

23.7.2013.

תכנית מס': 304-0073973 - שם התכנית: חפ/ מק/ 1622 ג' - הסדרת בניה קיימת ברחוב חלוצי התעשייה 41, חיפה

3008068

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0073973

חפ/ מק/ 1622 ג' - הסדרת בניה קיימת ברחוב חלוצי התעשייה 41, חיפה

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חיפה אישור תכנית מס' חפ/מק/1622 ג' הועדה המקומית החליטה לאשר את הח בשיבה מס' 100 ביום 22.4.2013 ג' 3 יו"ר הועדה חוקמת הועדה המקומית</p> <p>חזרה אכזר פ"מ יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>ועדה מקומית חיפה הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1622 ג' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 82 ביום 25.6.2013 (-) חפ/מק/1622 ג' חוקמת הועדה</p> <p>חוקמת הועדה המקומית</p>
<p>חוקמת הועדה המקומית</p>	<p>חוקמת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

מפעל "השחר העולה" קיים משנת 1946. היות ונעשתה הרחבת הכביש (לאחר הקמת המפעל) נוצר מצב בו חלק ממבני המפעל חורגים מקו הבניין החדש. התכנית הנדונה באה להסדיר את המבנים הקיימים החורגים במקום ע"י שינוי קו בניין קידמי (עקב הרחבת הכביש) וכן להסדיר קו בניין אחורי לצורך הסדרת המבנים הקיימים. כמו כן, באה התכנית להסדיר ולתת הוראות בנייה להרחבת המפעל במסגרת ניצול מלוא זכויות הבניה המאושרות. התכנית כוללת 2 נספחי חניה ו-2 נספחי בינוי: נספח אחד משקף את המצב הקיים (לגליזציה של בנייה קיימת) והנספח השני משקף את המצב העתידי להרחבת המפעל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חפ/ מק/ 1622 ג' - הסדרת בניה קיימת ברחוב חלוצי  
התעשייה 41, חיפה

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

304-0073973

מספר התכנית

6.165 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות  
שלב

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 09/06/2013

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מכורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	206183
	קואורדינאטה Y	746552

1.5.2 תיאור מקום מפרץ חיפה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות**

חיפה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	חלוצי התעשייה	41	

שכונה מפרץ חיפה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11579	מוסדר	חלק		39
11602	מוסדר	חלק	43, 123-124	122

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 בחלקות**

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
21/04/1996	2831	4402		כפיפות	חפ/1400/יב
11/08/1994	4663	4239		כפיפות	חפ/1400/מר
30/03/1997	2833	4508		כפיפות	חפ/1400/שש
05/01/1978	841	2402		כפיפות	חפ/1622
15/02/1934		422		שינוי	חפ/229
01/10/1936		0		שינוי	חפ/301
17/06/1937		0		שינוי	חפ/342
08/03/1998	0	4626		שינוי	חפ/מק/1400/יב/ 1
15/08/1996	0	4436		שינוי	חפ/מק/1400/יג
28/02/2006	2102	5501		שינוי	חפ/מק/1400/פמ
26/06/1997	0	4536		כפיפות	חפ/מק/1400/תט
21/11/2002		5131		שינוי	חפ/מק/229/מר/1

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן				אלי ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			אלי ניסן		1	1:250	מחייב	תוכיט תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי עקרוני (מצב קיים ומוצע)			ניסן אלי	09/06/2013		1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - בניה חדשה ל-150% שטח עקרי			אלי ניסן	09/06/2013	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחנייה עקרוני לבניין קיים + תוספת בנייה			לבנברג דנגור שרון	09/06/2013		1:250	מנחה	חניה
לא	נספח תנועה וחנייה לבנייה חדשה על המגרש ל-150% שטח עקרי			לבנברג דנגור שרון	09/06/2013	1	1:250	מנחה	חניה
לא		05/01/1978	ועדה מחוזית	ניסן אלי	09/06/2013	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			השחר אחים ויידברג בע"מ	חיפה	חיפה	חלוצי התעשייה	41	04-8726264	04-8721287	
			השחר העולה תעשיית ממתקים בע"מ	חיפה	חיפה	חלוצי התעשייה	41	04-8726264	04-8721287	

### 1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		השחר העולה תעשיית ממתקים בע"מ	חיפה	חלוצי התעשייה	41	04-8726264	04-8721287	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			השחר אחים ויידברג בע"מ	חיפה	חלוצי התעשייה	41	04-8726264	04-8721287	
בעלים			השחר העולה תעשיית ממתקים בע"מ	חיפה	חלוצי התעשייה	41	04-8726264	04-8721287	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

כניית מס': 304-0073973 - שם התכנית: חפ/מק/1622 ג' - הסדרת בניה ק"מת ברחוב חלוצי התעשייה 41, חיפה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
nisanel@zaha v.net.il	04-8525717	04-8525710	45	רצוף פנחס ) (1	חיפה		15317	אלי ניסן	עורך ראשי	אדריכל
bermanb@ne tvision.net.il	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה		517	מאיר ברמן	מודד	מודד מוסמך
I.d.sharon@0 12.net.il	077-4110421	077-4110420	32	שד בן גוריון	חיפה		105903	שרון לבנברג דגור	יועץ תנועה	מהנדסת אזרחית

(1) כתובת: ת.ד. 8137 חיפה 31081.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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

הסדרת הבניה הקיימת בפועל במסגרת הזכויות הקיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קוי הבניין על מנת להסדיר את הבניה הקיימת ולאפשר הרחבת המפעל בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק עפ"י המסומן בתשריט.

ב. הגדלת תכסית מ-50% ל-76% בהתאם לסעיף 62 א (א) 5 לחוק.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.165

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
סה"כ השטח המוצע בתכנית זו הינו על פי 150% ניצול מקסימאלי משטח המגרש. עפ"י היתר בניה בנוי כיום כ- 3,000 מ"ר.		+7,668		7,668	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2000
תעשייה קלה ומלאכה	1000

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2000
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	2000
קו חשמל מתח נמוך	תעשייה קלה ומלאכה	1000

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,056.9	17.14
תעשייה קלה	5,108.01	82.86
סה"כ	6,164.91	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,056.9	17.14
תעשייה קלה ומלאכה	5,108.01	82.86
סה"כ	6,164.92	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תעשייה קלה (ע"פ חפ/ 301 ועפ"י חפ/מק/1400 י"ג).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	במידה והמבנה הקיים יהרס קווי הבניין לבניה חדשה יהיו בהתאם לקוי הבניין המאושרים המקוריים (קידמי לרח' חלוצי התעשייה - 6.5 מ', צידי - 3 מ', אחורי 5 מ').
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה, לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	בכפוף לתכנית מאושרת חפ/1622.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	חכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות			
2	(3) 20	76	246	12540	3500	(1) 7668	5112	1000	העשייה קלה ומלאכה
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (4) 3								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

תכנית מס' 304-0073973 - שם התכנית: חפ/מק/1622 ג' - הסדרת בניה קיימת ברחוב הלוצי התעשייה 41, חיפה

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) שטח הבניה העיקרי בהתאם לתכנית המאושרת (השטחים המפורטים בטבלה זו מתייחסים לניצול זכויות של 150%). זכויות בניה של 150% הינם בהתאם לתכנית המתאר המוקדמת חפ/1400 ובהתאמה לתכנית חפ/מק/1400/ג', הקובעת הוראות של גובה ותכנית..

(2) שטחי השרות הינם בהתאם לתכנית חפ/1400 שיש ושעורם המדוייק ייקבע בעת הוצאת היתר הבניה לפי תכנית המתאר הייעודית לעיר חיפה..

(3) יותר גובה של 30 מ' באופן נקודתי רק עבור מתקני סילו..

(4) הכניסה הקובעת לבנין הוא מפלס 0.00.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין 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 תקינות 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>
<b>6.2</b>	<b>בינוי ופיתוח</b>
	<p>1. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר. התוכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התוכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר: איתור המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות, חומר גמר, עיצוב הגג כחזית חמישית כולל פתרון למתקני הגג, תוכנית הפיתוח הכוללת חניה, אזורי גינון, נטיעות, פרטי קיר/גדר בגבולות ובתוך המגרש. רשימת חומרי גמר - ריצופים, קירות, גדרות, אלמנטים בנויים, תוכנית השקיה וניקוז, פרטי פיתוח, תוכנית צמחייה (הכוללת סימון עצים לכריתה/העתקה/שתילה מחדש), קירות תומכים, אצירת אשפה וכו'... התכנית תהיה בקנה מידה 1:100.</p> <p>2. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות פיתוח, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ורישום</b>
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים 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.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. המרחק בין קווי החשמל לקירות המבנים הפונים לרחוב לא יפחת ממרחק הבטיחות הנדרש</p>

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>עפ"י חוק החשמל.</p> <p>ג. מתן היתר בנייה בתחום המגרש בהתאם לקו הבנין הקדמי, כפוף לאישור חברת החשמל להסטת קו החשמל בהתאם לצורך עפ"י מרחקי הבטיחות הנדרשים על חשבון מבקש היתר הבניה.</p> <p>ד. תחנת טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p>	

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה</b>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כנפורט להלן.</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>אספקת מים: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. ב. 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. ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר. ה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ביוב: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל. ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניינים החדשים לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ניקוז ותיעול ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. ד. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>תברואה-מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת תברואה עירונית.</p>	

<b>6.7</b>	<b>ניקוז</b>
<p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>3. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p>	

<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></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><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>חלוקה חדשה  א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זאת בטלים.  ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת המגרשים המוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.  ג. על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.  ד. על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>חובת איזון בין מילוי וחפירה.  בהעדר איזון:  א. בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר המאושר ע"י עיריית חיפה.  ב. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.  חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.  חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.  מתן היתר אכלוס הבניין מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תותקן תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים על פי תכנית שתוכן ותאושר במסגרת תכנית הבינוי או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:  א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.  ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.  ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.  ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.  ו. התכנית לשלבי הבניה כולל האמצעים למניעת מטרדים תובא לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.  ז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	



<p><b>6.13 גובה מבנים ובטיחות טיסה</b></p>	<p>6.13</p>
<p>הבקשה להיתר בניה תועבר לקבלת הערות מינהל התעופה האזרחית טרם הוצאת ההיתר</p>	
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.14</p>
<p>יוגש אישור איגוד ערים שרותי כבאות לבקשה להיתר.</p>	
<p><b>6.15 דרכים</b></p>	<p>6.15</p>
<p>א. יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל כבישים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.                  ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.                  ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p><b>6.16 מקלטים</b></p>	<p>6.16</p>
<p>לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>	
<p><b>6.17 היטל השבחה</b></p>	<p>6.17</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>זמן משוער של עד 10 שנים.</p>	

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שוג:	תאריך:
	השחר אחים ויידברג בע"מ 540199136		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שוג:	תאריך:
	השחר העולה תעשיית ממתקים בע"מ 510191158		
יזם	שם ומספר תאגיד:	שוג:	תאריך:
	השחר העולה תעשיית ממתקים בע"מ 510191158		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שוג: בעלים	תאריך:
	השחר אחים ויידברג בע"מ 540199136		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שוג: בעלים	תאריך:
	השחר העולה בע"מ 51		
עורך התכנית	שם: אלי ניסן	שוג: עורך ראשי	תאריך: א. ניסן-ד. רווח
	שם ומספר תאגיד:		תאריך: תאגיד היכלים ובוני ערים מרגולין 45, חיפה טל: 04-8525710