא לצרכי חניה הינם 0.4 מ"ר לכל מטר עיקרי ולכל-1 מ"ר של שטח עיקרי בבנין – עד 1 מ"ר שטח שירות לחניה מקורה.

\*\*\* מספר הקומות וגובה הבנין בכפוף להוראות תכנית חפ" 1601 בפרק 3.ב – 4 קומות בתוספת של עד 2 קומות חניה ושירותי בית כולל מסד מהם, סה"כ מספר הקומות מעל פני הקרקע הטבעית מדוד מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע לא יעלה על 5 קומות.

\*\*\*\* עפ"י תמ"א 18 שינוי 4. אין זכויות בניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי**

הבינוי בתחומי המגרש יהיה בהתאם לתכנית חפ/1601 ובהתאם לנספח הבינוי המצורף.

**6.2 תנועה וחניה**

מערך התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית.

**6.3 איכות הסביבה**

- א. היתר הבניה לתחנת התדלוק יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים ולמניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים בליווי הבקשה להיתר בניה יוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ג. בבקשה להיתר בניה באזור המיועד למסחר ותעסוקה יפורטו חלקי המבנה ותכליתם, מקום לאצירת פסולת, סימון מער' מים וביוב והתחברות למער' כללית.

**6.4 פיתוח המגרש**

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

**6.5 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל**

1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
3. בסלילה ו/שיקים הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקותם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

**6.6 גדרות ומעקות**

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה/

**6.7 תאורה**

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

**6.8 מניעת מטרדים בעת הבניה**

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
1. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
  2. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
  3. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
  4. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  5. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

**6.9 חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-

בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

#### 6.10. 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.

#### 6.11. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כולל בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

#### 6.12. מערכות כיבוי אש

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 יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

#### 6.13. קווי 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.

#### 6.14. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

#### 6.15. הפקעות לצורכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

#### 6.16. חלוקה חדשה

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין בהתאם לחוק.

#### 6.17. תשתיות מים, ביוב וניקוז

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. 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.

#### 6.18. 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 של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

**6.19. ביוב**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

**6.20. ניקוז-תיעול**

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.  
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

**6.21. ניקוז משמר נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:  
1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.  
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

**6.22. השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
*	*	*

\*תחנת התדלוק תבנה ללא תלות וללא קשר לבנייתו של שאר המגרש המיועד למסחר ותעסוקה.

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 11.12.2011	חתימה:	שם: אביגדור יעקבי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 31544		תאגיד/שם רשות מקומית: א.יעקובי אדריכלים	
תאריך: 11.12.2011	חתימה:	שם: אביגדור יעקבי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 31544		תאגיד: א.יעקובי אדריכלים	
תאריך: 11.12.2011	חתימה:	שם: שמוליק יחזקאל	יזם בפועל
מספר תאגיד: 51412657-2		תאגיד: יקנעם חיפה השקעות בע"מ	
תאריך: 11.12.2011	חתימה:	שם: שמוליק יחזקאל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 51412657-2		תאגיד: יקנעם חיפה השקעות בע"מ	