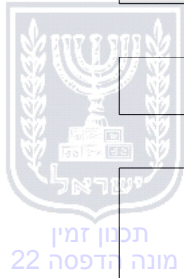


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0268334

חפ/1273 יב'-מרכז הסחר, חיפה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2018

לאשר את התוכנית

26/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת מרכז סחר, הכוללת תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות ובידור בקצה רח' נחום חת אל חוף הים. המיקום הוגדר בתמ"א 13/3 "חופי חיפה וטירת כרמל" כמעבר אל חוף ואל מוקד פעילות, הכולל פעילויות התומכות בנופש ורחצה בחוף המקום מהווה גם סיום של ציר אורבאני חשוב בדרום חיפה, שתחילתו באזור מגורים חדש, והמשכו באצטדיון. התכנית עוצבה כסמל אדריכלי יוצא דופן אשר עתיד לסמל את הכניסה לעיר מדרום, וכן להוות מוקד פעילות לאזור מת"מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1273 יב'-מרכז הסחר, חיפה

מספר התכנית 304-0268334

1.2 שטח התכנית 6.930 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	196315
קואורדינאטה Y	743400

1.5.2 תיאור מקום

בקצה רח' חת, מזרחית לכביש 2 ומסילת ברזל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	חת נחום	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10730	מוסדר	חלק	78, 81-82	11, 80

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	פירוט תכליות, שימושים ופתרון בינוי לשטח התכנית.	פירוט	תמא/ 13 / 3 ים - תיכון
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/03/2006	2395	5511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1688 / ה. הוראות תכנית חפ/ 1688 / ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1688 / ה
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
20/07/1972	2106	1840		החלפה	חפ/ 1273 / ב
21/04/1996	2831	4402	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	שינוי	חפ/ 1400 / יב
11/08/1994	4663	4239	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	שינוי	חפ/ 1400 / מר

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יג	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4436		15/08/1996
חפ/ מק/ 1400 / תט	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 229 / מר/ 1	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין השתיים תכנית זו תקפה.	5131		21/11/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל צמיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל צמיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	30/10/2017	אמיר בלום	30/10/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי	22/11/2017	יגאל צמיר	22/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	22/11/2017	יגאל צמיר	21/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תוכנית ק.קרקע, חתך רוחב טיפוסי.	30/10/2017	קובי סתת	23/10/2017	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנית קומות.	30/10/2017	קובי סתת	23/10/2017	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה

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			ה.א.מ.נ נכסים בע"מ	חיפה	(1)	16	04-8550550	04-8500501	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' נחום חת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית חיפה		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק		04-8357728		
פרטי			ה.א.מ.נ נכסים בע"מ	חיפה	חת נחום) (1	16	04-8550550	04-8500501	

(1) כתובת: רח' נחום חת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630938		
בבעלות רשות מקומית		עיריית חיפה		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק		04-8357728		
בעלים				ה.א.מ.נ נכסים בע"מ	חיפה	(1)	16	04-8550550	04-8500501	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

פרטיים בהתאם לנסחים

(1) כתובת: רח' נחום חת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל צמיר		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8571234		studio@tzam ir.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום			חיפה	התשבי	14	04-8339070		
מודד	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8512884		
	יועץ תחבורה	קובי סתת		תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8577566		tedem@tede m.co.il

(1) כתובת : פארק עסקים כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקמת מרכז סחר, הכולל: תעסוקה, משרדים, מסחר ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מאחסנה למסחר תעסוקה ותיירות.
קביעת שימושים מותרים.
קביעת הוראות בניה, זכויות בניה גובה וכ"ו.
הרחבת/התוויית דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	400
מסחר תעסוקה ותיירות	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	300
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

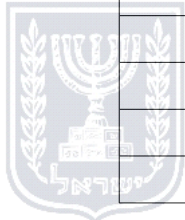
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	4,200	60.61
דרך מאושרת	1,100	15.87
שטח ציבורי פתוח	1,630	23.52
סה"כ	6,930	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.70	1,087.82	דרך מאושרת
5.90	408.7	דרך מוצעת
56.54	3,918.12	מסחר תעסוקה ותיירות
21.87	1,515.34	שטח ציבורי פתוח
100	6,929.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. משרדים, שרותים עסקיים, תעסוקת היי-טק, מרפאות, שרותים פיננסיים. ב. מסחר קמעוני, מרכז קניות, בתי קפה ומסעדות. ג. אולמות כנסים, אולמות ארועים, אולמות תצוגה, בידור ומועדונים. ד. חדרי מלון ושרותי מלונאות, משרדי נסיעות ותיירות. ה. מרכז שווק לרכב ושרותי מוסך נלווים. ו. חניון עילי ותת קרקעי. ז. חניה ציבורית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>מסחר - יהיה בשתי הקומות הראשונות בלבד. תקבע חזית מסחרית כלפי מערב באורך של 20 מ' לפחות. כניסת כלי רכב למבנה תותר רק ממזרח. הקומה הכוללת יציאה אל הגג מבנה החניון, תכלול שימושים לטובת הציבור, כגון: הסעדה ואולם אירועים. גג מבנה החניון ישמש לשימושים ציבוריים כאמור, ולא יותר בו שימוש לחניה. מלון- מעליות, לובי וכניסה יהיו נפרדים מיתר השימושים. מס' קומות עפ"י סעי' 5 טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>ב</p> <p>גגות</p> <p>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.</p> <p>ג</p> <p>מעליות</p> <p>תכנון המעלית/מעליות לרכב ועמדות ההמתנה יהיו בתחום המגרש ובהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>ד</p> <p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה על פי תקן תקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בתחום השצ"פ יותר פיתוח סביבתי, ריהוט חוץ כולל תאורה ונטיעות עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. בתחום השצ"פ תיאסר בניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	טיפול נופי בשצ"פ הגובל ברצועת הרכבת יילקח בחשבון מרחק בטיחות של נטיעת העצים בהתאם להנחיות הרכבת לצמחיה ברצועת הרכבת וצמוד אליה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון ומעבר לתשתיות עירוניות בהתאם למפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות הקמת מצללות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון ומעבר לתשתיות עירוניות בהתאם למפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה לרבות הקמת מצללות.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת (3)	סה"כ שטחי בניה (2)	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת שרות						עיקרי שרות
															מסחר תעסוקה ותיירות	
															מסחר ותעסוקה	
(12)	(11)	(10)	(9)	4	(8) 15	(7) 70	(6) 69	594	(5) 200	(4) 164	230	3918	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה ותיירות	

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 כניסה קובעת יהיה מדרג נחום חת.

החזית הדרומית תחשב כחזית קדמית לעניין קביעת קווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להעביר עד 20% משטחי השרות לשימוש מסחר ותעסוקה לטובת קומה טכנית.

(2) להיקף של 70 חדרי מלון.

(3) 5 הקומות העליונות יהיו לשימוש תיירותי-מלונאות בלבד, ובהתאם לתקני משרד התיירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

(4) כולל שטח חניון עילי בשטח של עד 150%.

(5) שטח זה נועד לשירות וחניה, יותר ניווד שטחי חניה עילית אל מתחת לכניסה הקובעת כך ששך השטחים מתחת לקרקע לא יעלה על 350%.

(6) תכסית עילית. למגדל - עד 30%.

(7) גובה הבניה לא יכלול קומות תת"ק, מעקות גג, פיר מעלית ומתקנים טכניים.

גובה קומה טיפוסית (מעל קומת לובי, מפלס +14.0) - לא יעלה על 4 מטר מרצפה לרצפה.

(8) לא יעלה על 15 קומות בתוספת קומה טכנית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

(9) לפי המצוין בתשריט.

תותר בניית רמפות תנועה ומעלית ומתקני חניה במרווח בין קו הבניין לקו המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תותר הקמת אלמנטים קונסטרוקטיביים לתימוך קומות חדשות מעל מבנה קיים.
תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין לפי המסומן בתשריט.
(10) לפי המצוין בתשריט.

תותר בניית רמפות תנועה ומעלית וגישה לחניה במרווח בין קו הבניין לקו המגרש.
תותר הקמת אלמנטים קונסטרוקטיביים לתימוך קומות חדשות מעל מבנה קיים.
תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין 0

(11) לפי המצוין בתשריט.
תותר בניית רמפות תנועה ומעלית ומתקני חניה במרווח בין קו הבניין לקו המגרש.
תותר הקמת אלמנטים קונסטרוקטיביים לתימוך קומות חדשות מעל מבנה קיים.
תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין 0

(12) לפי המצוין בתשריט.
תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין 0.
תותר הקמת אלמנטים קונסטרוקטיביים לתימוך קומות חדשות מעל מבנה קיים.
לא יותרו מרפסות מעבר לקו בנין הקדמי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או שרת חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש שמועדה מונה הדפסה 22

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ג. בשטחים בנויים ובשטחי שצ"פ ובפארקים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך.

ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 2 מ' . מציר הקו 2.25 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.5 מ' . מציר הקו 1.75 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 5 מ' . מציר הקו 6.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני 5 מ' . מציר הקו 8.5 מ'.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 9.5 מ' . מציר הקו 13 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מציר הקו 20 מ'.
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35 מ'.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור ליל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

<p>6.2</p>	<p>תקשורת</p>
<p>א. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים . כל החיבורים למבנים והמתקנים בתחום מגרשי הבניה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.3</p>	<p>ניקוז</p>
<p>ניקוז משמר נגר</p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית או לשצ"פ הגובל במידה וניתן.</p> <p>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים / פארקים ושבילים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.4</p>	<p>תשתיות</p>
<p>אספקת מים</p> <p>א. אספקת מים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של תאגיד מי כרמל.</p> <p>ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית מים כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>ג. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר סימון מיקום מד מים ראשי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא ימוקמו מוני מים בקיר תומך או בגדר בצד הפונה לרחוב.</p> <p>ד. באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.</p> <p>ה. ברזי כיבוי האש במגרש יוזנו מהבריכות הפנימיות של המבנה, יש לתת התייחסות לנושא בתכנון המפורט של המבנה. קוטר החיבור למערכת המים הציבורית יקבע במסגרת התכנון המפורט וייתן מענה למילוי בריכות פנימיות בלבד.</p>	
<p>6.5</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>6.5.1. מיגון אקוסטי מדרך מס' 2 וממסילת הברזל</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. וכן בדיקה לעמידה בקריטריונים לרעידות שמקורן במעבר רכבת.</p> <p>ב. רמות הרעש המותרות באתר מכביש 2 תהיינה עפ"י המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים 2011 או זו שתבוא במקומה.</p> <p>ג. רמות הרעש המותרות באתר מהרכבת יהיו על פי הקריטריונים וההנחיות של המשרד להגנת הסביבה המעודכנות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה ותהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת רעש מעל המותר על פי התקנות ובהתאם למסמכים האקוסטיים, וזאת באישור איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה.</p> <p>6.5.2. אצירת אשפה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.5

איכות הסביבה

א. בתכניות המוגשות להיתר ימוקמו מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור. מיקום מתקני אצירת האשפה והמיחזור ייעשה בהתאם להנחיות מחלקת תברואה של העירייה המקומית ובהתאם לנספח אשפה של תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. יש לתכנן ולודא שלא יהיו מפגעי ריחות, גזים ואחרים ממתקני איסוף.

6.5.3. מיקרו אקלים

לבקשה להיתר בניה יצורף מסמך מיקרואקלים, שיוכן על ידי מומחים בתחום, ויבחן את השפעת משטר הרוחות והנוחות האקלימית על המבנה ועל המרחבים הציבוריים סביבו, ויפורטו האמצעים הנדרשים למיתון הרוחות. מסקנותיו ודרישותיו יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מומחה בתחום כי בוצעו כל האמצעים שנדרשו בהיתר בניה.

6.5.4. מגבלות סביבתיות לשימושים באזור תעסוקה

א. מקורות אנרגיה - יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלת גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר / בנזין.

ב. איכות אוויר - לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר, למעט הפעלת גנרטור לשעת חירום.

ג. ריח - לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה העת.

ד. רעש - מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990

ה. שפכים - השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד ו/או שפכים של עסקים קטנים למזון שהטיפול היחיד הנדרש לשפכים שלהם הינו מפריד שמנים.

ו. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.

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 ימוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ג. עמידה בתנאי סעיף 6.5 לעיל הדן באיכות הסביבה.

ד. תערך בחינה אקוסטית הקובעת את האמצעים הנדרשים למיגון חדרי המלון מפני רעש וזיהום האוויר בצד הפונה אל המסילה.

ד. הבקשה להיתר בניה תלווה בפרשה טכנית ובדו"ח סביבתי הבוחן את המשמעויות הסביבתיות השונות, תוך ציון אופן העמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף לעיל (6.5).

ה. תנאי לאישור היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה לדו"ח הסביבתי.

ו. תנאי למתן היתר בניה הריסת מבנים במרווחי הבניה שאינם עומדים בהוראות תכנית חפ/1400 יב' על כל שינויה.

6.7 מבנים קיימים	
במידה והמוסך הקיים ייהרס או ייכנס שימוש אחר במקומו, יוכן בשלב היתר הבניה סקר קרקע במתחם המוסך.	
6.8 היטל השבחה	
היטל השבחה ישולם כחוק.	
6.9 חומרי חפירה ומילוי	
תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.	
6.10 עיצוב אדריכלי	
מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה עפ"י עקרונות העיצוב האדריכלי, שבנספח הבינוי של תכנית זו.	
6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו ולאחרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, ציוד או חפץ.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
ל"ר	

