

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנדונה באה להסדיר שינוי יעוד של חלקה 5, אשר עפ"י יעודו ההיסטורי לפי חפ/146 הינו שטח שמור לממשלה באזור לשירותים עירוניים ממשלתיים, אך בפועל משמש המגרש לתעשייה.

כל האזור שמסביב לחלקה 5 משמשים בפועל כאזור תעשייה ומלאכה קלה ולעסקים קטנים. המקום הינו אזור תעשייה בן שמן ולפי תכנית המתאר החדשה חפ/2000 המופקדת הוא מיועד למסחר ותעסוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד משירותים עירוניים ממשלתיים
באזור תעשייה לשטח תעשייה, תעשייה קלה
ומלאכה ומשרדים – חוף שמן, גוש 10876 חלקה
5

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

חפ' 2216

מספר התוכנית

29,620 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

28.4.15 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

וועדה מתוזזת

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף¹³ בחוקתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **חיפה**

202000 קואורדינטה X
745650 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום **חוף שמן**1.5.3 רשויות מקומיות **חיפה**
רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב **חיפה**
שכונה **חוף שמן**
רחוב **גול**
מספר בית **22**

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10876	מוסדר	חלק מהגוש	5	
10876	מוסדר	חלק מהגוש		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

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	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/146	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/146 ממשיכות לחול	602	11.6.1936
חפ/מק/1970 ה	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1970 ה	5096	21.7.02
חפ/310	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/310 ממשיכות לחול.		17.11.1936
חפ/1334	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1334.	1462	11.7.1968
חפ/1400 ש"ש	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 ש"ש.	4508	30.3.1997
חפ/1400 יב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 יב	4402	21.4.1996
חפ/מק/1400 ת"ט	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 ת"ט	4536	26.6.1997
חפ/מק/1400/יב 1	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב 1	4626	8.3.1998
חפ/מק/1400 י"ג	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 י"ג	4435	15.8.1996
חפ/1970 א	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1970 א	4661	9.7.1998
חפ/1754	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1754	4452	27.10.1996
חפ/1754 א	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1754 א	5342	9.11.2004
חפ/1400 מ"ר	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400 מ"ר	4239	11.8.1994
תמ"א 15	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 15	4884	25.5.2000
תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-10.9.13 בהתאם לתמ"א 3.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		א.ניסן-ד.רווה אדריכלים ובוני ערים			18		מחייב	הוראות התוכנית
		א.ניסן-ד.רווה אדריכלים ובוני ערים		1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		א.ניסן-ד.רווה אדריכלים ובוני ערים		1		1: 250	מנחה מחייב לעניין המרחקים בין הבניינים	נספח בינוי
		ר. יעל הנדסה בע"מ תכנון כבישים ותנועה		1		1: 250	מנחה	נספח תנועה
		ר. יעל הנדסה בע"מ תכנון כבישים ותנועה		1	7	1: 250	מנחה	נספח נוף
		אמפיביו- איכות סיבה	2/2012		33		מנחה	מסמך סביבתי
		אמפיביו- איכות סיבה	9/2012		31		מנחה	סקר שפכים
		לכטמן צביה	28.2.2013	1		1: 250	מנחה	נספח סניטרי

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	ד. כרפיס בע"מ			ד. כרפיס בע"מ		אופיר 5 חיפה		0505-262888			10876 חלקה 5

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ד. כרפיס בע"מ			ד. כרפיס בע"מ		אופיר 5 חיפה	0505-262888			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית חיפה			עיריית חיפה		חסן שוקרי 14, חיפה	04-8356356		04-8356128	
דרכים	עיריית חיפה			עיריית חיפה		חסן שוקרי 14, חיפה	04-8356356		04-8356128	
חוכרים	ב.מ. כרפיס דדו בע"מ			ב.מ. כרפיס דדו בע"מ	512623794	שדי אבא חושי 30 חיפה	04-8730491		04-8730490	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
nisanel@zahav.net.il	04-8525717	0505-272116	04-8525710	רח' מרגולין 45, חיפה			15317	026681882	אלי ניסן	אדריכל	עורך ראשי
alinor@levenberg.co.il	04-8512706	0504-337784	04-8536607	שד' בן גוריון 32 חיפה	512497652	לבנברג ובניו בע"מ	503	02404846	לבנברג אפרים	מודד מוסמך	מודד
yael@yael-eng.co.il	04-6041421		04-6041720	ת.ד. 73 א.ת. מפעלי העמק, מגדל העמק		ר. יעל הנדסה בע"מ	71968	059735506	רוזנפלד יעל	יועצת תנועה וחנייה	יועץ תנועה וחנייה
yael@yael-eng.co.il	04-6041421		04-6041720	ת.ד. 73 א.ת. מפעלי העמק, מגדל העמק		ר. יעל הנדסה בע"מ	71968	059735506	רוזנפלד יעל	אדריכל נוף	יועץ נוף
lechtman.zvia@gmail.com	04-8314496	054-7-654642	077- 4338086	התעשייה 47 נשר			0090222	015861354	לכטמן צביה	מתכנתת תשתיות	יועץ סניטארי
office@amphibio.co.il	03-7252774	050-5770577	03-7369972	היסמין 1 רמת אפעל	514852698	אמפיביו בע"מ- איכות סביבה		057877219	עמית טל	יועץ סביבתי	יועץ איכות סביבה ומשאבי מים

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	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**

שינוי יעוד משטח השמור לממשלה עפ"י תכנית מאושרת לתעשייה, תעשייה קלה, מלאכה קלה ומשרדים תוך קביעת הוראות בניה ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת הוראות בניה ופיתוח.
- ב. שינוי קווי בניין מאושרים.
- ג. הסדרת בית מטבחים קיים.
- ד. הסדרת התנועה והדרכים הפנימיות, קביעת מיקום לכניסות ויציאות והמרחק ביניהם.
- ה. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה.
- ו. קביעת זיקת הנאה בין 2 תתי תאי השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	29.62 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		25553	25553+	0	מ"ר	תעסוקה
התכנית המאושרת לא קבעה שטחי בניה					מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה	B200	
	A 200	
שצ"פ	102	
דרך מאושרת	101, 100	

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	יעוד
57.51	17,035	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה
3.17	940	שצ"פ
39.31	11,645	דרך מאושרת
100	29,620	סה"כ

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
57.51	17,035	שירותים עירוניים ממשלתיים
3.17	940	שצ"פ
39.31	11,645	דרך מאושרת
100	29,620	סה"כ

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
א.	בית מטבחים
ב.	תעשייה, תעשייה קלה, מלאכה ומשרדים, מתקנים הנדסיים (איסוף פסדים, אשפה, טיפול קדם בשפכים, תחנת שאיבה לשפכים וכדומה).
ג.	חניון תת קרקעי
4.1.2	הוראות
א.	בית מטבחים-פעילות בית המטבחים תעשה בכפיפות מלאה לתקנות מחלות בעלי חיים (שחיטת בהמות) התשכ"ד 1964 או כל שינוי שיבוא במקומן. בשלב ההיתר תתקבל חו"ד משרד החקלאות (מנהל השירותים הווטרינריים).
ב.	תא שטח 200 B – מבנה לבית מטבחים, תא שטח 200 A – 3 בניינים המשמשים לתעשייה, תעשייה קלה, מלאכה ומשרדים.
ג.	המרחקים בין הבניינים כפי שמוצגים בנספח הבינוי מחייבים.
ד.	הצמדה לקרקע הבניינים יוצמדו ככל הניתן לקרקע הטבעית על מנת לצמצם בחפירות ומילויים.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון, מתקני רחוב, שבילים ופרגולות.
4.2.2	הוראות
	העצים הבוגרים בתחום השצ"פ מיועדים לשימור. השצ"פ ישוקם ונטיעות, גינון ופיתוח יבוצעו בתיאום עם מחלקת תכנון נוף בעירייה ובהתאם לתכנית פיתוח נופי שתוגש כתנאי להיתר בניה.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה לרבות תשתיות עירוניות. למעט מסילת ברזל
4.3.2	סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל <ul style="list-style-type: none"> א. היטל דרכים ישולם כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. 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 בעירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מ"ר	שטחי בניה מ"ר				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות (1)		קווי בנין (מטר) (4)				אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת	קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	
			עיקרי	שרות (3)	עיקרי	שרות (3)											
תעשייה, תעשייה קלה, מלאכה ומשרדים	A 200	12,035	18,053	767	9,250	28,070	233.5%	לא רלוונטי	20	4	2	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט		
	B 200	5,000	7,500	1,530	---	9,030	181%	לא רלוונטי	20	3	לא רלוונטי						
סה"כ		17,035	25,553	2,297	9,250	37,100											

(1) גובה מבנים

גובה מבנים A,B,C ובית מטבחיים – 20 מ' כ"א ממפלס ה-0.00.
גובה המבנים ומספר הקומות לפי חפ/מק/1400/יג

(2) מספר קומות תת-קרקעיות לפי הפרוט הבא :

מבנים B,A – קומה אחת

מבנה C – 2 קומות

(3) אופן חישובי שטחי השירות לפי חפ/1400/שש.

(4) קו הבניין התחתי (שנמצא מתחת לפני ק.ק.ט) כמסומן בנספח הבינוי, מיועד לתניונים ושטחי שרות.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנייה
6.1.1	<p>תכנית בניי ופיתוח</p> <p>א. מתן היתר בנייה יותנה בהגשת תכנית בניי ופיתוח ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף ואישורה ע"י משרד מה"ע ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. ביצוע תכנית הפיתוח המאושרת יהווה חלק מהתנאים למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4).</p> <p>ב. התכנית תאושר ע"י המח' לתכנון נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ומהגרמושקה. ביצוע התכנית הפיתוח המאושרת יהווה חלק מהתנאים למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4).</p> <p>ג. התכנית תהא בגבולות הקו הכחול.</p> <p>ד. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית. תכנית פיתוח כללית תיערך בקני"מ 1:250 ותכנית מפורטת תוכן בקני"מ 1:100 ותכלול: תכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, תכנית פרישת קירות, תכנית שימור עצים, תכנית נטיעות, תכנית השקייה, תכנית עבודות עפר, סט פרטים. בתכנית יכללו ריצופים, הסדרי חנייה (כולל מדרכות וכבישים), נטיעות וגינות, קירות וגדרות, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה וכן פרטי גינון ואיטום על גגות.</p> <p>ה. חפירה וביסוס הקיר בין מגרש הבנייה לשצ"פ יעשה באזור מגרש הבנייה בלבד.</p> <p>ו. יוצעו מתקני תשתיות (מבנים, מיכלים, מתקנים) בנישות סגורות משולבות בקיר או גדר בגובה העולה לפחות 40 ס"מ מעל גובה המתקנים. קירות וגדרות יהיו בציפוי קשיח בעל אופי דומה לחומרי הגמר המוסכמים בפרוייקט.</p> <p>ז. התכנית תכלול תיעוד מצבו הקיים של שטח השצ"פ הגובל במגרש הבנייה והנחיות מפורטות למניעת נזקים בעת חפירה ובנייה במגרש וסביבתו. כל נזק לשטח מחוץ לגבולות הפרוייקט יחוייב בשיקום נופי ויוחזר למצבו המקורי.</p> <p>ח. התכנית תכלול סימון אזור התארגנות לפרוייקט בתוך שטח מגרש הבנייה ולא בשטח השצ"פ.</p> <p>ט. בשלב היתר הבניה ייקבע המיקום המדויק של זיקות ההנאה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח (לפי המפורט בסעיף 6.21).</p> <p>י. ינתנו הוראות פיתוח וגינות לרח' אופיר בהתאם לתכנון תנועה עדכני במקום.</p>
6.2	פיתוח תאי שטח
	<p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות פיתוח, ניקוז, נטיעות ואו גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
6.3	מבנים להריסה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים בתכנית
6.4	הגנת הסביבה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת הקרקע לאחר הריסת המבנים הקיימים, בהתיעצות עם המשרד להגנת הסביבה. במידה והקרקע מזוהמת יש לפעול לפי הנחיות הממונה על זיהום קרקע במשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה ולטפל/לסלק את הקרקע בהתאם להנחיות אלו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בהתאם לתוצאות סקר הקרקע, ובמידת הצורך, יבוצע ניטור מי תהום ופעולות לשיקום מי תהום ומניעת התפשטות מזהמים בשטח התכנית ע"פ הנחיות רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל את אישור רשות המים ע"פ דין, כתנאי למתן היתר בנייה.</p>

ה. איכות השפכים המוזרמים למערכת הביוב העירונית תעמוד בחוקים תקנות והכללים הרלוונטיים. היתר הבניה יציג את האמצעים שייקטו לעמידה באיכות הנדרשת. ו. שפכים ותשטיפים מהמפעל לא יוזרמו בשום מקרה אל מחוץ למפעל למערכות הציבוריות (ביוב וניקוז). ז. בהיתר הבניה יוצג הטיפול בכל אחד מזרמי הפסולת הנוצרים בתחום התכנית. בהיתר יוצגו מקומות בתחום המגרש בהם תאוחסן הפסולת עד פינויה והאמצעים למניעת זיהום קרקע, מים ויצירת מטרדי ריח. כל אחד מהזרמים יפונה לאתר מאושר כחוק בהתאם להרכבו ועל פי הנחית המשרד להגנת הסביבה. ח. מתחום התכנית לא יהיה ריח בלתי סביר. במידה ויווצרו מטרדי ריח הם יטופלו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ט. בתחום התכנית לא יהיה שימוש, יצור או אחסון חומרים מסוכנים המתייבים שמירת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים. י. מתן היתר אכלוס הבניין מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
--

6.5	תאורה
	תותקן תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים על פי תכנית שתוכן ותאושר במסגרת תכנית הבינוי או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

6.6	גדרות
	הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

6.7	חנייה
6.7.1	מספר החניות יהיה בהתאם למוצע בנספח החניה.
6.7.2	פתרון חניה ניתן בתחום התכנית כולו ללא חלוקה בהתאם לתאי השטח B200-1A 200. יירשמו זיקות הנאה בין שני תאי השטח (B200-1A 200) לצורך מעבר ברכב ולמקומות החניה. בשלב היתר הבניה ייקבע המיקום המדויק של זיקות ההנאה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתוגש.

6.8	מניעת מטרדים בעת הבנייה
6.8.1	כתנאי לקבלת היתר בנייה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבנייה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
6.8.2	בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
6.8.3	מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
6.8.4	כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפונו לאתר מורשה במשאיות מכוסות.
6.8.5	יש לכסות חומרי גלם בתפוזרת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה.
6.8.6	הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרולים.
6.8.7	בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת העבודות הכלים.

6.9	עבודות עפר חציבה ומילוי
6.9.1	חובת איזון בין מילוי וחפירה. בהעדר איזון: א. בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר הטמנה מאושר כחוק או אתר טיפול בפסולת בנין מאושר כחוק. ב. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
6.9.2	חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
6.9.3	פסולת הבניין תפונה לאתר הטמנה מאושר כחוק או לאתר טיפול בפסולת בנין מאושר

כחוק.	
6.10	חומרי גמר
	החומרים והציפויים של תזיתות וגגות הבניין יהיו בתאום עם משרד מה"ע.

6.12	שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים
	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>

6.13	שרותים
6.13.1	<p>כללי</p> <p>בתחום המגרש תהיה הפרדה בין השפכים והתשטיפים ונגר מזוהם שיופנו למערכת קדם טיפול של המפעל ומשם למערכת הביוב לבין נגר עילי נקי שיפונה למערכת הניקוז העירונית. תכנית הניקוז והביוב יראו הפרדה זו.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כנפורט להלן.</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>
6.13.2	<p>אספקת מים</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>ה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
6.13.3	<p>ביוב</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>
6.13.4	<p>ניקוז ותיעול</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף</p>

שפ"ע. ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.	
כיבוי אש יוגש אישור איגוד ערים שרותי כבאות לבקשה להיתר.	6.13.5
קווי טלפון, כבלים ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.	6.13.6
אצירת והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.	6.13.7

חשמל	6.14
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.	

תחנת טרנספורמציה	6.15
לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט. תחנת טרנספורמציה תעמוד ברמות קרינה בלתי מיננת המומלצת ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לעובדי תעשייה.	

מקלטים, מרחבים מוגנים	6.16
לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.	

מי נגר עילי	6.17
מי נגר עילי משטחים בעלי פוטנציאל זהום יופנו אל מערכת הביוב לאחר טיפול קדם ויעמדו בכללי שפכים ומפעלים 2011 או אחרים שיבואו במקומם בעת מתן היתר בניה. מי הנגר העילי משאר האזורים יופנו למערכת הניקוז המקומית.	

איחוד וחלוקה, רישום	6.18
חלוקה חדשה א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זאת בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת המגרשים המוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.	

6.19 היטל השבחה	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.20 עצים בוגרים	<p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים 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 הנתיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. בשצ"פ לאורך רח' גזאל-כביש 22 ובתוך המתחם יעשה שימוש בעצים בוגרים בלבד במרחקים של כ-7 מ' מעץ לעץ. השיחים שיינטעו והמרווחים ביניהם ייקבעו בתאום עם מחלקת תכנון נוף בעירייה. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת.</p>

6.21 זיקות הנאה	יירשמו זיקות הנאה בין שני תאי השטח 200 א-200B לצורך מעבר ברכב ולמקומות החניה.
6.22 הפקעות לצרכי ציבור	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
6.23 תנאים למתן היתר בניה	<p>א. קבלת אישור אגף תנועה, דרכים ונוף להיתר הבניה.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1.1.</p> <p>ג. ראה סעיפים 6.3, 6.4 ו-4.1.2 א'.</p> <p>ד. תנאי הוצאת היתר בניה לשינוי ייעוד או שינוי שימוש או תוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

	זמן משוער של עד 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות/חפ	שם פרטי ומשפחה	
	במ כרפיס דוז בע"מ ח.פ. 4-51262377			ד. כרפיס בע"מ	מגיש התוכנית
	במ כרפיס דוז בע"מ ח.פ. 4-51262377			ד. כרפיס בע"מ	יזם בפועל
				עיריית חיפה	בעלי עניין בקרקע
	א. ניסן-ד. רוז אדריכלים לבוני ערים מקלף 3, חמפה טל': 04-8525710		026681882	אדר' אלי ניסן	עורך התכנית