

286/II

25.1.2016

תכנית מס' חפ/1767 א'

מבא"ת 2006

3000224673-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/1767 א'

שם תוכנית: תכנון מחדש של אזור שבין נחל הקישון, פסי רכבת ושב' ההסתדרות

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 17-02-2016
 נ ת ק ב ל

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז חיפה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: 19.10.15 לאשר את התוכנית תאריך: 22.3.16 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/1767 הומלץ להפקדה בשיבה ה" 51 ב" 7.3.2011 54.2011 - חפ"א - יושב ראש הועדה - א.א. - מהנדס העיר</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית היא חלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים של הקרקעות באזור שבין נחל הקישון, פסי רכבת ושדי ההסתדרות.
שטח התכנית 81.34 דונם ויתחלק לתאי שטח המיועדים לתעסוקה, וכן לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים כמוראים בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
------------	---------------------------------	---------------------------------

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
--	-------------------	---------------------------------

		שטח התוכנית
--	--	--------------------

		1.2 שטח התוכנית
--	--	------------------------

		1.3 מהדורות
--	--	--------------------

		1.4 סיווג התוכנית
--	--	--------------------------

יפורסם
ברשומות

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

--	--	--

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
		קואורדינטה X	204.400
		קואורדינטה Y	744.900
1.5.2	תיאור מקום	הקרקעות נמצאים באזור שבין נחל הקישון, פסי רכבת ושד' ההסתדרות.	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	• בחלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	חיפה	יפורסם ברשומות
		יישוב	חיפה	
		שכונה	מפרץ חיפה	
		רחוב	ל.ר.	
		מספר בית	ל.ר.	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11648	• מוסדר	• חלק מהגוש	1,7-10,13,18-34,38,46,47,50-52,66,68,71,72	16,17,45,49,70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים/ ע.ר.	תאריך
חפ/186 א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/186 א' ממשיכות לחול.	825	13.10.1938
חפ/229	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422	15.2.1934
חפ/1107 א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/1107 א' ממשיכות לחול.	873	31.8.1961
חפ/1459	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/1459 ממשיכות לחול.	1828	8.6.1972
חפ/מק/1400 ת"ט	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/1400 ת"ט ממשיכות לחול.	4536	26.6.1997
חפ/1400 י"ב	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/1400 י"ב ממשיכות לחול.	4402	21.4.1906
חפ/מק/1400 י"ב/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/1400 י"ב/1 ממשיכות לחול.	4626	8.3.1998
חפ/229 מ"ר/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית חפ/229 מ"ר/1 ממשיכות לחול.	5131	21.11.2002
תמ"א 3	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ביום 19.10.15 בהתאם להוראות התמ"א.		25.2.07
תמ"א 15	• כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15.		25.5.2000
תמ"א 23 תיקון 9	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	ניתנה הקלה בקו בנין עפ"י החלטת הולנת"ע מיום 5.11.2013		13.2.2001
תמ"א 34 ב/3	• כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראת תמ"א 34 ב/3		18.12.2006
תמ"א 34 ב/4	• כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראת תמ"א 34 ב/4		23.7.2007
תמ"א 22	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ביום 19.10.15 בהתאם להוראות התמ"א.		1.11.1995

בכל מקרה של סתירה בין תכניות המנויות לעיל, בסוג יחס "שינוי", יגבר האמור בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משרד מהנדס העיר		-	25	-	מחייב	הוראות התכנית
		משרד מהנדס העיר		1	-	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
		משרד מהנדס העיר		1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי
		זייד אוריב בע"מ			2	-	מחייב	לוח הקצאות וטבלאות איון-טבלאות
		זייד אוריב בע"מ			19	-	מנחה	לוח הקצאות וטבלאות איון-מלל
		לוי & שטרק מהנדסים יועצים בע"מ		2	-	1:1250	מנחה	נספח דרכים, תנועה וחניה
		מרגלית סוכני-אדריכלית נוף		1	8	1:1250	מנחה	נספח נוף
		בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ		1	9	1:1250	מנחה- מחייב בכל הנוגע למפלסי הפיתוח המופעים בנספח הניקוז.	נספח מים, ניקוז וביוב
		משרד מהנדס העיר		1	-	1:20,000	מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ותכנית מתאר מחוזית

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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	vardal@haifa.muni.il	04-8356128		04-8356811	רח' ביאליק 3 ח'פה		עיריית ח'פה				משרד מהנדס העיר

1.8.2 יזם בפועל											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	vardal@haifa.muni.il	04-8356128		04-8356811	רח' ביאליק 3 ח'פה		עיריית ח'פה				משר מהנדס העיר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	
											עיריית ח'פה, ממ"י ופרטים (ראה נספח טבלת איזון והקצאות)	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
vardal@haifa.muni.il	04-8356128		04-8356811	רח' ביאליק 3		עיריית חיפה				משרד מהנדס העיר	• עורך ראשי
Attaramil@gmail.com	04-8758077		04-8758077	שד' ירושלים 53 א' קרית ים			710	55686232	עמי עטר	עמי עטר	• מודד
Moran-zaid@gmail.com	04-8584466	054-8048004	04-8584545	רח' הרצל 69 - טירת הכרמל 39026	511818 569	זייד - אוריב בע"מ	238	503400204	מוטי זייד	זייד אוריב בע"מ	• שמאי
yossis@levyshitark.co.il	04-8553654		04-8553655	רח' יפו 145 א' חיפה 35251	542771 863	לוי & שטאר ק מהנדסים יועצים	23855	050462977	יוסי שטרק	לוי & שטארק מהנדסים יועצים בע"מ	• יועץ תנועה
margalit@margalits.com	04-8580896		04-8580847	רח' הלוזמה 3, טירת הכרמל					מרגלית סוכני	סוכני מרגלית - אדריכלית נוף	• יועץ נוף
balasha@bal-jal-lz.co.il	04-8603601	052-8393605	04-8603600	דרך העצמאות 13 חיפה 31334		בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	5592	009463928	ערן הראל	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	• יועץ מיס, ביוב וניקוז

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
מקבץ	צרוף תאי שטח בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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**

איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים בחלק מהקרקעות הכלולות בתכנית תוך התייחסות למיקום השטח במרחב המטרופוליני, למערכת התחבורתית העורקית המתוכננת באזור, לנחל הקישון לצורך הקמת מתחם תעסוקה שימש להקמת מבנים לתעשיות עתירת ידע כולל מחקר, פיתוח ויצור, משרדים, לוגיסטיקה, מסחר ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי היעודים המאושרים לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים והקצאת שטח ציבורי פתוח לאורך ובצמוד לגדה הדרומית של נחל הקישון. ביטול קטעי דרכים.
- הקצאת רצועת שטח ציבורי פתוח הצמוד למסילת ברזל קיימת. רכבת ישראל רשאית להגיש תכנית עפ"י כל דין לגורמים המוסמכים לשינוי יעוד רצועת השצ"פ לשימושי רכבת.
- איחוד מגרשים באותה בעלות כדי לקבל חטיבות קרקע גדולות יותר לפיתוח.
- פיצול בעלות משותפת כדי לאפשר לבעלי הקרקע בבעלות משותפת לפתח את קרקעותיהם בנפרד.
- הקצאת דרכים חדשות שתאפשרנה התחברות למערכת הדרכים העירונית וגישות למגרשים החדשים בהתחשב בצרכי תחבורה ובבטיחות.
- הקצאת שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות.
- הקצאת אתר למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בניה למגרשי הבניה הכלולים בתכנית כולל הוראות בניה ופיתוח והוראות לבניה ירוקה תוך התחשבות בסיכונים סיסמיים.
- מתן תמריץ באמצעות קביעת הוראות שיאפשרו תוספת אחוזי בניה בעת חטיבות קרקע גדולות על ידי איחוד תאי השטח.
- חילופי קרקעות בשטח לא כלול באיחוד וחלוקה (תאי שטח 2101 ו-4101) ללא שינוי בהוראות הבניה המאושרות החלות על חלקה 45 בגוש 11648 על מנת להסדיר את צורת החלקה אליה קיימת מבנה החורג לשטחים ציבוריים על פי התכנית המוצעת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 81.34 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
י(1)תעשייה קלה ומלאכה על פי תכנית מאושרת לפני הפרשות לצורכי ציבור		59,862	2,808 -	62,670 (1)	מ"ר	תעסוקה
		1,916	1,916	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	2001, 2002, 2010, 2012, 2013, 2016, 2019, 2021, 2023, 2024, 2025, 2027, 2028, 2081-2086	תעסוקה
	2101	תעשייה
הנחיות מיוחדות עמ"י תמ"א 22 - נטיעות בגדות נהלים 4002	4101, 4001-4004	שטח ציבורי פתוח
	6013-6018, 6004-6008, 6001-6002	דרך
	3001	מבנים ומוסדות ציבור

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
33.45%	27.21	16.41%	13.35
39.20%	31.89	34.96%	28.43
10.95%	8.90	2.88%	2.35
15.17%	12.34	21.78%	17.72
0.05%	0.04	22.71%	18.47
1.18%	0.958	1.26%	1.02
100%	81.34	100%	81.34

←

יעוד	יעוד
תעסוקה	תעשייה
שטח ציבורי פתוח	תעשייה קלטה ומלאכה
דרך מאושרת	שטח ציבורי פתוח
דרך מוצעת	שטח פרטי פתוח
תעשייה	דרך מאושרת
מבנים ומוסדות ציבור	דרך מוצעת
סה"כ	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	<p>ישמש להקמת מבנים לתעשיות עתירות ידע כולל מחקר, פיתוח ויצור, משרדים, לוגיסטיקה ומסחר. המבנים יעמדו בהנחיות לבניה ירוקה או בתקן במידה ויאושרו בדרישות תכנוניות וסביבתיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ואקולוגיים.</p> <p>יותר שימוש בגגות הבניינים לצורכי קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים בכפוף לסעיף 6.17.</p>	
ב.	לא יותר שימושים לאחסון מכולות.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראת בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת בנינים אשר גובהם או גובה חלק מהם עולה על גובה המבנה כפי שמפורט בסעיף 5 ועד 4 מ' נוספים בתנאי שתוספת הגובה נובעת מצרכים תפעוליים של המבנים, ויותנה בהגשה מפרטים טכניים לאישור מהנדס העיר. • יותר חיבור להולכי רגל מתאי השטח המסווגים כתעסוקה לשצ"פ 4001,4002,4003,4004. • חזית תאי השטח הפונים לשצ"פים תפותח כחזית רחוב.
ב.	הוראות בינוי בנושא שימוש בתאים פוטוולטאים	<ul style="list-style-type: none"> • מתקנים פוטוולטאים ישולבו בעיצוב המבנה או בגג (מתקנים נלווים יותקנו בחלל המבנה). במידה והשילוב לא מעשי המתקנים יוסתרו מחזיתות המבנה בהיטל אופקי. בדיקת התאמה אדריכלית תיעשה בשלב מתן היתר בניה באישור מהנדס העיר.
ג.	חניה	<ul style="list-style-type: none"> • על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. • לכל תא שטח או מקבץ תאי שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחניה, מהדרך הגובלת. • הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יותר מכניסה אחת בתאי השטח או מקבץ תאי שטח שהדבר מתחייב ומתאפשר מבחינה תכנונית וזאת במסגרת הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות תכנית התנועה הבינוי והפתוח. • בתאי שטח קטנים מ-800 מ"ר יינתן שיקול דעת הועדה המקומית לקבוע תקן מופחת לחניה בכפוף לשימוש הספציפי המבוקש בהיתר הבניה בהקשר לאילוצים פיזיים ותפעוליים ובכפוף לאישור אגף התנועה והדרכים של עיריית חיפה. • קומות חניות תת קרקעיות יאטמו לחדירת מים, ויצוידו באמצעים אקטיביים לפינוי הצטברות מים.
4.2	שם ייעוד: תעשייה (תא שטח 2101)	
4.2.1	שימושים	
א.	מיועד תעשייה קלה כפוף לתכניות החלות בחלקה 45 בגוש 11648.	
4.2.2	הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> • כפוף לתכניות המאושרות החלות על החלקה. • חלק מהחלקה הכלול בתכנית לא משתתף באיחוד וחלוקה. 	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	מיועד למוסדות ציבור, חינוך, סעד, רווחה, שירותים עירוניים ומתקנים טכניים בהתאם להחלטת הועדה המקומית. לא יותר שימוש של בית חולים ומגורים בייעוד זה. יותר שימוש בגגות הבניינים לצורכי קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים בכפוף לסעיף 6.17.
4.3.2	הוראות
א.	תכנית בינוי <ul style="list-style-type: none"> • כתנאי להגשת תכנית בינוי למבנים ומוסדות ציבור יוכן מסמך סביבתי שיכלול התייחסות לרמות זיהום האוויר, חומרים מסוכנים, רעש וקרינה משדות אלקטרו מגנטיות שיועבר לחו"ד המשרד להג"ס. • בהתאם לחו"ד שתינתן על מסמך זה יקבע אופי השימושים בהתייחס לאוכלוסיות רגישות.
ב.	הוראות בינוי בנושא שימוש בתאים פוטוולטאים <ul style="list-style-type: none"> • מתקנים פוטוולטאים ישולבו בעיצוב המבנה או בגג (מתקנים נלווים יותקנו בחלל המבנה). במידה והשילוב לא מעשי המתקנים יוסתרו מחזיתות המבנה בהיטל אופקי. • בדיקת התאמה אדריכלית תיעשה בשלב מתן היתר בניה ע"י משרד מהנדס העיר.
ג.	חניה <ul style="list-style-type: none"> • על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. • לכל תא שטח או מקבץ תאי שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחניה, מהדרך הגובלת. • הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יותר מכניסה אחת בתאי השטח או מקבץ תאי שטח שהדבר מתחייב ומתאפשר מבחינה תכנונית וזאת במסגרת הבקשה להיתר, והנחיות תכנית התנועה הבינוי והפתוח. • קומות חניות תת קרקעיות יאטמו לחדירת מים, ויצוידו באמצעים אקטיביים לפינוי הצטברות מים.

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים
א.	ישמש לנטיעות, גינון, ריצוף, ריהוט חוצות, תשתיות ולשימושים המתאימים לפארק הקישון הגובל. לא תותר כל בנייה וחניה בתחום השצ"פ.
4.4.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. • פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית כולל עמודים, פנסים וגדרות יבוצעו על פי תכנית פיתוח ונטיעות שהוכנה על ידי אדר' נוף ואושרה ע"י מהנדס העיר בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית. 50% מפיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה לאחר אכלוס של 30% של המגרשים המיועדים לבניה ויתרת הפיתוח תושלם לאחר אכלוס של 60% המגרשים המיועדים לבניה.
ב.	אזור נחל הקישון: תא שטח 4002 <ul style="list-style-type: none"> • גדות הנחל ישוקמו ויפתחו כנחל בעל אופי טבעי המשלב אזורי צפייה, מנוחה ודרכי גישה עם נגישות להולכי רגל, נכים, רוכבי אופניים. • שבילי הטיול לא יקטנו ברוחבם מ-2.5 מ'. • שבילי אופניים תואמים, דו-סטריים וברוחב מינימום של 2.5 מ' ויקשרו לכל השטחים. • היקף השטח עם כיסוי (ריצופים ושבילים) לא יעלה על 30% ומרחק מעל 20 מ' מגדות הנחל. • השצ"פ יכלול תאורה, ריצופים נוחים לתחזוקה.

		<ul style="list-style-type: none"> התאורה תתוכנן בהתאם לרשות הטבע והגנים למניעת פגיעה במערכת האקולוגית ובתאום עם רשות נחל הקישון.
ג.	שצ"פ עם הנחיות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> השטח המסומן כשטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות תואם את השטחים המיועדים לנטיעות בגדות נחלים לתוואי הקיים של הנחל בהתאם לתמ"א 22.
ד.	שטח ירוק פעיל : השצ"פ הכלוא בין מבני התעסוקה תאי שטח 4004,4003,4001	<ul style="list-style-type: none"> מיועד למשתמשי אזור התעסוקה. פיתוח השטח יותאם להולכי רגל בכל הגילאים. פיתוח יותאם בעיקר לצרכי בילוי עובדי אזור התעסוקה. תותר פיתוח רחבות משחק, מתקני צפיה ומנוחה, מתקני מים לנוי, שבילי גישה לעגלות נכים, לאופניים, להולכי רגל ולרכבי תחזוקה וחירום וכן אזורי גינון המאפשרים פעילות משחק דוגמת מדשאות וחורשות. מירב השטחיהיה מוצל בעזרת עצים ופרגולות.

4.5	שם ייעוד: דרך	
4.5.1	שימושים	
א.	מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות. התכליות המותרות תהינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה וכן: תשתיות, ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה, תמרורים וכיו"ב למעט מסילת ברזל.	
4.5.2	הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. בסלילה /שיקום 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 ובאישור מהנדס העיר. 	
ב.	<ul style="list-style-type: none"> מתן היתר סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו מותנה בהכנת תכנית פיתוח ונטיעות על ידי אדריכל נוף שתאושר על ידי מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מההיתר. תכנית הפיתוח תכלול עיבוד הקירות התומכים, גדרות, מדרכות, תאורה, נטיעת עצים, חומרי גמר וכל פרט תכנוני אחר שיידרש תוך התייחסות למפלסים הסופיים של המגרשים הגובלים. במסגרת תכנית הפיתוח ייקבעו פרטים מחייבים לקירות תומכים, גדרות, מדרכות, תאורה וכד'. ביצוע הדרכים בכל רוחבם כולל מסעות, מעברים דו מפלסיים, מדרכות, חניות ורצועות שטחים פתוחים ציבוריים שיפתחו כגינן יחייב ביצוע הפיתוח הכולל כפי שנקבע בתכנית הפיתוח. רום פני אספלט של הכבישים המתוכננים לא יהיה פחות מ- 3.0 + מ' מעל פני הים. 	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידו- צידו- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות (7)(6)		גובה מבנה (מטר) (7)(6)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוים (1)(א) (11)(ט)				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מספר קומות (5)	מספר קומות (7)(6)						שטחי בניה (3)	עיקרי (3)	מתחת לבניסה הקובעת	מעל מפלס לבניסה הקובעת			
5 (8)(9)	314.0 (8)(9)	0 נא 3 (8)(9)	5	1	20	50% (תניה) 85% (כולל תניה)	-	-	480%	480%	120%	25%	50%	900	3001	מבנים ומוסדות ציבור
עפ"י ותכנית המאושחית בחלקה 45, גוש 11648																
4 (8)(9)	3 (8)(9)	3 (8)(9)	5	1	20	50% (תניה) 85% (כולל תניה)	-	-	360%	360%	85%	20%	40%	1800 עד (2)(2)	2001, 2002, 2010, 2012, 2013, 2016, 2019, 2021, 2023, 2024, 2025, 2027, 2028, 2081-2086	תעשייה
4 (8)(9)	3 (8)(9)	3 (8)(9)	5	1	27	50% (תניה) 85% (כולל תניה)	-	-	500%	500%	120%	25%	50%	1800 ומעלה (10)		תעשייה (2)(1)

(1) כל שטחי בניה המותרים (עיקרי ושירות) בחלקות הכלולות בגבולות החלוקה החדשה בתכנית זו יחושבו מאודל "תא שטח המגיע" תא שטח המיועד לבניה לאחר הורדת השטחים המיועדים לשטחי ציבור (שטח ממנו יחושבו זכויות הבניה) כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית כנספח מחייב – "טבלת איזון והקצאות".

(1א) זכויות הבניה שהוקצו בטבלת האיזון ובתקנות, בסטייה של עד 1% לא יראו כשינוי מהותי של הטבלה.

(גב) לתאי השטח 2086, 2082, 2083, 2027, 2028, 2024, 2025, 2021, 2019, 2012, 2010, 2002, תהיה תוספת זכויות בניה לתעסוקה כפיצוי באיוון על פי המפורט בטבלה להלן:

מספר תא שטח	תוספת מ"ר מבונה, במעוגל
2001	68
2002	27
2010	38
2012	134
2013	222
2019	141
2021	57
2023	54
2024	90
2025	162
2027	48
2028	215
2082	52
2083	51
2086	99

(2) שטח בניה (עיקרי ושירות) בתאי שטח קטנים מ-1.8 דונם אשר יאוחדו למקבץ תאי שטח על פי המתוכנן בנספח הבינוי המצורף לתכנית, יחושב על פי ההוראות לתאי שטח ששטחם מ-1.8 דונם ומעלה.

(א2) שטח הבניה העיקרי למקבצים המורכב מתאי שטח מס, 2001-2002, 2082, 2019-2012 ו-2013, 2023, 2010-2024, 2016-2027 ו-2028 אשר יאוחדו למקבצי תאי שטח על פי המתוכנן בנספח הבינוי המצורף לתכנית, יחושבו על פי ההוראות לתאי שטח ששטחם מ-1.8 דונם ומעלה. (במידה ומופיעה תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 1ב תחושב גם תוספת זו.)

(ב2) שטח הבניה (עיקרי ושירות) בתאי שטח קטנים מ-1.8 דונם אשר יאוחדו, יקבלו אחוזי בנייה לפי היחס של 220% ל-1.8 ד' ו-165% ל-1.6 ד'.

(3) סך שטחי בניה למטרות שירות לא יעלה על המותר לתכנית מאושרת חפ/1400 ש"ש.

(4) תותר העברת זכויות בניה משימושים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ככל שגדרש באישור הועדה המקומית.

(5) רום פני אספלט של הכבישים המתוכננים לא יהיה פחות מ-3.0 + מ' מעל פני הים.

רום של המבנים המתוכננים לא יהיה פחות מ-3.40 + מ' מעל פני הים.

(6) מספר הקומות וגובה הבנין יחושב עד פני הגג ולא יכללו בו יציאה לגג, חדרי מעלית, מעקה גג מתקנים טכניים ותאים פוטוולטאים שאובהם יהיה מינימלי ויותרנה בהגשת מפרטים טכניים לאישור מהנדס העיר.

(7) כל בניה /התקנת תורן חייב בתחום התכנית טעונה אישור מנהל התעופה האזרחית.

(8)בתחום תאי שטח המוגדרים כמקבץ כאמור בסעיף 10 (גם ללא איחוד) יותר קו בניין צדדי ואחורי 0 לצורך יצירת בנייני רצף) כמתואר בנספח הבינוי ונוף בכפוף לאישור תאגיד המים והביוב ומחלקת ניקוז לענין מעבר תשתיות ובכפוף לאישור איגוד ערים לכבאות. במקרה והבניה לא תהיה בקו בנין 0 ידרש מרווח של לפחות 3 מ'.

(9)תותר בנית קומת חניה אחת על קרקעית עד גבול אחורי וצדדי של תאי שטח בהתאם לחתך אופייני בנספח הבינוי. קומת חניה זו מהווה חלק ממסי הקומות בבנין. קומה זו תותר רק למקבץ בשלמותו.

(10)רשימת תאי שטח על פי מקבץ

מס' מקבץ	תא שטח בתוך מקבץ
1	2001,2002
2	2081
3	2083,2082,2019
4	2084
5	2085
6	2025
7	2012,2013,2021,2086
8	2023,2010
9	2016,2024
10	2027,2028

(11)מגיש היתר הבניה המציע מילוי 55 נקודות מהתקן הישראלי לבניה ירוקה יזכה בתוספת 5% בניה לשטחים עיקריים לתעסוקה בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 הגבלות בניה**

- א. לא יינתן היתרי בניה על תא שטח הכלול בתכנית זו כל עוד לא מולאו התנאים הבאים:
- אושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקה לכל השטח ערוך על ידי מודד מוסמך.
 - הופרשו במסגרת תשריט חלוקה כאמור בסעיף 6.6 אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים, מבנים ומוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לתכנית זו.
 - אושרה תכנית הנדסית מפורטת של הדרך הגובלת במגרש לכל אורכה וחיבורה עם דרכים קיימות, ונקבע מפלס הקרקע הסופי על פי תכנית דרכים בתאום עם תכנית ניקוז.
 - נסללה הדרך הגובלת במגרש ברוחבה המלא וחבורה אל דרך סלולה קיימת.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- במידה ועפ"י חוות דעתו יימצא כי לא ניתן יהיה לאפשר שימושי מסחר במגרשים מסויימים, לא יינתן היתר בניה לשימוש מסחרי בהם.
- ג. תנאי להיתר בניה, החל מההיתר הראשון, יהיה פתרון ביוב ע"י התחברות לתחנת שאיבה המוצעת בתכנית חפ/1706 ד' וביטול תחנת השאיבה הזמנית הקיימת ברח' המוסכים. לא תיהרס התחנה הקיימת ללא השלמת הקמתה של התחנה החדשה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח הגובל ברצועת המסילה יהיה תיאום עם רכבת ישראל.
- בנוסף לאמור לעיל, לא יינתן היתר בניה עד למילוי התנאים כמפורט בסעיפים 6.2, 6.9, 6.10, 6.11, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17.

6.2 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתוכן ע"י אדרי' נוף, לכל תא שטח או מקבץ תאי שטח בהתאם לתכנית זו ועל פי הכנת תכנית פיתוח כוללת המאושרת ע"י מהנדס העיר. התכנית תוגש על רקע מדידה בק.מ. 1:250 שתערך ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תמכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, פיתוח המרווח הקדמי כך שחלקו המרבי יישתל/יינטע, גינון בחזיתות נוספות ובתחום תאי השטח כולל סוגי צמחיה ונטיעות עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות כמו ארונות חשמל, מים ותקשורת, אשפה ומתקנים חיצוניים הקשורים לשימוש של תא השטח.

רומי ± 0.00 של מבנים המתוכננים ורומי פני אספלט של כבישים המתוכננים במתחם ייקבעו בתאום עם רשות ניקוז ונחלים קישון ובכפוף לאמור בסעיף (5).

בתכנית בינוי ופיתוח יקבע את מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום ההרחבה לרכב כיבוי אש. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את המיקום המדויק של כל המבנים בתחום המגרש כולל תחנת טרנספורמציה, תפרט חתכים וחזיתות סכמתיים של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים. החזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך הזמן באישור מהנדס העיר.

בתכנית הבינוי יוצג אותו החלק בגגות שיועד לצורך קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים.

6.3 פיתוח תאי השטח

על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא השטח. תחום תאי השטח שאינו מנוצל לבניה ימולא עד למפלס הדרך הגובלת/או המפלס הקבוע בתכנית הפיתוח שאושרה לכל שטח התכנית.

תחול חובת פיתוח המרווח הקדמי כך שחלקו המרבי יישתל/יינטע.

6.4 גדרות

גדרות, מעקות בכל תאי שטח ובכל השימושים ימוקמו רק על פי תכנית בינוי ופיתוח מיוחדת לעניין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים עפ"י אישור מהנדס העיר. בחזית הרחוב הגדרות תהינה, במידת הצורך, גדרות שקופים כך שהמרווח הקדמי והבנין בשלמותו יהיו חשופים למבט הרחוב. במסגרת תכנית פיתוח שתהווה חלק מהבקשה לסלילת הדרכים יקבעו פרטים מחייבים לגדרות.

פרטים אלה ישולבו בבקשות להיתר הבניה לכל שטח התכנית. לא תותר הקמת גדרות רשת בתחום התכנית.

6.5 חלוקה חדשה

הגבולות הנוכחים של החלוקה שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים. שטחים יחולקו ויאחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכלולים כך אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט. כתנאי להיתר בניה על יזם התכנית להכין תשריט חלוקה ותכנית לצורכי רישום ולאשרה בועדה המקומית. לא תותר חלוקת תאי שטח שנקבעו בתכנית זו או אוחדו על פיה לתאי שטח ששטחם קטן מ-1.8 דונם.

6.6 רשום

- תאי שטח התמורה (תא שטח המיועד לבניה לאחר הורדת השטחים המיועדים לשטחי ציבור) ותאי השטח הציבוריים כלולים בתחום החלוקה החדשה ירשמו בהתאם למצוין בנספח מס' 1 – "טבלת הקצאות ואיזון" המצורף לתכנית זו.
- שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בה, הולך אחרי הבעל הקודם ויהיה על תא השטח החדש שהוקצה לו.
- שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים ואתרים למבני ציבור ירשמו על שם עיריית חיפה.
- גבולות חלקה 45 בנוש 11648 יוסדרו ע"י החלפת קרקעות כפי שמסומן בתשריט. תא שטח 2101 יצורף לחלקה 45 ותא שטח 4101 יצורף לשטח הציבורי הפתוח (4002) המוצע בתכנית וירשם על שם עיריית חיפה.

6.7 ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט, וירשמו כאמור בנספח טבלת ההקצאות והאיזון.

6.8 חומרי גמר

חומרי הציפוי של כל חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות ושכבות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים באישור מהנדס העיר ובכפוף לאמור להלן. גימור החוץ של המבנים (כולל חזית וגישות של המבנים הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים) יהיה במערכת של ציפוי קשיח (כגון: פסיפס קרמי או זכוכית, אריחי קרמיקה או שווה ערך מאושר, אבן, אלומיניום וכו'). לא יורשה גימור בטיח חוץ מכל סוג שהוא. סוג הגימור הקשיח יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה זרה מאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.

6.9 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.

6.10 שרותים ותשתיות

בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. עקרונות התכנון של ההגנה הקטודית על המערכות המתוכננות, יתואמו עם רכבת ישראל.

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 הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח תשתיות למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת הניקוז באגף שפ"ע. הבקשה להיתר בניה חייבת להציג הפרדה בין מערכת הניקוז והביוב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית רק עם לקבלת לאחר אישור תאגיד המים והביוב שניתן לחבר את תא השטח המוצע לביוב העירוני.

אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה בהתאם לנספח

המים המצורף לתכנית זו.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטארי 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 התאגיד 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 לבנינים הכוללים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח תשתיות ביוב ע"י תאגיד מי כרמל.

באחריות מתכנן הבניין לבדוק פתרון לחיבור הביוב של הבניין למערכת העירונית הקיימת בגרביטציה. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים או לתחנת השאיבה המתוכננת לאחר בנייתה והפעלתה ולא לפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז לפי נספח תשתיות ניקוז המצורף לתכנית, 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 אגף שפ"ע.

3. תכנית המובלים הראשיים תהיה עפ"י נספח תשתיות הניקוז המצורף לתכנית.

4. בקשה להיתר למערכת הניקוז או למבנה הכוללת פתרון מוצא לנחל תתואם עם רשות הניקוז ונחלים קישון.

5. כל הוצאת היתר בניה בשטח התכנית כפוף להוראות תמ"א 34 ב/3 ותמ"א 34/ב/4.

6. על מנת למנוע הצפות במתחם, בקשה להיתר בניה יכול לפרוט רומי פני אספלט של הכבישים המתוכננים ו-0.00± של המבנים המתוכננים. הבקשה להיתר תהיה טעונה אישור רשות הניקוז ונחלים קישון.

7. חלופות למיקום נקודות הכניסה לנחל ייבחנו בשלב היתר הבניה בתיאום עם רשות נחל הקישון.

8. לא תותר הזרמת מי ניקוז לשטח מסילת הברזל.

מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הדרנטיים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטיים קיימים ובהתאם לחוק.

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.

אצירה והרחקת אשפה

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

יוצבו מתקנים נפרדים לאיסוף והפרדת אשפה בשטח איזור התעסוקה ובכלל מתקנים לפסולת אורגנית, נייר וקרטון, פלסטיק, זכוכית, סוללות בכל שטח המתחם.

יותקן שילוט מתאים וברור (בתוספת שלטי הסבר) על פחי המחזור.

בשלב היתר הבניה יש לתכנן ולהציג את האמצעים שניקטו למניעת מפגעי ריחות, גזים ואחרים ממתקני איסוף.

מחזור מי מזגנים, מי נגר ומים אפורים

איסוף מים למחזור:

מערכת איסוף מי מזגנים למיכלים ייעודיים.

מערכת איסוף מי נגר מהגגות למיכלים ייעודיים.

6.11. הוראות בנושא חשמל

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת כפי שמפורט בסעיף 6.3 והמהווה תנאי להיתר הבניה. תובטט גישה ישירה אליה.
 אספקת החשמל כולל החיבורים לבניינים בתחום התכנית תהיה באמצעות כבלים תת קרקעים של חברת 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.
 תנאי למתן היתר בניה בכל תחום התכנית יהיה העתקת קווי החשמל או הטמנתם בתאום ואישור חברת חשמל.

6.12. תאורה

בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.
 התקנת תאורת רחובות, כיכרות, שצי"פים שבילים להולכי רגל, כולל עמודים, פנסים וחיבורם התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ובאישור משרד מהנדס העיר.
תאורה טבעית - תכנון מפתחים לניצול מקסימלי של אור השמש.
תאורה מלאכותית:
בתוך הבנין - שימוש בנורות חסכוניות קומפקטיות ועדכניות במקום נורות ליבון.
תאורת חוץ ותאורת חצר - שימוש בנורות נתרן בלחץ גבוה (נל"ג) או נורות כספית הלידית או נורות חסכוניות עדכניות.
תאורה בשטח ציבורי פתוח - התאורה בשטח הציבורי הפתוח ובעיקר בקרבת גדת נחל הקישון תהיה תאורה שלא תפגע במערכת האקולוגית של גדת הנחל המתאימה לשטחים פתוחים בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.13. סיכונים גיאוטכניים - גיאואסיסמיים

תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות ת"י 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבנין.
 תכנון הביסוס יהיה ע"פ דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססים על סקר קרקע מיוחד לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים.
 דוחות לעיל, יהיו חלק מהמסמכים להיתר בניה.

6.14. תנאים ומגבלות בנושא איכות סביבה

בקשות להיתר בניה בתחום התכנית יועברו לחוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה - ולמשרד להגנת הסביבה לקבלת חוות דעת על נקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.

- **שפכים** - מפעל עם שפכים תעשייתיים, יחוייב להתקין מתקן קדם טיפול בשפכים ובלבד שהצנרת תהיה בתוך המבנה או בתוך פיר. המתקן יתוכנן על פי הטכנולוגיה המיטבית למניעת זיהום אוויר, ריח וסיכון ואיכות הקולחין תהיה בהתאם לדרישת המט"ש ותאגיד המים והביוב חיפה. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. בשלב היתר הבניה המפעל יבחן את הצורך להפרדת זרמי שפכים לצורך ייעול הטיפול בהם.
- לא יכנסו מפעלים המייצרים תמלחות למעט מפעלים המשתמשים במים רכים אשר יחויבו בהתקנת מתקן לטיפול כדוגמת אוסמוזה הפוכה. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר הבניה.
- **פסולת** - בהיתר הבניה יוצג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת. בנוסף תתואר דרך איסוף ואיחסון הפסולת עד פינויה ושולבו אמצעים למניעת מפגעים משלבי הטיפול בפסולת עד פינויה.
- **איכות אוויר** - מפעל הנדרש לשרוף דלקים לצורך אנרגיה או לתהליך היצור ישתמש בגז (גפ"ם, גז טבעי), באנרגיות מתחדשות. לא יותר אחסון של סולר ו/או דלק נוזלי לצרכי חימום הבניינים. בהיתר הבניה יוצגו האמצעים הנדרשים, בטכנולוגיה המיטבית העדכנית ביותר, לעמידה בתקני זיהום אוויר במצבים מחמירים ויוכח כי מצב איכות האוויר לא יחרוג מתקני הייחוס/ערכי יעד לתכנון, שיפורסמו על ידי המשרד להגנת הסביבה בעת הוצאת היתר הבניה. מפעל שתהליך היצור שלו דורש ארובה לא יוכל להיכנס לבנין ולא יקבל רשיון עסקים אלא אם יותקנו לו פיר ארובה ושיאפשר בדיקת ארובה על פי נוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה של המשרד להגנת הסביבה (תקן 5097).

בהיתר בניה של מפעל/ מתקן חדש השורף דלקים, או העלול לגרום לזיהום אוויר, תובטח עמידה בתקנים מחמירים ושימוש בטכנולוגיה העדכנית ביותר, הן בשריפת דלקים לצורך אנרגיה והן בפליטות לאוויר בתהליכי ייצור ובעת תקלה. תנתן עדיפות לנקיטת "אמצעים ראשוניים" המצמצמים את יצירת הזיהום במקור. מפעלים שיכנסו לתחום התכנית לא יהוו מקור זיהום אוויר נוסף במפרץ חיפה.

- **חומרים מסוכנים** – לא יותר מפעל מסוכן. מפעל המתזיק חומרים מסוכנים יראה בהיתר הבניה את האמצעים למיגון מקורות הסיכון, נקיטת פעולות לצמצום השפעת הסיכונים וסקר סיכונים המראה כי המפעל/מתקן עומד ברמת הסיכון הקביל ואינו מטיל מגבלות כלשהן מעבר לגבול המגרש/ מבנה.
- **מניעת זיהום קרקע ומים** – היתר בניה למפעל מתקן בעל פוטנציאל ליצור זיהום קרקע ומים יציג בשלב היתר הבניה את כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומים מכל המקורות האפשריים וכן עמידה בהוראות פרק ה' – הגנה על איכות מי התהום – מניעת זיהום – בתמ"א 4/ב/34.
- **אקוסטיקה** – יש להבטיח בתכנון המפורט שרמת הרעש במבנים לא תחרוג מהמותר בנושא זה. מסמך אקוסטי המפרט את האמצעים שינקטו במבנים למניעת רעש יוכן עפ"י דרישת איגוד ערים להגנת הסביבה. תנאי למתן היתר בנייה לאותם מגרשים יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר איכלוס יותנה באישור איגוד ערים חיפה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרה/מפגעי רעש.
- **מניעת מטרדי ריח** – מפעל או מתקן בתחום תכנית זו לא יגרום למורדי ריח. היתר בנייה למפעל/מתקן העלול להפיץ ריח יקבע אמצעים לטיפול בכל מקורות הריח, על פי הנחיות איגוד ערים להגנת הסביבה.
- **קרינה** - חובה לקבל היתר קרינה לכל מקור קרינה בתחום התכנית.

6.15. מניעת מטרדים

1. מניעת מטרדים בעת הבניה.

- 1.1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- 1.2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף למניעת אבק ע"י הרטבה או אמצעי אחר.
- 1.3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- 1.4. מכונות עוזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרה הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

2. סילוק פסולת יבשה

חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

- 2.1. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
 - 2.1.1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.
 - 2.1.2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול בפסולת בניה).
 - 2.1.3. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מאושר כחוק (אתר הטמנה מאושר כחוק או אתר טיפול בפסולת בניין מאושר כחוק), על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר."
 - א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרק ולסלקו מהשטח לאתר מאושר וקבלת היתר מהועדה הטכנית לטיפול באבק מזיק.
 - ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.
 - ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

3. עבודות עפר חציבה ומילוי:

תנאים לקבלת היתר בניה:

- 3.1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
- 3.2. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מאושר כחוק.
- מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.16. הוראות לבניה ירוקה

יחד עם תכנית הבינוי תוגש חוות דעת מומחה בנושא בניה ירוקה המציגה את האופן שבו הוטמעו בפרוייקט הנחיות בנושאים שלהלן. במידה ויותקנו תקנות בניה ירוקה טרם הוצאת היתר הבניה תיבדק הבקשה להיתר בניה בהתאמה להן.

1. נוחות תרמית:

התוכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ותתייחס לנושאים הבאים ביניהם:

- הגדלה או הקטנת מיימדי הפתחים- החלונות בהתאם להפנייתם.
- בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.
- שימוש בארובות אור ורוח.
- שימוש בהצללות קבועות/ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש בהצללות בתוך המבנה.
- איטום יעיל של קירות, רצפות וגגות.

2. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה:

- טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר.
- יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.
- ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש.
- חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות).

3. ניצול אנרגיה טבעית:

- שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים.
- התקנת תאים פוטוולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי (תאי שמש).

4. צמחייה:

- ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית ברחובות, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.
- נטיעת עצים במגרשי החניה (לכל 4 חניות עץ בוגר).
- תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם.
- שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
- הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.

5. חזית חמישית:

- שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.
- שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.
- פיתוח גגות ירוקים: באמצעות גיננס בצמחייה (אינטנסיבית ואקסטנסיבית).
- תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים ותאים פוטוולטאיים.

6. פסולת:

- יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור"- חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת המתחם והמבנה.
- שימוש במערכות מתקדמות: דחסני אשפה, מערכות פניאומטיות.

7. חומרים ושיטת בנייה:

- שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובני זמן קיום ארוך.
- שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
- שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק .

8. קרינה:

- עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).
- התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.

9. הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט:

- ביצוע מראש של קירות ניקיון במעטפת באתרים נבחרים למניעת שפכי עפר.
- גריסה, איחסון ושימוש חוזר בקרקע ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים .
- איסוף גיאופטים לשתילה חוזרת.
- גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר.
- שימוש חוזר בבולדרים למסלעות.

6.17. הגבלות בניה בגין שדה תעופה חיפה

- לא תותר הקמת מכשול דקיק כגון תורנים/אנטנות על גגות ההמבנים.
- בניה עבור תכליות ושימושים, לרבות המפורטים בסעיף 4.4 – שטח ציבורי פתוח, לרבות גדות הנחל, תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.
- תנאי להקמת מבנים שגובהם עולה על 36+ מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- תנאי להתקנת תאים פוטוולטאים על גגות הבניינים הינו אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה, לצורך מניעת סיוור המטוסים.
- תנאי להקמת עמודי תאורה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה לתכנית התאורה, לצורך מניעת סינוור המטוסים.
- תנאי להוצאת היתרי בניה ובקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.18. הוצאות התכנית

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה יחולו על בעלי הקרקע בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.19. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	סלילת דרכים	אישור תשריט חלוקה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 20 שנה מאישור התכנית

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: משרד מהנדס העיר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מהנדס העיר חיפה	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית חיפה	
תאריך:	חתימה:	שם: משרד מהנדס העיר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מהנדס העיר חיפה	תאגיד: עיריית חיפה	
תאריך:	חתימה:	שם: משרד מהנדס העיר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	מהנדס העיר חיפה	תאגיד: עיריית חיפה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	