חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0074039

חפ/1282 ב' - מרכז מסחר ותעסוקה ברח' חלוצי התעשייה, מפרץ חיפה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
11-12-2016
נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

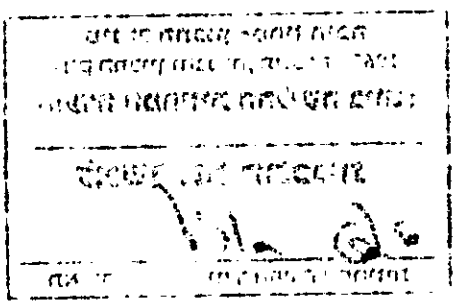
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

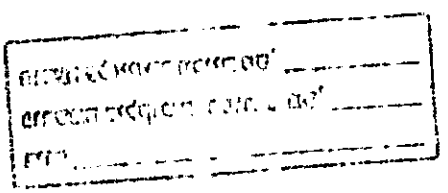
אישורים

304-0074039
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1282 ב'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 81 ב" 11.6.12
(-) תמר אבן מאיר (-) אריאל גרמן
יושב ראש הועדה מהנדס העיר
1.6.12

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
3.2.16
לאשר את התכנית
יואב כלב 19.12.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____





דברי הסבר לתכנית

ברחוב חלוצי התעשייה במפרץ חיפה, בקטע המערבי שלו הוקם מרכז תעשייה ומלאכה עפ"י תכנית מאושרת חפ/1282.
מאז אישור תכנית חפ/1282 השתנו הביקושים באזור ובעלי הקרקע מבקשים להוסיף לשימושים המותרים גם מסחר ומשרדים למינהם.
בחלק מהמבנים מתקיים שימוש מסחרי על פי היתרים ל"שימוש חורג" לתקופה מוגבלת.
אולם מאחר והביקוש לשימוש מסחרי הינו יציב ולאורך זמן מבקשים מגישי התכנית להתיר שימוש זה במסגרת תכנית זו המהווה שינוי התכנית החלה במקום.
זכויות הבניה המותרות נשארות עפ"י התכניות המאושרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1282 ב' - מרכז מסחר ותעסוקה ברח' חלוצי התעשייה, מפרץ חיפה
	מספר התכנית	304-0074039
1.2 שטח התכנית		9.676 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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

קואורדינאטה X 205626

קואורדינאטה Y 747056

1.5.2 תיאור מקום מפרץ חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	הדגן	14	
חיפה	הדגן	20	
חיפה	חלוצי התעשיה	98	
חיפה	חלוצי התעשיה	96	
חיפה	חלוצי התעשיה	92	
חיפה	חלוצי התעשיה	94	

שכונה אזור התעשייה- מפרץ חיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11574	מוסדר	חלק	117	
11578	מוסדר	חלק	9, 20	6-8, 16-17

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 1282	3 - 8

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
חפ/ 1091	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1091. הוראות תכנית חפ/ 1091 תחולנה על תכנית זו.	927	1284	03/05/1962
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400/יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400/ מר	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/ 1400/מר ממשיכות לחול.	4239	4663	11/08/1994
חפ/ 1400/ שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ שש. הוראות תכנית חפ/ 1400/שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 229/ ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229/ד. הוראות תכנית חפ/229/ד תחולנה על תכנית זו.	2262	62	14/10/1976
חפ/ מק/ 1400/ יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/ 1400/יג ממשיכות לחול.	4436		15/08/1996
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536		26/06/1997
חפ/ 1282	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/ 1282 ממשיכות לחול.	1483	171	07/11/1968

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1622	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו (שינוי קווי בניין) וכל יתר הוראות תכנית חפ/1622 ממשיכות לחול.	2402	841	05/01/1978
חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/08/2016	מאור אלה	28/08/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	26/07/2016	לבנברג שרון	26/07/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	31/08/2016	מאור יעקב	31/08/2016		לא

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			פ.ע השקעות בע"מ	חיפה	חלוצי התעשיה		04-8412779	04-8720759	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פ.ע השקעות בע"מ	חיפה	חלוצי התעשיה		04-8412779	04-8720759	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אוצר השיכון בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-7528322	03-6887002	
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	16	04-8356811	04-8356811	
בעלים			פ.ע השקעות בע"מ	חיפה	חלוצי התעשיה		04-8412779	04-8720759	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	taba@taba.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	שרון לבנברג	105903	ל.ד שרון הנדסת תנועה וכבישים	חיפה	שד בן גוריון	32	077-4110420	077-4110421	
	אדריכל	אלה מאור	31484		קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	
	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	

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 יעוד ממלאכה למסחר ותעסוקה ברחוב חלוצי התעשייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הסדרת שימושים מסחריים קיימים במבנים קיימים.

ב. שינוי בחלוקת המגרשים לעומת המאושר בתכנית חפ/1282.

ג. שינוי יעוד מ"דרך" ל- "חניון".

ד. שינוי קווי-בניין והוראות בניה.

ה. הרחבת רח' גרינשפן לתחום מגרש 7 בתכנית חפ/1282 (חלק מחלקה 9)

ו. שינוי יעוד מאזור מלאכה לחניון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	9.676

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+5,000	5,000		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	6,917	-5,000	1,917		

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	200, 201
דרך מוצעת	202
חניון	300 - 302
מסחר ותעסוקה	100 - 105

סימון בתשריט	*יעוד*	*תאי שטח כפופים*
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	100, 101, 103 - 105
קו מים 3" ומעלה	מסחר ותעסוקה	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	4,611	47.77
דרך מאושרת	3,662.44	37.94
חניון	1,379.23	14.29
סה"כ	**9,652.67**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
דרך מאושרת	1,160.26	11.99
דרך מוצעת	34.23	0.35
חניון	3,866.24	39.95
מסחר ותעסוקה	4,617.61	47.71
סה"כ	**9,678.34**	**100**

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	894.61

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

מסחר למינהו, מזנונים ומסעדות, אולמות תצוגה, אולמות אירועים, משרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות ומכונים רפואיים, בתי מלאכה אחסנה, ומאפיות בתנאי שלא יהיה בהם מטרד לסביבה, שימושים דומים באישור מהנדס העיר.

שימושי מסחר יותרו רק בשתי הקומות הראשונות.

לא יותר אחסון של חומרים מסוכנים בתחום התכנית.

4.1.2 הוראות

א **תנאים למתן היתרי בניה**

(1) אישור מנהל התעופה האזרחית - בקשות להיתרי בנייה ע"פ התכנית טעונות אישור מנהל התעופה האזרחית.

(2) תנאי למתן היתרי בנייה בתא שטח 102 ולשימושים שעלולים להוות מטרד סביבתי בכל יתר תאי השטח יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. כמפורט בסעיף 6.4.

(3) בשלב היתר הבנייה ייקבעו הסדרי תנועה עפ"י התייחסות משרד התחבורה.

במידה ויידרש רמזור, ייקבע זאת בתנאים להיתר.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

מעבר כלי רכב, שטחי חניה, מתקני דרך, מעברים להולכי רגל ותשתיות עירוניות.

4.2.2 הוראות

א **תנאים למתן היתרי בניה**

מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה על פי תכניות שתאושרנה על ידי מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

4.3 דרך מוצעת

4.3.1 שימושים

בהתאם לשימושים בסעיף 4.2.1

4.3.2 הוראות

א **תנאים למתן היתרי בניה**

בהתאם להוראות סעיף 4.2.2א

4.4 חניון

4.4.1 שימושים

חניה ציבורית, חניה לצרכי המתחם ומעבר תשתיות עירוניות.

4.4.2 הוראות

א **חניה**

4.4	**חניון**
	ביצוע החניה יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה וגנים בעירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ותעסוקה	105 - 100	500	(1) 6917	(2) 7000	4617	18534	85	(3) 20	(4) 5	(5)	(6)	(6)	(6)	(6)

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

הערה ברמת הטבלה:

מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס החניה הציבורית באמצע חזית תא השטח עם סטייה מותר של 0.5 מ' גובה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח למסחר יהיה עד 5,000 מ"ר ויהיה רק בשתי הקומות הראשונות.

יתרת השטח ישמש לתעסוקה.

שטח של 6,917 מ"ר הינו סה"כ שטח עיקרי מקסימלי לכל תאי השטח שבתחום התכנית (105-100)

.

(2) שטחי השירות בכל תחום התכנית יהיו עפ"י הוראות תכנית חפ/1400 ש"ש ועפ"י השימוש המבוקש בהיתר הבניה כשיוגש.

(3) גובה המבנה בהתאם לתכנית חפ/מק/1400/יג ובכפוף לה.

אישור על כל חריגה מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף בזמן הבניה מותנה באישור משרד הביטחון.

גובה קומה קיים 7.56 מ'

.

(4) יותרו 3 קומות לשימושים עיקריים, ובנוסף עוד 2 קומות שירות..

(5) בהתאם לתכנית המאושרת חפ/מק/1400/יג.

(6) כמסומן בתשריט. יחד עם זאת בתא שטח 101 תותר חריגת הגגון הקיים מקו הבניין. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה..

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

(א) שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

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 הבניה.

(ב) הרכבת התשתיות:

כל התשתיות תתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, טלפון, מחשבים, טלוויזיה, כבלים וכד'. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים פרט למגופי מים וחיבור צרכן, שיכולים להיות על פני הקרקע.

חומרי גמר:

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע.

(ג) מיזוג אוויר:

לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אל במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר על ידי הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

1. מתן היתר לבניה חדשה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופתוח ואישורה ע"י מהנדס העיר.
2. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה.
3. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר את תכנית המבנה, גישה אליו, כניסה ויציאה למגרש, הסדרי התנועה ופתרונות החניה במתחם, חומרי גמר, גדרות ומעקות, פיתוח השטח סביב המבנה, גינון, נטיעות עצים וכד'.

6.3 חניה

על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החניה הדרושה בתחום התכנית. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

6.4 איכות הסביבה

כללי:

תנאי למתן היתר בניה כאמור בסעיף 4.1.2 א (2) יהיה קבלת חוות דעת מאיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך המפרט את השימושים המבוקשים והאמצעים למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים המראה עמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיפים א-ח. המסמך יתייחס בין השאר למערכות הטכניות, למערכת האוורור, מיקום המפוחים ופתחי אוורור בחניון, בתי אוכל, מערכות חירום, עבודות בעת ההקמה ועוד.

המסמכים יוגשו לקבלת חוות דעת איגוד ערים ודרישותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

מתן היתר אכלוס למבנים הנ"ל מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.4 איכות הסביבה

א. איכות אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.

ב. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

ג. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה והתקבל אישור מתאגיד מים וביוב מי כרמל. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)- 1990, בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה.

בקשה להיתר לשימושים שעלולים להוות מטרד רעש ילוו בדו"ח אקוסטי לעניין הרעש הצפוי.

ה. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.

ו. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג- 1993.

ז. מניעת זיהום קרקע ומי תהום- לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים. אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ח. אצירת אשפה: מיקום מתקנים לאצירת אשפה לרבות מיכלי איסוף להפרדת הפסולת לסוגיה השונים יאותר בתחומי המגרש ו/ או המבנה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לדרישות אגף התברואה של העיריה.

6.5 הפקעות ו/או רישום

א. שטחי הדרכים הכלולים בתחום התכנית נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד. שטחי החנייה הציבורית יירשמו על שם עיריית חיפה.

ב. כתנאי להיתר בניה עפ"י תכנית זו בתאי שטח 100, 101, 103, 104 ו-105 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות במדרכות שבקומת הקרקע. בתא שטח 104 תירשם בנוסף זכות מעבר לציבור במיסעה הקיימת בתחום תא השטח.

6.6 חשמל

(א) תחנות טרנספורמציה:

לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ ת"ט.

(ב) מרווחיי בטיחות מקווי חשמל קיימים:

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

6.7 ניקוז

א. ניקוז ותיעול:

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי,

6.7	**ניקוז**
	ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע בתיאום עם חברת "מקורות". 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע וחברת "מקורות". ב. ניהול מי נגר עילי - מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.
6.8	**הוראות פיתוח**
	(1) פיתוח תאי שטח: כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד' יבוצעו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. (2) היטל שטחים ציבוריים - ישולם ע"פ חוק. (3)תכנית זו אינה מחייבת התקנת רצועת גינון בחזיתות המגרשים.
6.9	**תקשורת**
	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 מבנים.
6.10	**איחוד וחלוקה**
	א. גבולות תאי השטח הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. ניתן יהיה לאחד את תאי שטח 101 ו- 105
6.11	**חיזוק מבנים, תמא/ 38**
	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.12	**פסולת בניין**
	תנאים למתן היתר בנייה: א. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ב. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
6.13	**פיתוח תשתית**
	תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה, היטל תאורה ישולם כחוק.
6.14	**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**
	מניעת מטרדים בעת הבניה: כתנאי לקבלת היתר לבניה חדשה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים

6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הדרשים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"יי הרטבה.
כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
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 האויר לסביבה.

6.15 שרותי כבאות

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.

6.16 תשתיות

תשתיות מים, ביוב וניקוז: לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/ או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל, מחלקת הניקוז באגף שפ"ע וחברת "מקורות" לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סנטרי למים, ביוב וניקוז.
הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי כרמל, חברת "מקורות" ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
ב. בהיתר הבנייה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
אספקת מים:
א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסנטירי ע"י חברת "מקורות".
ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם וחברת "מקורות" לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרמו עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י תכניות מאושרות.
ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות חברת "מקורות" ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
ה. על מתכנן הבניין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי חברת "מקורות" בהתאם להוראות תכנית זו.
אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים -העתקת קו. התכנית בתיאום עם חברת "מקורות".

ביוב:
מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית 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 רצונה.

6.17	**חומרי חפירה ומילוי**
	עבודות עפר חציבה ומילוי: תנאי לקבלת היתר בניה - חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

6.18	**מקלטים**
	לא יוצא היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.19	**היטל השבחה**
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך שבע שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פ.ע השקעות בע"מ 511068348		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פ.ע השקעות בע"מ 511068348		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אוצר השיכון בע"מ 520024787		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פ.ע השקעות בע"מ 511068348		חתימה:
עורך התכנית	שם: יעקב מאור	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: