

14 14.4.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0166785

חפ/מק/598/ח-שינוי קווי בנין בגוש 11603 חלקה 13-מאפית אחדות

מחוז **חיפה**
מרחב תכנון **מקומי חיפה**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

ועדה מקומית **ת"מ**
אישור תכנית מס' **ת"מ/598 ח**
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
מיום **23.11.15** **43**
מ"מ **דניאל**
הועדה המקומית יו"ר הועדה
לתכנון **תכנון**

ועדה מקומית **ת"מ**
הפקדת תכנית מס' **ת"מ/598 ח**
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' **37** מיום **26.7.10**
ח. ח. א. א.
יו"ר הועדה

פרסום מותן תוקף לתכנית חפ/מק/598 ח
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון _____ מיום _____ ההודעה פורסמה ב.פ. _____ מיום _____ לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

התכנית הוגשה על מנת לשנות את קווי הבנין, בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה, במטרה לאפשר לגליזציה של בניה קיימת והרחבת בניה, במסגרת זכויות הבניה המאושרות החלות בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

חפ/מק/598/ח-שינוי קווי בנין בגוש 11603 חלקה 13-
מאפית אחדות

304-0166785

מספר התכנית

2.524 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה
 קואורדינטה X 206032
 קואורדינטה Y 746511

1.5.2 תיאור מקום שטח מישורי באזור התעשייה במפרץ חיפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	העמלים	חיפה

שכונה איזור התעשייה במפרץ חיפה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11603	מוסדר	חלק	13	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית תמ"א 15 "תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה"	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
חפ/ 1091	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/1091 "תכנית מתאר שדה תעופה- חיפה".	927	1284	03/05/1962
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/ 1400 יב- "מבנים במרווחים".	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / מר	שינוי	תכנית משנה רק את האמור בה, כל יתר הוראות תכנית חפ/1400/מר "מרווחים צדדיים באיזור התעשייה" ממשיכות לחול.	4239	4663	11/08/1994
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/ 1400 שש- "שטחי שירות ופטורים".	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את האמור בה, כל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ מק/ 1400 / יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את האמור בה, כל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יג "הוראות בינוי באזור התעשייה" ממשיכות לחול.	4436		15/08/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט "תחנות טרנספורמציה (השנאה)"	4536		26/06/1997
חפ/ 222	כפיפות	התכנית אינה משנה הוראות תכנית חפ/222 "עמק זבולון-מפרץ חיפה"	782		12/05/1938
חפ/ 598	שינוי	תכנית זו משנה רק את האמור בה, כל יתר הוראות תכנית חפ/ 598 ממשיכות לחול.	1524		26/09/1946
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב/1 "בניה במרווחים-תיקון 1"	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/פמ "פרגולות משולב"	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229/ מר/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את האמור בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/מק/229/מר/1 "קביעת המרווח האחורי באיזור תעשייה" ממשיכות לחול.	5131		21/11/2002

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אברהם יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם יוסף		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		19/01/2016	אברהם יוסף	19/01/2016	1	1:200	מנחה	בינוי
לא		19/01/2016	אברהם יוסף	19/01/2016	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

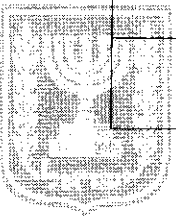


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מאפית אחדות חיפה בע"מ	חיפה	העמלים	9	04-8721082	04-8727711	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מאפית אחדות חיפה בע"מ	חיפה	העמלים	9	04-8721082	04-8727711	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356138	04-8356128	
בעלים			מאפית אחדות חיפה בע"מ	חיפה	העמלים	9	04-8721082	04-8727711	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם יוסף	26598		חיפה	נורית	4	04-8260266	04-8257826	avyo7@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512884	alinor@leven berg.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בנין לצורך הסדרת בניה קיימת על מנת לאפשר בנייה קיימת החורגת מקו הבניין צידי, אחורי וקדמי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות לשינוי קווי בנין כמפורט: קו בנין אחורי מ 5 מ' ל 0. קו בנין צידיים מ 3 מ' ל 0. קו בנין קדמי לפי קונטור הבנין בפועל. הכל בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק.
- ב. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי לחזית דרך שנקר, בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכו'.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.524



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
1. שטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה 2187 מ"ר. 2. זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות במקום.		3,281		3,281	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור התעשייה	2,182	86.45
דרך מאושרת	342	13.55
סה"כ	2,524	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	341.63	13.54
תעשייה	2,181.57	86.46
סה"כ	2,523.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>א. הכל בהתאם להוראות התכניות המאושרות למעט המפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. קו הבנין יהיה בהתאם לתשריט.</p> <p>ג. התכנית מציעה קו בנין "0" במרווח אחורי לדרך שנקר, לצורך הסדרת הבניה הקיימת.</p> <p>ד. שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה 2,187 מ"ר על פי התכניות המאושרות החלות על החלקה.</p> <p>ה. חזית המבנה לכיוון דרך שנקר תהיה מחומרים קשיחים ותתוכנן במסגרת תכנית הבניוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר הבניה תוך תיאום עם משרד מהנדס העיר.</p> <p>ו. הוראות גובה עפ"י תכנית חפ/מק/1400/י"ג:</p> <p>1) גובה הבנין לא יעלה על 20 מ' מדוד מפני קרקע טבעית ועד לגג, לא כולל מתקני הגג.</p> <p>2) גובה קומה לא יעלה על 4.5 מ' מדוד מרצפה לתקרה.</p> <p>בבנין תעשייה המיועד למטרה מסויימת, לה נדרש גובה שונה, רשאית הועדה המקומית לאשר הגבהת הקומה עפ"י חוות דעת מקצועית שתוגש.</p> <p>3) בקומה המיועדת למסחר, בה תותקן גלריה, תותר הגבהת הקומה עד ל 4.75 מ' מדוד מרצפה לתקרה.</p> <p>4) גובה קומה המיועדת לתעשייה רגילה לא יפחת מ 3.5 מ' מדוד מרצפה לתקרה.</p> <p>אם יפחת גובה קומה לתעשייה מ 3.5 מ', יחושב תקן החניה עפ"י תקן החניה לתעשייה עתירת ידע.</p> <p>5) גובה קומת חניה לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מרצפה לתקרה.</p> <p>בקומה תת קרקעית רשאי מהנדס העיר לאשר גובה מוגדל במקרה של פתרון חניה מכני, וגובה קומת החניה יקבע עפ"י מפרט טכני שיוגש.</p> <p>ז. מספר קומות עפ"י תכנית חפ/מק/1400/י"ג:</p> <p>1) מספר הקומות העל קרקעיות, המיועדות לשימושים עיקריים, לא יעלה על 3.</p> <p>2) תותר תוספת 2 קומות שירות על קרקעיות, או יותר ובתנאים שהמספר הכולל של הקומות העל קרקעיות לא יעלה על 5.</p> <p>3) בנוסף לכך, תותרנה קומות תת קרקעיות לחניה, לפי הנדרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות

4.2	דרך מאושרת
	עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>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.</p> <p>ד. הכניסות והיציאות למגרש יהיו מרחוב העמלים בלבד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 5	(4) 20				(3)	(2) 3281	(1) 2182	101	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש לצורך חישוב זכויות בניה הוא 2187 מ"ר.
- (2) הכל בהתאם לתכניות המאושרות החלות במקום.
- (3) אופן חישוב ש"ש יהיה בהתאם לתכנית חפ/1400/שש.
- התכנית אינה משנה את שטחי השירות הקיימים לפי תכניות מאושרות החלות במקום..
- (4) בהתאם לתכנית חפ/מק/1400/יג.
- (5) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיור, 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, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מערכות טכניות (דודים, מתקני מיזוג אויר, מעבים וכו') על קירות חיצוניים של המבנים, אלא בתוך מבנה סגור שיהיה חלק בלתי נפרד ממבני העסק/המפעל. מיקום המערכות הטכניות יאושר על ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות עם איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.</p>	

6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר ע"י אדריכל בק.מ. 1:100 שתשקף את המבנה הקיים במקום תוך התייחסות למגרשים הגובלים, תכנון קירות תומכים, גדרות ומעקות, הסדרי תנועה וחניה, מיקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל הידרנטים וכדו'.</p> <p>כמו כן יפורט בתכנית זו חומרי הגמר של המבנה תוך שימושים בחומרים קשיחים באישור מהנדס העיר.</p>	

6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>א. במידה ויבוצעו עבודות חפירה, עודפי העפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי.</p> <p>רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במידה ובעת החפירות תתגלה קרקע מזוהמת יש לפעול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.</p> <p>ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	

6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים</p>	

<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה ! בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תאורה:</p> <p>תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק".</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט וכן יותרו תחנות טרפו בתחום קוי בניין לחניון שמתחת לכניסה הקובעת בחלקים המרוחקים ממבני המגורים. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הוראות פיתוח</p> <p>קירות תומכים, גדרות ומעקות:</p> <p>קירות תומכים, גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר) במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>הקירות יתואמו הן בגובהם והן בעיצוב האבן עם הקירות הקיימים הגובלים.</p> <p>לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום מתן היתר הבנייה.</p>	<p>6.8</p>



<p>תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.9</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א. ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	<p>6.10</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לכבאות.</p>	<p>6.11</p>
<p>תשתיות</p> <p>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 ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. תישמר הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. תנאי למתן היתר בניה קיום פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות. א. אספקת מים: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על 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. 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 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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. אספקת המים באיזור הינה על ידי חברת מקורות. ב. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>	<p>6.12</p>

6.12	תשתיות
<p>ג. ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, עי"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 4/ב/34 כאזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי.</p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	



6.13	היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עידכונים שיידרשו במפעל הקיים	לי"ר



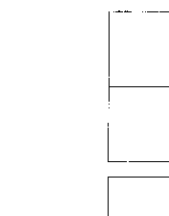




7.2 מימוש התכנית

התכנית נועדה להסדיר את המצב הקיים, לכן חלקה מומשה.



8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מאפית אחדות חיפה בע"מ 511783540		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מאפית אחדות חיפה בע"מ 511783540		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מאפית אחדות חיפה בע"מ 511783540		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אברהם יוסף עורך ראשי		חתימה: