

6.1.14

30884

תכנית מס' חפ/מק/2335

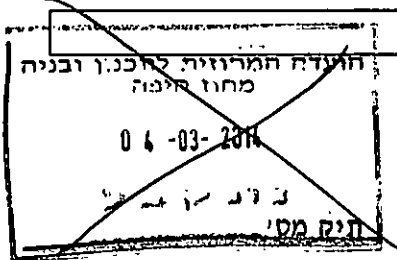
מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/מק/2335

ביג מגה אור, צ'ק פוסט



מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית הנדונה חלה על שטח הנמצא בצומת הציק פוסט בין מסילת רכבת נטושה לדרך בר יהודה.

על השטח חלות תוכניות מנדטוריות מ-1937 חפ/542 וחפ/286. במצב מאושר האזור מיועד לתעשייה קלה ומסחר.

התוכנית מציעה שינוי בחלוקת השטח באופן המאפשר ריכוז שטחים לבניה רציפה, הרחבת דרך בר יהודה וריכוז שטחי דרך לחניה צבורית לצורך הקמת מרכז מסחרי בן 2 קומות ולצידו מבנה מסחר ומשרדים בן 15 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ביג מנה אור, צ'ק פוסט

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

חפ/מק/2335

מספר התוכנית

45.45

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

11.11.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מקומית

א.62 (א) (1), (2), (4), (5), (6)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 743,500
קואורדינטה Y 203,200

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לצומת הציק פוסט - חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית מתחם הציק פוסט דרך ישראל בר יהודה

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11630	מוסדר	חלק מהגוש	30,44-108	35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/08/2007	5704	הוראות תכנית תמ"א 4/ב34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב34 ✓
14/09/2009	5998	הוראות תכנית תמ"א 5/ב34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 5/ב34 ✓
26/01/1939	859	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/242 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/542 ✓
06/01/1938	748	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/286 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/286 ✓
15/02/1934	422	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/229 ✓
21/11/2002	5131	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/229מר/1 ממשיכות לחול	שינוי	חפ/מק/229מר/1 ✓
21/04/1996	4402	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1400 יב ✓
15/08/1996	4436	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 יג ממשיכות לחול	שינוי	חפ/מק/1400 יג ✓
11/08/1994	4239	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400מר ממשיכות לחול	שינוי	חפ/1400מר ✓
30/03/1997	4508	הוראות תכנית חפ/1400 שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 שש
26/06/1997	4536	הוראות תכנית חפ/1400 תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 תט
28/02/2006	5501	הוראות תכנית חפ/מק/1400פ"מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400פ"מ

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ערן מבל	11.11.2013		18		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	11.11.2013	1		1: 1000	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מבל	03.03.2013	2		1: 500	מנחה	נספח בינוי
		רותי ארני	03.03.2013	2		1: 250	מנחה	נספח נופי
		אמי מתום	03.03.2013	3		1: 500	מחייב במקום החיבור לדרך בר יהודה. בשאר השטח מנחה	נספח תנועה
		אמי מתום	03.03.2013	1		1: 500	מנחה	נספח ניקוז
		ערן מבל	22.05.2012		8	1: 500	מנחה	סקר עצים בוגרים
		שי נהרי	03.03.2013	1		1: 500	מנחה	נספח מים וביוב
		דוהן דרעי	03.03.2013		5		מחייב	טבלת הקצאה

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

מגיש התוכנית											1.8.1
גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	kmk@netvision.net.il	03-6851893	054-4381848	03-6854621	כיכר הבימה 4 ת"א מיקוד 64253	ח.פ. 511014862	חברת פיתוח ובניין בישראל בע"מ				

יזם במועל											1.8.2
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
itamar@megaor.co.il	08-9744898	0525999899	08-9744880	בית מגה אור א.ת. שילת	ח.פ. 51-376231-0	ביג מגה אור בע"מ					

בעלי עניין בקרקע											1.8.3
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
kmk@netvision.net.il	03-6851893	054-4381848	03-6854621	כיכר הבימה 4 ת"א מיקוד 64253	511479396	חב' דנאל מצפה ורדיה בע"מ.					
kmk@netvision.net.il	03-6851893	054-4381848	03-6854621	כיכר הבימה 4 ת"א מיקוד 64253	ח.פ. 511014862	חברת פיתוח ובניין בישראל בע"מ					
			04-8356167	מינהל הנדסה רח' ביאליק 3, חיפה		חברה עירונית חיפה					
	04-6560521		04-6558211	ממ"י חיפה, רח' פליימס 15 חיפה		מדינת ישראל					

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
eran@mebelarch.co.il	049833704		049835146	רח' קקיל 4 ק. טבעון 36082			30444	052196821	ערן מבל	אדריכל	
	04-8215586		04-8215583	המסילה 22 חיפה			807		דוד אפלכאום	מודד	
office@amymetom.co.il	04-8669555		04-8681111	יבנה 8 חיפה					אמי מתום	תנועה/ניקוז	
shai.n@selanahari.co.il	04-8402072		04-8402073	האשלג 22 חיפה					שי נהרי	מים וביוב	
r.aramyi@gmail.com	04-9991778		04-9991777	ת.ד. 307 יובלים 20142		ארני - אדריכלות נוף			רותי ארני	טף	
du99@netvision.net.il	04-8668865		04-8622223	שד' מגינים 25, חיפה		דותן דרעי - אורן נס בע"מ				שמאי	

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

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 מרכז מסחרי ולצידו מבנה מסחר ומשרדים תוך שינוי במיקום שימושי הקרקע בתחום התכנית מבלי לשנות את שטחם וללא שינוי בזכויות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק התו"ב.
2. הרחבת דרך בר יהודה עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחוק התו"ב.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
4. תוספת קומות ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התו"ב.
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ומבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א (א) (6) לחוק התו"ב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בהתאם לתכניות המתאר חפ/229 (מאושרת) וחפ/1400 (מופקדת)	24,990		0	24,990	מ"ר %	Commercial zone / מסחר
	150%			150%		
בהתאם לתכניות המתאר חפ/229 (מאושרת) וחפ/1400 (מופקדת)	22,260		0	22,260	מ"ר %	Light industrial zone תעשייה קלה ומלאכה
	150%			150%		

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
	זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		
		1/1, 1/2, 5	5, 1/2, 1/1	מסחר
	2/1	2/1, 2/2, 3, 4	4, 3, 2/2, 2/1	תעשייה קלה ומלאכה
		901-903	900-903	דרך מאושרת
		950, 951, 952, 953	953, 952, 951, 950	דרך מוצעת

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		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
מסחר	16.66	36.66%	Commercial zone	16.66	36.66%
תע"קלה ומלאכה	14.84	32.65%	Light industrial zone	14.84	32.65%
דרך מאושרת	8.17	17.97%	Existing roads	13.95	30.69%
דרך מוצעת	5.78	12.72%			
סה"כ שטח התוכנית	45.45	100%	סה"כ שטח התוכנית	45.45	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר (תאי שטח 1/1, 1/2, 5)	4.1
שימושים	4.1.1
אזור מסחרי כהגדרתו בתכנית חפ/229.	

4.2 תעשייה קלה ומלאכה (תאים, 3, 4, 2/2, 2/1)	4.2
שימושים	4.2.1
תעשייה קלה כהגדרתה בתכנית חפ/229.	

4.3 דרך מאושרת ודרך מוצעת (תא שטח 900-903 ו-950, 951, 952, 953)	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.3.2
א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.	
ב. הסדרי התנועה בדרך בר יהודה יאושרו ע"י משרד התחבורה כתנאי למתן היתר סלילה/בנייה.	
ג. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה ונוף בעירייה.	
ד. בסלילה /או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעות עצים /או העתקם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.	
ה. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את ביצוע השינויים בהסדרי התנועה והחניה כולל שינויים בסלילה ובפיתוח בתחום הדרך הגובלת באם ידרשו שינויים כאלו על מנת לממש את המוצע בתכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר (2)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3), (4), (5), (8)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידדי- מזרחי	צידדי- מערבי	אחורי	
			עיקרי(6)	שרות(7)												עיקרי(6)
תעשייה קלה ומלאכה	2/1	9,820	7,500	1,500	0	500	9,500	ל.ר.	ל.ר.	15	100%	1	2			
	2/2	2,980	2,880	576	0	500	3,956	ל.ר.	ל.ר.	25	100%	1	2			
	4	1,040	8,790	1,758	0	7,280	17,828	ל.ר.	ל.ר.	40	100%	7	15			
	3	1,000	3,090	618	0	7,000	10,708	ל.ר.	ל.ר.	40	100%	7	15			
	סה"כ	14,840	22,260 מ"ר	4452 מ"ר	30%	15,280 מ"ר	41,992	283%								
מסחר	1/1	3020	1,925	385	0	500	2,810	ל.ר.	ל.ר.	15	90%	1	2			
	1/2	10780	2,195	439	0	500	3,134	ל.ר.	ל.ר.	15	50%	1	2			
	5	2,860	20,870	4,174	0	20,020	45,064	ל.ר.	ל.ר.	40	90%	7	15			
	סה"כ	16,660	24,990 מ"ר	4,998 מ"ר	30%	21,020 מ"ר	51,008	306%								

1. גובה המבנים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת (0.00). גובה 0.00 למבנים יקבע לפי גובה הצפה במקום (+3.60 מעל פני הים). בכל מקרה גובה המבנים כולל מתקני גג לא יעלה על גובה אבסולוטי של 50 מ', עפ"י מגבלות שדה התעופה.
2. ניתן לנייד זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס ומשטח עיקרי לשטחי שירות באישור הועדה המקומית.
3. קו בניין בין תאי שטח 1/2, 1/1, 2/1, 2/2 בינם לבין עצמם ובין, 3, 4, 5 בינם לבין עצמם יהיה "0".
4. למרתפי חניה – קווי בניין יהיו "0".
5. לתא שטח 1/2 יותר גגון קל בחריגה מקו בנין של עד 3 מטר לכיוון דרך בר יהודה.
6. השטח העיקרי הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע בתכנית יקבע על פי הוראות התכנית המאושרות. הטבלה משקפת את המצב התכנוני הקיים ותוכנית זו אינה משנה את זכויות הבנייה המאושרות.
7. חישוב שטחי שירות יעשה בכפוף לחפ/1400 ש"ש.
8. בתא שטח 1/2 במרווח המערבי תותר הקמת מבנה מסעדה ו/או שימושי מסחר אחרים בשטח של עד 250 מ"ר, כולל דוכנים ועמודי שילוט, תוך שמירת מרווח קדמי של 5 מ' ומרווח של לפחות 10 מ' מהמבנה הסמוך, ובלבד שיסופקו החניות הנדרשות עפ"י התקן.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	קבלת היתר בנייה תותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח כמפורט להלן.
	<p>תכנית בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500 תכנית הבינוי תוכן על בסיס עקרונות בינוי ותוגש כתנאי למתן היתר בנייה. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
	<p>תכנית פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 ותתואם ותאושר ע"י היחידה לתכנון נוף. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים. התוכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות. תוכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר, גינון ונטיעות. התכנית תכלול התייחסות לרצועת הפארק שמצפון לתכנית, נטיעות בחניה הציבורית הפתוחה ופיתוח מדרכה רחבה עם נטיעות שדרת עצים לאורך חזית דרך בר יהודה. הניקוז אל התעלה שברצועת הרכבת הננטשת, אופי התעלה ועיצובה יתואמו עם מח' ניקוז ותכנון נוף. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים ורצועות הכביש תוך התייחסות לעקרונות הנופיים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים, מיקום נטיעות וכו'. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.
ב.	אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה לבקשה להיתר
ג.	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1/1, 1/2, 2/1, 2/2 - רישום זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור ברוחב שלא יפחת מ-10 מ', דרך הבניין בתא שטח 2/1 אל חלקה 11630/34 שמצפון לתכנית.
ד.	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 3-5 – רישום זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה ברוחב של עד 5 מ' בחזית תא שטח 5, לצורך הסדרת מדרכה ונתיב לפנייה חופשית ימינה בכניסה מדרג מס' 1 לדרך מס' 3 עם הרחבת דרך בר יהודה, בהתאם להסדרי התנועה בשלב הסופי כפי שיאושרו ע"י אגף דרכים, תנועה ונוף במסגרת הבקשה להיתר.

6.2	תשתיות
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם/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.</p>
א.	<p>ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל ובאישור בעלי הקרקע בתחומה יעבור קו הביוב עד לחיבור לקו הביוב הציבורי הקיים. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
ב.	<p>ניקוז: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול</p>

ג.	<p>הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>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 הזים 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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
ד.	<p>ניקח משמר נגר:</p> <p>על פי הנחיית רשות המים, אין לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית. מי הנגר יופנו אל מערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, במידת הצורך.</p>
ה.	<p>גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי: השטח המסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות תת קרקעי מיועד על פי הנחיית רשות המים להנחת קו מים עתידי עפ"י תמ"א 5/34. אין לבנות או לנטוע עצים בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל את אישור רשות המים לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בניה. עם השלמת ביצוע קו המים ו/או בכפוף לאישור רשות המים, יבוטל מסדרון התשתיות והמגבלות החלות עליו וקו הבניין הגובל בחלקה 34 יהיה 5 מ' לכל האורך.</p>
6.3	<p>מתקני תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
6.4	<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>
6.5	<p>מקלטים ומרחבים מוגנים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>
6.6	<p>כיבוי אש והידרנטים</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מטר מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על קרקע מפה זו, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>
6.7	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.</p>
6.8	<p>חשמל:</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל – 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה</p> <p>לא תרשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>

6.9	חלוקה ורישום
א.	גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב.	השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג.	על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
ד.	על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
ה.	תאי שטח מיועדים לדרכים הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה לפי תכנית זו יוקצו וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם למצוין בטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.
ו.	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1/1, 1/2, 2/1, 2/2 - רישום זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור ברוחב שלא יפחת מ-10 מ', דרך הבניין בתא שטח 2/1 אל חלקה 11630/34 שמצפון לתכנית.
ז.	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 3-5 - רישום זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה ברוחב של עד 5 מ' בחזית תא שטח 5, לצורך הסדרת מדרכה ונתיב לפנייה חופשית ימינה בכניסה מדרך מס' 1 לדרך מס' 3 עם הרחבת דרך בר יהודה, בהתאם להסדרי התנועה בשלב הסופי כפי שיאושרו ע"י אגף דרכים, תנועה ונוף במסגרת הבקשה להיתר.
6.10	הפקעות לצורכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
6.11	חניה
	פתרון החניה יינתן בתחום מגרשי הבנייה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.12	הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, עקירה
א.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבורגים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הנאות:
ב.	תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
ג.	ערך חילופי/נטיעת חלופיות יקבעו במסגרת הבקשה להיתר.
6.13	פיתוח
	כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבוצעו ע"י מבקשי היתר הבניה בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת התנאים בהיתר הבניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
6.14	עיצוב אדריכלי
	עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.
א.	חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס העיר ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. לא יותר גמר טיח בהיקף העולה על 20% מהחזית.
ב.	גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות. מרזבי גגות יוכנסו למערכת תת קרקעית. יותרו מתקנים טכניים ואנרגיה סולארית על הגגות

ג.	גדרות ומעקות : בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
ד.	שילוט : כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור. כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו. גובה מקסימלי של עמוד שילוט לא יעלה על 25 מ"ר.
ה.	בתא שטח 2/1 תחול חובת שבירת החזית הארוכה של המבנה לשני חלקים, תוך יצירת מעבר ביניהם ברוחב שלא יפחת מ-10 מטר אל רצועת הפארק המתוכננת מצפון לתכנית בחלקה 11630/34. בתחום המעבר תירשם זיקת הנאה רגלית לציבור. יותרו קירוי המעבר והבלטתו באמצעות אלמנט עיצובי/שילוט בחזית המבנה.
ו.	המבנה בתאי שטח 3, 4, 5 יחולק לשני גושים לפחות

6.15	שמירה על הצורה החיצונית של המבנים
א.	לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
ב.	כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה סנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניות של הבנינים.
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.

6.16	איכות הסביבה
	הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לסביבה הסמוכה, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים

6.17	אצירה והרחקת אשפה
	מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.18	מניעת מטרדים בעת הבניה
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: <ul style="list-style-type: none"> א. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ב. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ג. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים הדרושים למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר.

6.19	עבודות עפר חציבה ומילוי
	תנאים לקבל היתר :
א.	חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
ב.	חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
ג.	חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	בניית מתחם מערבי (תאי שטח 1/1, 1/2, 2/1, 2/2)	ביצוע הסדרי תנועה – שלב מיידי
ב	בניית מתחם מזרחי (תאי שטח 3,4,5)	ביצוע הסדרי תנועה לפי שלב הביניים עם הוצאת היתרי בניה למגרשים 3,4,5
ג.	שימוש במלוא רצועת הדרך של בר יהודה	ביצוע הסדרי תנועה לפי השלב הסופי בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע התוכנית תוך 10 שנים מתאריך אישור.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חברת פיתוח ובניין בישראל בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 511014862
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ערן מבל	ארניתקורט הירון ח.פ. 0-6190-0 רח' קק"ל 4 ק"מ טל: 04-9335146	23.12.2013
זום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	ביג מנה אור בע"מ	ביג מנה אור בע"מ	מספר תאגיד: 51-376231-0
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	חברה עירונית	או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות להגשת הבקשה/התוכנית. העירייה אינה אחראית ואינה נתחייבת מעצם חתימה על הבקשה לרכוש ולתחזק את הרכוש/התכנית, לרבות הכנתה, הגשתה ואו התאמת הכנייה לבקשה ואין היא מחויבת לליווי תהליך תוכנית הרישום השוטמת מכלול חלקי התוכנית ומקרקעין	מספר תאגיד: 511014862
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	חברת פיתוח ובניין בישראל בע"מ	חברת פיתוח ובניין בישראל בע"מ	מספר תאגיד: 511014862
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	חברת דנאל-מצפה ורדיה בע"מ	חברת דנאל-מצפה ורדיה בע"מ	מספר תאגיד: 511479396
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:

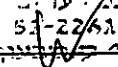
מאושר
02-01-2014
זיתמר רגב

דיקטור פילרסקי מתכנן מרחב עסקי חיפה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית זו. חתימתנו הינה לצדקי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו, באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום חשכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י בני שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכם חשכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו נתנת אורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 11.11.2013 רשות מקרקעי ישראל 1174862

נספח הליכים סטטוטוריים

ארגון המסחר והתעשייה
 51-226190-5
 חתימה: 
 טל: 04-9035115

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל תאריך: 23.12.2013

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	בהפקדה	2642	03.07.1980

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	תוכנית שאינה טעונה אישור	25/06/2013
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.