

300033/85.3-1

תכנית מס' 304-0260133 - שם התכנית: חפ/2120-א-שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה בחלקה 82 בגוש 11657

9

16.3.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0260133

חפ/2120-א-שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה בחלקה 82 בגוש 11657

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 19-03-2017
נתקבל

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
8.3.17
לאשר את התכנית
 תאריך 21.3.17 יו"ר הועדה המחוזית אילן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2120 א
הומלץ להפקדה
 בישיבה מס' 56 ביום 13.6.16
 יושב ראש הועדה אילן
 מהנדס העיר אילן

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ 2120 א
 המועד הקובע לתחילתה של תכנית ע"פ 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 _____ לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/ 2120 א
 המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102 לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין הפרסומים בעיתונות. ההודעה בדבר הפקדה פורסמה בעיתון הארץ ביום 16.12.16
 ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות יפ 7394 מיום 7.12.16

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

...
...
...

...
...
...
...

...
...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...
...
...

...
...
...

דברי הסבר לתכנית

החלקה הכלולה בתכנית היתה ביעוד תעשייה בתכנית חפ/1704/א, והופקעה מבעליה בעקבות שינוי יעוד החלקה לשטח ציבורי פתוח על פי תכנית חפ/2120-מכ/563 "רכבל מפרץ-אוניברסיטת חיפה" שאושרה בדצמבר 2006.

התוכנית הנדונה מציעה לשנות את יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לתעשייה בהתאם להוראות תוכנית חפ/1704/א כפי שהיה טרם אישור תכנית חפ/2120-מכ/563 כל זאת בעקבות הסכם פשרה שנערך ב- 2.12.14 בין בעלי הקרקע הקודמים לבין הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, עיריית חיפה וחבי יפה נוף תחבורה ותשתיות בע"מ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/2120/א-שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה בחלקה 82 בגוש 11657
		מספר התכנית	304-0260133
1.2	שטח התכנית		1.100 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	203045
	קואורדינאטה Y	744046

1.5.2 תיאור מקום: החלקה נמצאת באיזור הציקפוסט בצמידות לכניסה הצפונית למנהרות הכרמל.

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			

שכונה ציקפוסט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11657	מוסדר	חלק	82	

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1704/א	2007
חפ/2120-מכ/563	3012

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 פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	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. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 התכנית חלה בתחום איזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ 1400 / מר	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / מר. הוראות תכנית חפ/ 1400 / מר תחולנה על תכנית זו.	4239	4663	11/08/1994
חפ/ 2120 / מכ / 563	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2120 / מכ / 563 ממשיכות לחול.	0		
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

מסמכי התכנית				1.7	
סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחויב	מידה	עמודים		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחויב	1:250	גליון / עמודים		
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	28/09/2016	יוסף פרוכטר
			1	28/09/2016	יוסף פרוכטר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתכנית, ייקראו המסמכים המחייבים לתכנית כמקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתכנית על התשריטים המנחים ויגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתכנית לבין המסמכים המחייבים לתכנית, ייקראו המסמכים המחייבים לתכנית כמקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתכנית על התשריטים המנחים ויגברו המסמכים המחייבים לתכנית.



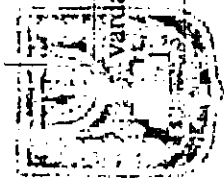
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

מניש התכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
doron@orgil.com	04-6294241	052-2715721	31	התמר	עין אילה			אסתר אורבך	פרטי	

1.8.2 זים									
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
vardal@haifa.muni.il	04-8356128	04-8356167	3	ביאלק	חיפה	עיריית חיפה		רשות מקומית	רשות מקומית
doron@orgil.com	04-6294241	052-2715721	31	התמר	עין אילה			אסתר אורבך	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
vardal@haifa.muni.il	04-8356128	04-8356167	3	ביאלק	חיפה	עיריית חיפה		בבעלות רשות מקומית	מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע										
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yosi@isron.co.il	04-8343185	04-8343186	57	דשראלי	חיפה	יסרון בע"מ	6448/ה	יוסף פרוכטר	עורך ראשי	הנדסאי אדריכלות



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
bermanb@netvision.net.il	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	היפה		517	מאיר ברמן	מוזד	מוזד מוסמך



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



הגדרת מונח	מונח
רכבל מהווה סוג רכבת עילית המשמשת כאמצעי תעבורה המוני בקרוניות המובלות לאורך קוים ישרים בין תחנות תפעול. הקרוניות מובלות באמצעות כבלים עיליים המחוברים לתחנות. הכבלים נישאים על עמודים ומונעים על ידי מנועים המצויים בתחנות תפעול.	רכבל

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

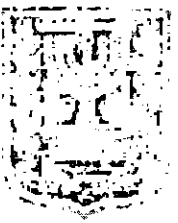
2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה וקביעת הוראות בניה והנחיות מיוחדות לצורך מעבר ושימוש לצרכי הרכבל בהתאם להוראות תוכנית חפ/2120-מכ/563 "רכבל מפרץ - אוניברסיטת חיפה".



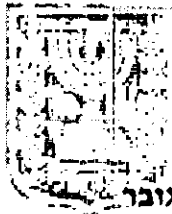
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לתעשייה.
- קביעת הוראות להסדרי גישה לשטח המיועד לשימוש רכבל.
- קביעת הוראות בניה ופיתוח בעקבות הגבלות בתחום השטח המיועד לשימוש רכבל.
- קביעת זכויות מעבר ושימוש לצרכי הרכבל.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.1
------------------	-----



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+1,650	1,650		

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
תעשייה	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשייה	101
ציר מערכת הסעת המונים	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,100	100
	1,100	100
סה"כ		

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,100.66	100
	1,100.66	100
סה"כ		

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



הנחיות מיוחדות	סוג ישות	שטח במ"ר
		637.02

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. ישמש להקמת מבנים לתעשייה רגילה, מלאכה, שירותים עירוניים, אחסנה וכן מבנים למסחר מסחר קמעונאי וחנויות כלבו לעסקים ובידור.</p> <p>2. לא תתאפשר אחסנה של מכולות בחלקה.</p> <p>3. לא יותרו מפעלים מסוכנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות +3.00 מ' מעל פני הים.</p> <p>2. לא תותר הקמת מרתפים בתחום התכנית.</p> <p>3. לא יותר מעבר תת קרקעי של חומרים דליקים נפיצים ומסוכנים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. הוראות סביבתיות:</p> <p>1. שפכים - מפעל עם שפכים תעשייתיים יחויב להתקין מתקן קדם טיפול בשפכים ובלבד שהצנרת תהיה בתוך המבנה או בתוך פיר. המתקן יתוכנן על פי הטכנולוגיה המיטבית למניעת זיהום אוויר, ריח וסיכון ואיכות הקולחין יהיו בהתאם לאישור איגוד ערים חיפה. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא יכנסו מפעלים המייצרים תמלחות למעט מפעלים המשתמשים במים רכים אשר יחויבו בהתקנת מתקן לטיפול כדוגמת אוסמוזה הפוכה. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2. פסולת - בהיתר הבניה יוצג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>3. איכות אוויר- מפעל הנדרש לשרוף דלקים לצורך אנרגיה או לתהליך היצור ישתמש בגז (גפ"ם גז טבעי), באנרגיות מתחדשות או בסולר. לא יותר אחסון של סולר ו/או דלק נוזלי לצרכי חימום הבניינים. בהיתר הבניה יוצגו האמצעים הנדרשים, בטכנולוגיה המיטבית העדכנית ביותר, לעמידה בתקני זיהום אוויר במצבים מחמירים, ויוכח כי מצב איכות האוויר לא יחרוג מתקני הייחוס/ ערכי יעד לתכנון, שיפורסמו על ידי המשרד להגנת הסביבה בעת הוצאת היתר הבניה. מפעל שתהליך היצור שלו דורש ארובה לא יוכל להיכנס לבנין ולא יקבל רשיון עסקים אלא אם יותקן לו פיר ארובה ושיאפשר בדיקת ארובה על פי נוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה של המשרד להגנת הסביבה (תקן 5097).</p> <p>4. חומרים מסוכנים - לא יותר מפעל מסוכן (כפי שנקבע בתמ"א 30).</p>

תעשייה

4.1

מפעל המחזיק חומרים מסוכנים יראה בהיתר הבניה את האמצעים למיגון מקורות הסיכון, נקיטת פעולות לצמצום השפעת הסיכונים וסקר סיכונים המראה כי המפעל/ מתקן עומד ברמת הסיכון הקביל ואינו מטיל מגבלות כלשהן מעבר לגבול המגרש/ מבנה.

5. אקוסטיקה - יש להבטיח בתכנון המפורט שרמת הרעש במבנים לא תחרוג מהמותר בקריטריונים.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ייבחן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה הצורך בהכנת חו"ד אקוסטית.

6. קרקעות מזהמות - בעת הגשת בקשה להיתר בניה ייבחן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה הצורך בהכנת סקרי קרקע.

ככל שתידרש הכנת סקרי קרקע הם יוכנו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויועברו לחוות דעתו, לרבות קביעת האמצעים לטיפול ככל שידרש.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

ג. מתן היתר לאכלוס יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת נטרדים סביבתיים.

הנחיות מיוחדות

ההוראות המפורטות בפרק זה חלות בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט.

א. רישום:

1. בתחום ההנחיות המיוחדות תרשם בפנקסי המקרקעין זכות מעבר לצמיתות בחלל הרום שמעל הקרקע לכבלים ולקרוניות רכבל ולציבור הנוסעים ברכבל ומעל כל בניה.

2. בפנקסי המקרקעין תרשם זכות מעבר ושימוש לצמיתות על הקרקע ובחלל הרום שמעליה לצורך תחזוקת הרכבל ולחילוץ חרום.

3. כתנאי להיתר בניה בתחום המסומן להנחיות מיוחדות תרשם הערת אזהרה לנושא זכות מעבר ושימוש לצמיתות על הקרקע ועל גג הבניה המבוקשת לצורך הקמת ותחזוקת הרכבל לרבות גישה לחילוץ חרום.

בגמר הבניה תרשם בפנקסי המקרקעין זכות המעבר והשימוש לצמיתות לנושא זה.

ב. תותר התקנת מתקני בטיחות לרכבל במקומות שידרשו מטעמי בטיחות ותנאים הנדסיים. מתקני הבטיחות שיוותרו: קוי תשתית ומתקני חיבור לתאורה ותקשורת, גידור ותמרור לרבות מגבילי גובה.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס מומחה לרכבלים מטעם חברת יפה נוף. זהות המהנדס תאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

ד. בטיחות:

תעשייה	4.1
<p>1. ישמר מרווח אנכי בטיחותי של 3 מ' בין תחתית קרונית הרכבל למעבר הולכי רגל (על קרקע או על מבנה) ובין תחתית קרונית הרכבל לכל חלק של המבנה.</p> <p>2. יישמר מרווח אנכי בטיחותי של 2 מ' בין תחתית קרונית הרכבל לצמחיה.</p> <p>3. ישמר מרווח אנכי בטיחותי של 1 מ' בין תחתית קרונית הרכבל לכלי רכב המותר למעבר, ו 5 מ' מפני דרך.</p> <p>4. במקרה של מרווחים קטנים מהאמור לעיל, יינקטו הסדרי בטיחות מתאימים (גידור, תנור, הצבת מגבילי גובה וכד').</p>	
<p>ה. גדרות וקירות:</p> <p>1. תותר הקמת גדרות לפי תכנית מאושרת, באופן שלא יפגע בבטיחות ובאפשרויות נגישות לתחזוקת הרכבל ולחילוץ במקרה חירום.</p> <p>2. אם תדרש חפירה בתוואי הרכבל, תותר הקמת קירות תומכים לפי תכנית פיתוח שתערך ע"י אדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.</p>	
<p>ו. קווי תשתית:</p> <p>1. בתחום מסדרון הדרך לרכבל לא תותר העברת קווי תשתית עילית.</p> <p>2. העברת כבלי חשמל כאמור כפופה לאישור מהנדס מומחה לרכבלים מטעם משרד התחבורה בנוסף לאישור הרשויות המוסמכות.</p>	
<p>ז. צמחיה קיימת וגינון:</p> <p>בתחום מסדרון דרך לרכבל יותר גינון בצמחי כיסוי בלבד.</p> <p>אולם, תותר צמחיה אחרת ועצים בתנאי שישמר מרווח בטיחותי אנכי של כ-2 מ' מקרוניות הרכבל ותנאי נגישות ותחזוקה מתאימים.</p>	
<p>ח: במרווח הצפוני חלה חובת גינון, הכל בהתאם למגבלות סעיף ז לעיל.</p> <p>ט: בתחום המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" יאסר שימוש או מעבר של חומרים דליקים, נפיצים ומסוכנים.</p>	
<p>י: בתחום המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" הגג העליון של המבנה יהיה גג קשיח שיאפשר הקמת ותחזוקת הרכבל לרבות גישה לחילוץ חרום.</p> <p>טרם הגשת ההיתר יש לקבל הנחיות לנושא זה ולאשרם בחברת "יפה נוף".</p>	
<p>יא: בתחום המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתחם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגויש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מסל הבנייה הקובעת (3) 5	(2) 20	50	מחלת כניסה הקובעת עיקרי שירות	מסל הבנייה הקובעת עיקרי שירות	גודל מגויש כללי	
					1650	
					(1) 585	
					1100	101
						תעשייה

האמזוי בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות הזמניות ובין בתשריט המצב המוצע.

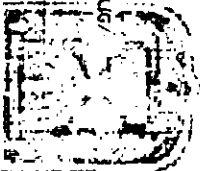
גם בטבלה עצמה גוברת ההוראה המפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי הבנין בהתאם לתשריט.
 הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בתחום המרווחים הצדיים ועד גבולות המגרש, בתנאי שיושאר מעבר מני רצוף לרכב מהדרך ועד לגבול הצדי שממול, בהתאם להוראות תכנית חפ/1400/מר וכתנאי שיתקבל אישור איגוד ערים לכבאות בנושאי בטיחות אש.

2. היתר בניה מותנה כאישור הוועדה המקומית או משרד מהנדס העיר בכפוף לקבלת חוות דעת חברת יפה נוף בחתימתו למימון זכויות הבניה ולתנאים הנדרשים לצורך הקמת הרכבל והפעלתו.



הערת לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אופן הישוב שטחי השרות יהיה על פי הוראות תכנית חפ/1704/א נספח מס' 2 "הישוב שטחי שרות".

(2) גובה המבנה כפוף לאישור הועדה המקומית או משרד מהנדס העיר לאחר קבלת אישור מומחה מטעם חברת יפה נוף. החברה ותשתיות בע"מ לעניין מגבלות הקשורות לתנאי הרכבל על פי תכנית חפ/563/מכ-2120.

(3) 2 קומות מיועדות לשטחי שירות לתניה בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

1. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סייד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

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.

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.

2. חזית חמישית:

גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.

תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

1. פיתוח המגרש:

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

2. גדרות ומעקות:

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3. תאורה:

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

4. אצירה והרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.3	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. למגרש, תותר רק כניסה ויציאה אחת מדרך מספר 2 הגובלת אליו מצד מדרום מערב.</p> <p>לא תותר גישה מכביש המנהרות למעט גישה לצורכי התקנת ותחזוקת הרכבל.</p> <p>ג. בשטח חניה גלויה יש להקצות "אוזן" עם עץ בכיר לכל 5 מקומות חניה.</p>

6.4	איכות הסביבה
	<p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היוזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכזו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

6.5	חשמל
	<p>חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/ 1400 ת"ט.</p>

6.6	תקשורת
	<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:</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>

6.7	תשתיות
	<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז:</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.</p>

6.7 תשתיות

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.

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.

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.

ניקוז-תיעול:

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז כולל תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.
3. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
4. פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מים וקרקע- תיעשה באזור מקורה בלבד, מעל משטח אטום לחלוף, עמיד בפני שמנים ודלקים ומנוקז למפריד שמנים וממנו אל מערכת הביוב.

נגר נקי:

משטחים בהם לא מתקיימת פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומים, כגון- גגות ומשטחי חניה, תופנה אל מערכת הניקוז האזורית או תוחדר לתת הקרקע, במידה והדבר ניתן.

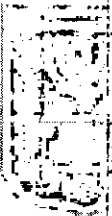
6.8 פיקוד העורף

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

6.9 שרותי כבאות

מערכות כיבוי אש:

6.9	שרותי כבאות
	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.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

20 שנה.



8. חתימות

	שם: אסתר אורבך שם ומספר תאגיד:	סוג: _____	תאריך: _____ חתימה:	מגיש התכנית
	שם: _____ שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: רשות מקומית	תאריך: _____ חתימה:	יזם
	שם: אסתר אורבך שם ומספר תאגיד:	סוג: _____	תאריך: _____ חתימה:	יזם
	שם: _____ שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: _____ חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: יוסף פרוכטר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: _____ חתימה:	עורך התכנית
	שם: _____ שם ומספר תאגיד: יסרון בע"מ 511184889	סוג: _____	תאריך: _____ חתימה:	יזם