

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

| | |
|--|---|
| הוראות התוכנית | |
| תוכנית מס' ח.פ. 1199 ה' | |
| שם תוכנית: פז – חוף הכרמל | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-5deg);"> <p>משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה</p> <p>12-07-2015</p> <p>נתקבל</p> </div> | <p>מחוז: חיפה</p> <p>מרחב תכנון מקומי: חיפה</p> <p>סוג תוכנית: מתאר מקומית</p> |
| <p>תיק מס' _____ מתן תוקף</p> | <p>הפקדה</p> |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p> </div> | <p>התכנית נמצאת להפקדה ב- 2/3/1999</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה</p> <p>תכנית ת.ע. מס' חפ/1199 ב'</p> <p>הומלץ להפקדה</p> <p>בישיבה ח' 19 ב' 22.11</p> <p>23.3.11 26</p> <p>(-) מנהל העיר</p> <p>(-) יושב ראש הועדה</p> </div> |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>הועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p style="text-align: center;">3.9.14</p> <p style="text-align: center;">לאשר את התכנית</p> <p>יוסף משלב 28.7.15 יו"ר הועדה המחוזית תאריך</p> </div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1199 ב'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6810</p> <p>ביום 1.6.14</p> </div> |
| <div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div> | <div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div> |

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד הקרקע משטח לתחנת תדלוק ומגורים לאזור משולב מסחר ותחבורה לצורך הגדלת מבנה מסחרי שבו משולבת תחנת תדלוק קיימת עפ"י תמ"א 18 שינוי 4. מיקום תחנת התדלוק הכולל את איי המשאבות ומיקום פתחי מילוי המיכלים התת-קרקעיים יהיו בהתאם למיקום הקיים בהיתר הבנייה ועל פי נספח התדלוק לתוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|--------------------------|---------------|---|
| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | פז חוף הכרמל |
| 1.1 | | |
| מספר התוכנית | מספר התוכנית | ח.פ. 1199 ה' |
| 1.2 | שטח התוכנית | 12,955 מ"ר |
| 1.3 | מהדורות | שלב |
| | | מילוי תנאים למתן תוקף |
| | | מספר מהדורה בשלב 4 |
| | | תאריך עדכון המהדורה 23.06.2015 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג התוכנית |
| | | תכנית מתאר מקומית |
| | | סוג איחוד וחלוקה |
| | | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת |
| | | כן |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |
| | | לא |
| | | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק |
| | | ועדה מחוזית |
| | | ל.ר. |
| | | היתרים או הרשאות |
| | | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 21
23.06.2015

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|--------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | חיפה |
| | | קואורדינטה Y | E745.450 |
| | | קואורדינטה X | N196.387 |

| | | | |
|--------------|-------------------|---|--|
| 1.5.2 | תיאור מקום | שטח התכנית נמצא ממזרח למגדלי חוף הכרמל ולמסילת הרכבת חיפה – ת"א וממערב לדרך ההגנה (כביש חיפה-תל אביב) מול שכונת נווה דוד. | |
|--------------|-------------------|---|--|

| | | | |
|--------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | חיפה |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |

| | | | |
|--------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | חיפה |
| | | שכונה | נווה דוד |
| | | רחוב | שדרות ההגנה מס' 350 ו-350 א'. |
| | | מספר בית | |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|-----------------|----------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 1.5.5 | גושים וחלקות בתוכנית | מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| | | 10741 | מוסדר | חלק מהגוש | 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16 | 5; 50 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

| | | | |
|--------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| 1.5.6 | גושים ישנים | מספר גוש | מספר גוש ישן |
| | | לא רלוונטי | |

| | | | |
|--------------|--|--------------------|-------------------------|
| 1.5.7 | מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות | מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| | | לא רלוונטי | |

| | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1.5.8 | מרחבי תכנון גובלים בתוכנית | לא רלוונטי |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מס' ילקוט פרסומים | תאריך |
|-----------------------|---------|--|----------------------|----------|
| ח"פ 32 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנת ח"פ 32 ממשיכות לחול | ע.ר. 271 | 16.11.30 |
| ח"פ 1199 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנת ח"פ/ 1199 ממשיכות לחול | 1302 | 18.9.66 |
| ח"פ 1233 | כפיפות | תוכנית זו תואמת להוראות תכנית ח"פ/ 1233 | 1828 | 8.6.72 |
| ח"פ 1400 י"ב | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנת ח"פ/ 1400 י"ב ממשיכות לחול | 4402 | 21.4.96 |
| ח"פ/מק/ 1400 י"ב 1 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנת ח"פ/מק/ 1400 י"ב/1 ממשיכות לחול | 4626 | 8.3.98 |
| ח"פ 1400 ש"ש | כפיפות | תוכנית זו תואמת להוראות תכנית ח"פ/ 1400 ש"ש | 4508 | 30.8.97 |
| חפ/מק/1400 ת"ט | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנת ח"פ 1400/ ת"ט ממשיכות לחול | 4536 | 26.6.97 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|---|-------------------|---------------|-------------|-------|---------------------------------|--------------------------|
| | | י. גרנות אדריכלים בע"מ | 22.06.2015 | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריט |
| | | י. גרנות אדריכלים בע"מ | 23.06.2015 | | 21 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | י. גרנות אדריכלים בע"מ | 10.06.2015 | 1 | | 1:500 | מנחה | נספח בינוי |
| | | י. גרנות אדריכלים בע"מ | 22.06.2015 | 1 | | 1:100 | מחייב חלקית * | נספח תחנת תדלוק |
| | | לוי שטרק מהנדסים | 05.03.2015 | 1 | | 1:500 | מחייב חלקית ** | נספח תנועה וחניה |
| | | י. גרנות אדריכלים בע"מ | 03.03.2015 | 1 | | 1:500 | מחייב לנושא העצים הבוגרים | נספח עצים |
| | | אל.די.ד. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ | 27.11.2012 | 24 | | | רקע | נספח הידרולוגי סביבתי |
| | | לוי שטרק מהנדסים | 05.03.2015 | 1 | | 1:250 | מנחה | נספח ניקוז |

* מחייב בנושא פריטי תחנת התדלוק ומיקומם.

** מחייב בנושא כניסות ויציאות מהמגרש.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייתיים לבין המנחים יגברו המסמכים המהייתיים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייתיים לבין המנחים יגברו המנחים. המהייתיים.

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 | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | מספר פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|------------|--------|---------|------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|------------------|----------------|--------------|
| | | 09-8631266 | | 8631140 | יורופארק, קיבוץ יקום, בנין הולנד 4 | 510216054 | ח.פ. 510216054 | פז חברת נפט בע"מ | | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | מספר פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|---------|------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|------------------|----------------|--------------|
| | 09-8631266 | | 8631140 | יורופארק, קיבוץ יקום, בנין הולנד 4 | 510216054 | ח.פ. 510216054 | פז חברת נפט בע"מ | | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|---------|------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|-----------|------------------|--------------|----------------|--------------|
| | 09-8631266 | | 8631140 | יורופארק, קיבוץ יקום, בנין הולנד 4 | ח.פ. 510216054 | פז חברת נפט בע"מ | פז חברת נפט בע"מ | | | | | |
| | | | | רחוב פליימס 15, חיפה | | רשות מקרקעי ישראל | עיריית חיפה | | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--|------------|-------------|---------|--|----------------|---------------------------------|------------------------------|-----------|------------------|--------------|----------------|----------------|
| yvgranot@yvgranot.co.il | 04-8611322 | 052-4474500 | 8611311 | רח' חירי 3 חיפה | ח.פ. 51190921 | ג.י. גרנות אדריכלים בע"מ | ג.י. גרנות אדריכלים בע"מ | 050827484 | 27744 | אדריכל | ירון גרנות | עורך ראשי |
| yossis@levyshark.co.il | 04-8553654 | 050-5292293 | 8553655 | רח' יפו 145 א', חיפה | ח.פ. 512719634 | לוי שטרק מהנדסים ויעצים בע"מ | לוי שטרק מהנדסים ויעצים בע"מ | 051462977 | 23855 | מהנדס כבישים | יוסף שטרק | מהנדס כבישים |
| medva@medva.co.il | 03-6487272 | 052-3875028 | 6485999 | רח' הברזל 3 ת"א | ח.פ. 512708116 | מדבא - מדידות והנדסה בע"מ | מדבא - מדידות והנדסה בע"מ | 005981295 | 368 | מודד | אריה פישמן | מודד |
| office@ldtech.com | 03-9265984 | | 9265979 | רח' בלטימור 4 ת.ד. 3340 פתח תקווה, 49130 | | אל.ד.י. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ | טכנולוגיות מתקדמות בע"מ | 032358954 | | יועץ סביבתי | ערן בירד | דו"ח הידרולוגי |
| yossis@levyshark.co.il | 04-8553654 | 050-5292293 | 8553655 | רח' יפו 145 א', חיפה | ח.פ. 512719634 | לוי שטרק מהנדסים ויעצים בע"מ | לוי שטרק מהנדסים ויעצים בע"מ | 051462977 | 23855 | מהנדס | יוסף שטרק | יועץ ניקוז |

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 |
|------|------------|
| | לא רלוונטי |
| | |

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**

תוספת שטחי מסחר במתחם קיים הכולל תחנת תדלוק ומבנה מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח לתחנת תדלוק ומגורים לאזור משולב מסחר ותחבורה שיכלול שטחי מסחר ותחנת תדלוק.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- ג. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
- ד. קביעת קווי בניין תוך הקלה מתמ"א 3 לדרך ומתמ"א 23 ממסילת הברזל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 12.955 |
|-------------------------|--------|

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
|----------------|-----|-----------|-------------------------|-------------------|-------|---|
| | | | | מפורט | מתארי | |
| מגורים | מ"ר | 260 (15%) | -260 | 0 | | |
| מסחר | מ"ר | ראה הערה | + 1815 | 1815 | | התוכנית המאושרת לא קבע שטחי בנייה. עפ"י היתר הבניה קיימים 551 מ"ר (שטח עיקרי) |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|---|--------------|------|
| תא השטח כפוף למגבלות חובעות מקיום קו הדלק | מסחר ותחבורה | 100 |
| | דרך מאושרת | 200 |

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 | מ"ר | יעוד |
| 0 | 0 | 1732 | מגורים |
| 0 | 0 | 6139 | תחנת תדלוק |
| 60.76 | 7871 | 0 | מסחר ותחבורה |
| 39.24 | 5084 | 5084 | דרך |
| 100 | 12955 | 12955 | סה"כ |

23.06.2015

עמוד 9 מתוך 21

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|----------------|--|
| 4.1 | שם ייעוד: ייעוד מעורב של מסחר ותחבורה – 1510 |
| 4.1.1 | מסחר |
| 4.1.1.1 | שימושים: חנויות, מסעדות, בתי קפה, מסבאות, מתקן שטיפה אוטומטי למכוניות. |
| 4.1.1.2 | הרחבת השטח הבנוי בקומת הקרקע לא תחרוג מקו גג המשאבות הקיים ותהיה בצורה מעוגלת בחזית הצפונית. קומה א' תהייה קומה חלקית בלבד ושטח הבנייה המירבי יהיה כמפורט בטבלה הוראות וזכויות בנייה ומיקומה יהיה ע"פ העקרונות של נספח הבינוי. החלק ה"מרחף" של קומה זו (הבולט כזיז מעבר לקו החזית של קומת הקרקע) יהיה בעל חזיתות מזוגגות זכוכית. רוחב החזית בקומה א' הפונה לכיוון דרך מס' 4 לא יעלה על 25 מ'. לא תותר התקנת מערכת פוטוולטאית ליצור חשמל |
| 4.1.1.3 | ראה הוראות נוספות בפרק 6 |
| 4.1.2 | תחנת תדלוק |
| 4.1.2.1 | שימושים: תחנת תדלוק דרגה ב' על פי הוראות תמ"א 18 על שינוייה אך ללא שרותי סיכה. מיקום תחנת התדלוק כפוף לנספח התדלוק. לא תותר התקנת מערכת פוטוולטאית ליצור חשמל |
| 4.1.2.2 | ראה הוראות נוספות בפרק 6 |
| 4.1.3 | מסדרון תשתיות תת קרקעי |
| 4.1.3.1 | שימוש לקו דלק |
| 4.1.3.2 | ראה הוראות נוספות בפרק 6 |

| | |
|--------------|--|
| 4.2 | שם ייעוד: דרך – 820 |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | דרך – כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות. |
| ב. | קו דלק |
| 4.2.2 | הוראות |
| | ראה הוראות נוספות בפרק 6 |

٥٠

- (1) בשטח זה כלול גם שטח עבור מתקן לשטיפת רכבים.
- (2) בשטח זה כלולים בין היתר חדרי חשמל, חדרי טרפו, חדר אשפה.
- (3) גובה מבנה מירבי לא כולל מתקנים טכניים על הגג, עליית ח.מדרגות, מעקה גג, ח.מכוניות מעלית שיהיו במידות המינימליות הנדרשות
- (4) שטח תחנת תדלוק בהתאם לתמ"א 418. בנוסף לשטח זה יותרו שירותים סניטריים בגודל הנדרש על-פי כל דין.
- (5) שטח עבור גגון משאבות.
- (6) ערך אחוז תכסית המירבי כולל גם את תכסית גגון המשאבות.
- (7) לא תותר בנייה תת-קרקעית למעט מיוון קו הדלק, מתקני דלק ת"ק, צוברי גז ת"ק, תשתיות ת"ק, מרתף כבלים לחדר טרפו לכל סלעין 6.4.2.1
- (8) סככת ייבוש רכבים לאחר שטיפה
- (9) הקומה השניה תעמוד בהוראות סעיף 4.1.1.2
- (10) וכן על פי הקבוע בסעיף 6.4.2

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.2. חלוקה חדשה

| | |
|-------|---|
| 6.2.1 | גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. |
| 6.2.2 | השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרש בעל שטח רצוף, בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרש כמתואר בתשריט. |
| 6.2.3 | על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה. |
| 6.2.4 | על יוזמי התכנית ו/או באים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. |

6.3. תנאים למתן היתר בניה

| | |
|-------|--|
| 6.3.1 | מתן כל היתר (חפירה ו/או בנייה, כולל מיגון) במגרש, מותנה באישור תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.4.1 |
| 6.3.2 | מתן כל היתר כולל היתר חפירה והריסה בתחום התכנית, מותנה במיגון קו הדלק בתאום עם קצא"א, על פי הנחיות ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ואישור על כך שהמיגון בוצע לשביעות רצונו. |
| 6.3.3 | מתן כל היתר חפירה בתחום התכנית (כולל חפירה למיגון) מותנה בהגשת מסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר מאושר ע"י האגף לתכנון תנועה, דרכים וגנים. |
| 6.3.4 | מתן כל היתר בנייה לתחנת הדלק מותנה באישור הממונה על מניעת זיהום קרקע מדלקים (במשרד לאיכות הסביבה) בנוגע לפרטי סילוק המיכלים והקרקע המזוהמת. כמו כן, מתן היתר בנייה לתחנת הדלק מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לחידוש תחנת הדלק, על מפרטי המתקנים הנילווים, כולל מתקן רחיצה. פעולות לרבות דיווח ישיר אשר יאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה במסגרת הבקשה להיתר ייכללו גם ברשיון עסק של התחנה. מתן היתר בנייה להתקנת מיכלי דלק מותנה באישור משרד העבודה, הממונה על החומרים המסוכנים במחוז חיפה של המשרד להגנת הסביבה, וקבלת חוות דעת של חברת "קו צינור אילת- אשקלון". |
| 6.3.5 | מתן כל היתר בנייה לחניון בוני, מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לאמצעי איזורור והגנה בפני זיהום אוויר. |
| 6.3.6 | בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את ביצוע העבודות כפי שיאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח |
| 6.3.7 | הבקשה להיתר תשקף את המבנה/מבנים המוצעים במגרש ומרחקם מעתודת הדלק ותתקבל התייחסות חברת קצא"א. |
| 6.3.8 | מתן היתר בניה במגרש לשימוש מסחרי מותנה באישור איגוד ערים לאיכות סביבה |
| 6.3.9 | מתן היתר בניה במרווח המערבי של המגרש (מזרחית לרצועת הרכבת) מותנה בקבלת התייחסות רכבת ישראל. |

6.4. הוראות בניה

| | |
|---------|---|
| 6.4.1 | תכנית בינוי ופיתוח מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח כחלק מהיתר הבנייה ואישורה על ידי משרד מהנדס העיר, מכבי אש ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, ולאחר קבלת חוות דעת/התייחסות, רכבת ישראל וחברת קצא"א. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה, תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף, על רקע מדידה מעודכנת, על-פי עקרונות נספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו, תתייחס לכל תחום התכנית ותכלול בין היתר: |
| 6.4.1.1 | פירוט כל גושי המבנים, מתקנים ותשתיות קיימים ומתוכננים במגרש כולל מרחקם |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | מעטודת הדלק (לרבות מיכלי דלק), חזיתות, גבהים, גגות, דרכים, חניות, מערך הולכי רגל והשתלבות הפרוייקט בתוך המערך התנועתי של כלי רכב והולכי רגל בסביבה, גינון, חומרי גמר של מבנים, הסתרת מתקנים מוצעים על הגג ואלמנטים שייכים לפיתוח, ניקוזים, גדרות, תאורה וכו'. |
| 6.4.1.2 | התכנית תכלול את תיאור קו הדלק "AS MADE" (מיקום, עומק וקוטר הצינור). | |
| 6.4.2 | קווי בנין ומרווחים | |
| 6.4.2.1 | לא תותר כל בנייה בתחום רצועת קו הדלק במפלס הקרקע או מתחתיה ועד מרחק 7 מ' מציר קו הדלק מלבד בניה הקשורה במיגון הקו. תותר בליטה חלקית של גגון המשאבות עד 1.50 מ' מעבר לקו בטיחות זה, זאת ללא חריגה מקווי הבניין. | |
| 6.4.2.2 | קו בניין לרח' ההגנה לא יקטן מ-5 מ'. קו בניין לכיוון הרכבת לא יקטן מ 14.0 מ' משפת רצועת הרכבת (21 מ' מציר מסילת הברזל). | |
| 6.4.2.3 | בתחום המרווח המערבי בין קו הבניין המערבי עד ל - 4 מ' משפת רצועת הרכבת (11 מ' מציר מסילת הברזל) יותר שימוש זמני לחניות בלבד. | |
| 6.4.2.4 | כל פעילות ואו שימוש זמני בתחום המרווח המערבי של המגרש (ממזרח לרצועת הרכבת) יעשה בהתייעצות עם רכבת ישראל. | |
| 6.4.3 | קו הדלק | |
| 6.4.3.1 | בהיתר הבנייה על פי תוכנית זו יכללו תנאים אשר יבטיחו את מיגון קו הדלק הקיים בהתאם להנחיות ובפיקוח חברת "קו צינור אילת-אשקלון" ואת החזרתו למצב הקודם במידה וייפגע בזמן עבודות הבנייה. | |
| 6.4.3.2 | תכנית המיגון שתועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה תכלול בין היתר: פרטי המיגון, אמצעים בטיחותיים (שלטים ושלטי אזהרה) וכל פרט אחר עפ"י דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה. המיגון יבוצע עפ"י תכנית מיגון כפי שתאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. | |
| 6.4.3.3 | לאחר מיגון הקו, יותר גינון ללא נטיעת עצים, וכן סלילה והעברת קווי תשתית אשר יותרו רק לאחר תיאום עם "חברת קו צינור אילת אשקלון" על פי תנאיה. | |
| 6.4.4 | הנחיות בניית תחנת תדלוק | |
| 6.4.4.1 | תחנת התדלוק תסווג כתחנה דרג ב' על פי תמ"א 18 תיקון 4. | |
| 6.4.4.2 | המפרטים שיוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יכללו בין היתר פירוט בנושאים הבאים: | |
| 6.4.4.2.1 | פירוט מערכות המיגון מבוסס על הנספח המנחה "מסמך הידרולוגי סביבתי". | |
| 6.4.4.2.2 | פירוט מערכות מישוב האדים | |
| 6.4.4.2.3 | מסמך שיפרט את נוהלי החירום (על בסיס נספח מנחה "מסמך הידרולוגי סביבתי"), אשר יהוו לאחר אישור ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ורשיון העסק של התחנה. | |
| 6.4.4.2.4 | מיקום מיכלי דלק בתחום מגרש הבנייה בהתאם לתקנות הבטיחות. | |
| 6.4.4.3 | בקשה להיתר עפ"י תכנית זאת תכלול פירוט המיכלים שלא בשימוש במידה ויהיו עפ"י התקנות לתחנות תדלוק ובאישור הממונה על מניעת זיהום קרקע במשרד להגנת הסביבה. כמו כן, יש לסלק כל קרקע מזוהמת בדלק במידה ותהיה לאתר מורשה. | |
| 6.4.4.4 | פריטי תחנות הדלק: איי המשאבות, מיכלי הדלק, פתחי מילוי הדלק וגג תחנת התדלוק ימוקמו בהתאם לנספח המחייב לתחנת תדלוק בשטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" עם סמל תחנת תדלוק. | |
| 6.4.5 | גז בישול | |
| 6.4.5.1 | מיכלי גז לבישול בתחום מגרש הבנייה ימוקמו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתחשב בהגבלת הבטיחות הקשורה למיקום קו הדלק, הכל באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, ובאישור של הממונה על החומרים המסוכנים במחוז חיפה במשרד להגנת הסביבה. | |
| 6.4.6 | חומרי גמר | |
| 6.4.6.1 | החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בנייה אחרים בשטחים המשותפים בתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון של משרד מהנדס העיר. | |
| 6.4.7 | גגות | |
| 6.4.7.1 | גגות המבנה יהיו שטוחים או מקומרים, כפי שיקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה כאמור בסעיף 6.4.1, תכנית בינוי ופיתוח. גגות קלים יקבלו ציפוי דקורטיבי עמיד אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בנייה. שימוש בגגות, ציפוי גגות, העמדת מתקנים טכניים ומסתורים יהיו עפ"י תכנית הבינוי | |

| | | |
|---------|--|--|
| 6.4.1 | והפיתוח כאמור בסעיף 6.4.1 | |
| 6.4.7.2 | ציפוי הגגות והמסתורים למתקני הגגות יעוצבו באישור משרד מהנדס העיר | |
| 6.4.8 | גדרות | |
| | הגדרות בשטח התכנית יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.4.1. תכנית הבנייה המפורטת של הגדר לכיוון מסילת הברזל תוגש לאישור רכבת ישראל. הגדר תהיה במרחק מינימלי של 5 מ' מציר מסילת הרכבת המזרחית. גדרות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים ויוקמו רק עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. | |

| | | |
|-------|---|--|
| 6.5 | שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים | |
| 6.5.1 | 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 בקשה להיתר שאושרה. | |
| 6.5.2 | כל התשתיות תהיינה תקניות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. | |
| 6.5.3 | לא תותר התקנת ארובות של תנורי חמום וכד' בקירות חיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית כפי שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. | |
| 6.5.4 | התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא תהיה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. | |
| 6.5.5 | פרסומת, שילוט וחלונות ראוה בכל תחום התכנית יותקנו בהתאם לאישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. | |

| | | |
|---------|---|--|
| 6.6 | איכות הסביבה | |
| 6.6.1 | מניעת מטרדים בעת הבניה: | |
| | מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: | |
| 6.6.1.1 | הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. | |
| 6.6.1.2 | אחסון חומרי גלם בתפוזות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. | |
| 6.6.1.3 | לצורכי עבודות הבניה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. | |
| 6.6.1.4 | במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מאושר לשפיכת פסולת בנין. | |
| 6.6.1.5 | העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. | |
| 6.6.1.6 | משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. | |
| 6.6.1.7 | בכל שלב חפירה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. | |
| 6.6.2 | אמצעים למניעת מטרדים, סיכונים וזיהום סביבה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה. | |

| | | |
|-------|--|--|
| 6.7 | פיתוח וגינון המגרש | |
| 6.7.1 | על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, קירות תומכים, ניקוז, שתילה ותאורה, גישה ויציאה משטחי החנייה, שבילים, מדרגות, רמפות, מעקות, גדרות וכל פיתוח אחר שיקבע ויאושר בתכנית בינוי הפיתוח. | |
| 6.7.2 | בקצה הדרומי ובצד הצפון מזרחי של התוכנית תוקצנה רצועות גינון בתאום עם היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה. | |
| 6.7.3 | העצים המסומנים ע"י התשריט מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500 שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותבוצע הרחבת הדרך העצים יועתקו בתאום עם פקיד היערות. | |
| 6.7.4 | עבודות למיגון קו הדלק תעשנה בתאום עם היחידה לתכנון נוף. | |

| | |
|-------|--|
| 6.7.5 | נטיעות חדשות במרווח המערבי, ממזרח לרצועת הרכבת, תותנה בקבלת התייחסות רכבת ישראל. |
|-------|--|

| | |
|------------------------|--|
| 6.8 סלילת דרכים | |
| 6.8.1 | ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה. היטל דרכים ישולם כחוק. |
| 6.8.2 | בסלילה ו/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 בעיריה. |
| 6.8.3 | רוחב כביש השרות למתחם לא יפחת מ 3.4 מ'. |

| | |
|-----------------|---|
| 6.9 חניה | |
| 6.9.1 | החישוב יעשה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. פתרון החניה יהיה ע"פ התקן הנדרש בתחום מגרש הבנייה. חניות כפולות וחניות המתקבלות ממכפילי חניה לא יכללו במנין החניות הדרושות עפ"י התקן. |
| 6.9.2 | במרווח המערבי (לכיוון הרכבת) יותרו רק חניות עודפות מעל התקן בהתייעצות עם רכבת ישראל |
| 6.9.3 | החניה תהיה במפלס הכביש. |
| 6.9.4 | הכניסה והיציאה הראשית לפרוייקט לכלי רכב ושירות תהינה לפי נספח מס' 2 – נספח מנחה לתנועה וחניה (ללא שינוי מהמצב הקיים בשטח ולפי היתר קיים). |
| 6.9.4 | החניה גישות ויציאות, נתיבי המתנה ועוד יבוצעו עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י האגף לתכנון דרכים ותנועה כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.4.1 ובהתאם לנספח מספר 2 – נספח מנחה לתנועה וחניה, וכך שסידור החניה לא יהווה הפרעה לזרימת התנועה. |

| | |
|-------------------|--|
| 6.10 תאורה | |
| | תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ואו מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק. |

| | |
|------------------|--|
| 6.11 חשמל | |
| 6.11.1 | 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 חשמל ובאישורם. |
| 6.11.2 | תחנות טרנספורמציה על מבקשי היתר הבנייה להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמוד בתחום התוכנית. התחנה הקיימת תפורק. בעל/חוכרי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית של חב' החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי הבקשה להיתר בנייה במקום זה, לבוא בדברים עם חב' החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה בבנין או במגרש. יתר הוראות תוכנית חפ/מק/1400 ת"ט נשארות בתוקפן. |
| 6.11.3 | במידה ויידרשו שינויים במערכות החשמל הקיימות עקב ביצוע התכנית, ייעשה הדבר בתיאום מוקדם עם חברת החשמל. |

| | |
|--------------------|--|
| 6.12 תשתיות | |
| 6.12.1 | לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היוזם 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. |
| 6.12.2 | אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמל". |

| | |
|-----------------|------------|
| עמוד 15 מתוך 21 | 23.06.2015 |
|-----------------|------------|

| | | |
|---|--|--|
| 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" על ידי מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. 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. | | |
| 6.12.2 | ביוב | |
| 6.12.2.1 | מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמל". לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד "מי כרמל" שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. | |
| 6.12.2.2 | הפעלת המבנה המסחרי ותחנת התדלוק מותנים באישור איגוד ערים לחיפה – מכון הטיהור. | |
| 6.12.3 | ניקוז- תיעול | |
| 6.12.3.1 | הוראות לניקוז משמר נגר: מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית בהתאם להנחיות במסמך ההידרולוגי – סביבתי. | |
| 6.12.3.2 | מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת הניקוז של ע.חיפה | |
| 6.12.3.3 | 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 הניקוז של ע.חיפה. | |
| 6.12.3.4 | אין לנקז את השטח לכוון המסילה. החיבור המוצע למעביר המים הקיים בצמוד לפינה הדרום מערבית של המגרש יתואם בשלב היתר הבניה עם משרד הבטחון (כל עוד קיים במקום מתקן באחריות משרד הבטחון). | |
| 6.12.4 | 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 ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק. על מבקש היתר הבנייה לפנות לאיגוד ערים לכיבוי אש לצורך קבלת הנחיות, לפני התחלת תכנון מפורט. תכנית הבינוי והפיתוח שתובא לאישור מכבי אש כתנאי למתן היתר הבנייה תכלול את כל המבנים, מתקנים ותשתיות קיימים ומוצעים במגרש, ובנוסף תכנון מפורט על פי דרישת האיגוד לכיבוי אש. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יהווה תנאי למתן היתר בנייה. | |
| 6.12.5 | קוי טלפון כבלים ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו ומיקומם יבדק מול חברת קצא"א. כל החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. | |
| 6.12.6 | אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים המוצעים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ותובא לאישור מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר | |

6.13. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות מפקדת פיקוד העורף, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס מפקדת פיקוד העורף.

6.14. מיגון אקוסטי

במידה ויידרש מיגון אקוסטי ו/או טיפול מקדים ברעידות תעשה הבקשה להיתר ובניית המיגון ע"פ הנחיות רכבת ישראל.

| 6.15 עמידות בפני רעידות אדמה | |
|------------------------------|--|
| 6.15.1 | היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. |
| 6.15.2 | היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. |

| 6.16 היטל השבחה | |
|------------------------|--|
| היטל השבחה ישולם כחוק. | |

| 6.17 מבנים להריסה | |
|-------------------|---|
| 6.17.1 | מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. |
| 6.17.2 | הריסת מתקן האשפה תהיה ע"פ לויז' שיקבע ע"י מהנדס העיר לאחר קבלת חוות דעת של רכבת ישראל. |

7. ביצוע התוכנית

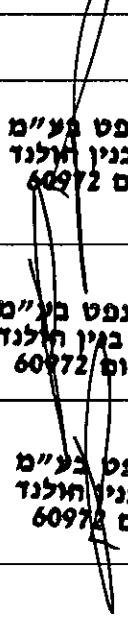
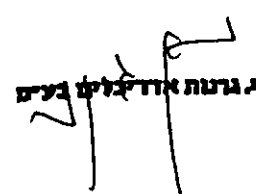
7.1 שלבי ביצוע

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית |
|-------|---|--|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| |  | פז חברת נפט בע"מ יורו פארק בנין חולנד קיבוץ יקום 60972 | פז חברת נפט בע"מ ח.פ. 510216054 | פז חברת נפט בע"מ | מגיש התוכנית |
| | | פז חברת נפט בע"מ יורו פארק בנין חולנד קיבוץ יקום 60972 | פז חברת נפט בע"מ ח.פ. 510216054 | פז חברת נפט בע"מ | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | | פז חברת נפט בע"מ יורו פארק בנין חולנד קיבוץ יקום 60972 | פז חברת נפט בע"מ ח.פ. 510216054 | פז חברת נפט בע"מ | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | רשות מקרקעי ישראל | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | עיריית חיפה | בעלי עניין בקרקע |
| |  | י.י. גרנות אדריכלים בע"מ ח.פ. 511909921 | 050827484 | י.י. גרנות אדריכלים בע"מ | עורך התכנית |

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא |
|----------------------------------|------------|--|----|----|
| כללי | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | V | |
| | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | V | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | V | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | V | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | V | |
| | | • שמירת מקומות קדושים | V | |
| | | • בתי קברות | V | |
| | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | V | |
| רדיוסי מגן ⁽²⁾ | | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | V | |
| | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | V | |
| | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | V | |
| | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | V | |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית | | מספר התוכנית | V | |
| | 1.1 | שם התוכנית | V | |
| | | מחוז | V | |
| | 1.4 | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | V | |
| | 1.5 | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | V | |
| | 1.8 | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | V | |
| | 8.2 | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | V | |

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא |
|-------------------|--------------|--|----|----|
| הוראות התוכנית | | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | V | |
| מסמכי התוכנית | 1.7 | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | V | |
| | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'? | V | |
| | | אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תחנת תדלוק, נספח תנועה וחניה, נספח עצים, נספח הידרולוגי – סביבתי, נספח ניקוז | | |
| תשריט התוכנית (3) | 6.1, 6.2 | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | V | |
| | 2.2.7 | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | V | |
| | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | V | |
| | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | V | |
| | 4.1 | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ | V | |
| | 4.3 | קיום תשריט מצב מאושר | V | |
| | 4.4 | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית | V | |
| | | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | V | |
| | | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה) | V | |
| | | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | V | |
| איחוד וחלוקה (5) | 1.8 | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | V | |
| | פרק 12 | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: | V | |
| | | קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | V | |
| טפסים נוספים (5) | פרק 14 | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | V | |
| | 1.8 | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | V | |

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| ח"פ/1400 | פרסום להפקדה | 2642 | 3.7.80 |

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 לא חלה על התכנית | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | התוספת חלה התוכנית | ולחוף | 30.01.2013 |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | התוספת לא חלה על התכנית | | |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק | | |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

| ערר על התוכנית | | | |
|--|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר | מספר הערר | החלטת 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.