

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0617795

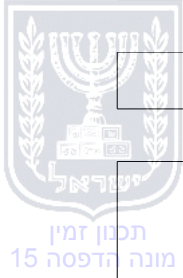
חפ/מק/2485-רח' המשביר 17, חברת כבלים, צ'ק פוסט, חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מהות התכנית:

יעוד קרקע של חלקה 35 שבגוש 11671 הוא שטח ציבורי פתוח אושר בתכנית חפ/1705. מיקום שצ"פ באזור תעשייה בתכנית הנ"ל נבחר באקראי ולא משרת את הציבור. שינוי שימוש שטח השצ"פ לתעשייה וצירוף אותו לחלקה 228 יתרום ליעילות שימוש השטחים. כדי לקצר את ההליך הוחלט לבקשת מוסדות התכנון ובעל זכות בנכס של חלקה 35 להעביר אותו שצ"פ לחלקה 86 שבגוש 11666 וזאת לפי סעיף 61א(א)(1). כמו כן, שינוי יעוד בחלקה 35 וצירופה קניינית לבעל הנכס חלקה 228 שבגוש 11666 יתאפשר להסדיר ולייעל תפקוד השימושים בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/2485-רח' המשביר 17, חברת כבלים, צ'ק פוסט, חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 304-0617795

1.2 שטח התכנית

3.342 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	203780
קואורדינאטה Y	743330

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה צק פוסט

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	המשביר	17	

שכונה אזור תעשייה צק פוסט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11666	מוסדר	חלק	85-86, 228	
11671	מוסדר	חלק	35	

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/ 141	85 - 86, 99

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
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 הוראות תכנית 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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 1705	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1705 ממשיכות לחול.	3397	160	11/11/1986
חפ/ מק/ 1400 / יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 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	4037	26/06/1997
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ 141	החלפה		473		25/10/1934
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. 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
חפ/ מק/ 229 / מר/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / מר/ 1 ממשיכות לחול.	5131		21/11/2002

הערה לטבלה:

304-0447052=חפ/1400/שיי/1

בנוסף לתכניות שלעיל בשטח התכנית חלה גם תכנית חפ/521 שפורסמה בע.ר. 825 מיום 13.10.1938. תכנית זו 304-0617795=חפ/מק/2485 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/521 ממשיכות לחול.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יורי פוצינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יורי פוצינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	14: 04 07/07/2020	מאיר וולקן	29/06/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חוות דעת	14: 05 07/07/2020	מאיר וולקן	29/06/2020	7		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה וחניה	14: 38 07/07/2020	מרינה פלדמן	01/07/2020		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		12: 50 07/07/2020	יורי פוצינסקי	07/07/2020	1	1: 500	רקע	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	יאיר דוחובני			חיפה	המשביר	17	04-8818418	04-8818428	Shelhav@yadu.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר דוחובני			חיפה	המשביר	17	04-8818418	04-8818428	Shelhav@yadu.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יאיר דוחובני			חיפה	המשביר	17	04-8818418	04-8818428	Shelhav@yadu.co.il

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	יורי פוצ'נסקי	45682	פרטי	נשר	החרושת	5	04-8204079	04-8204078	yp.architects@gmail.com
שמאי	שמאי	מאיר וולקן	268	וולקן שמאות מקרקעין	נשר	דרך בר יהודה	50	04-8661555	04-8661556	vulkanm@bezeqint.net
מודד	מודד	אמיר טאנוס	769	פרטי	חיפה	הבנקים	5	04-8532451	04-8511808	tanousengineers@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מרינה פלדמן	15352056	פלדמן-הנדסת תנועה, דרכים ונגישות	טירת כרמל	(1)	11	04-8416450		eng.feldman@gmail.com

(1) כתובת: טירת כרמל, רח' יצחק שמיר 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים תוך הקצאת שטח חליפי לשצ"פ (שיועבר לעירייה) במקום שטח שצ"פ מאושר (הצרחה) תוך שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה ומתעשייה לשטח ציבורי פתוח ללא שינוי בגודל השטח של כל יעוד
- ב. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה
- ג. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	318	9.52
תעשייה	3,024	90.49
סה"כ	3,342	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	319.02	9.68
תעשייה	2,976.03	90.32
סה"כ	3,295.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה, תעשיה עתירת ידע, מרכזים לוגיסטיים, מלאכה, משרדים, מחסנים ושימושים נלווים
4.1.2	הוראות
א	תנאי להפעלה
	לא תותר הקמת עסקים שיש בפעילותם פוטנציאל לגרימת מטרדים לשימושים סמוכים
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח פתוח לשימוש כלל הציבור שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות, משטחי גינון, צמחיה וחורשות, מצללות, פרגולות וכו' מתקני משחק וספורט מבני שרות קטנים ומתקנים הנדסיים מעבר תשתיות
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	50	1356	678	2712	1356	1	תעשייה	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	(2) 20	50	(1) 1356	(1) 678	2712	1356	1	תעשייה	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	(2) 20	50	(1) 974	(1) 487	1948	974	2	תעשייה	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	(2) 20	50	(1) 662	(1) 331	1324	662	3	תעשייה	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות לתוספות בניה או בניה חדשה מכוח תכנית זו יחושבו בהתאם לתכנית 304-0447052 חפ/1400/ש"ש/1. שטחי שירות בשטחים מנוצלים יהיה עפ"י חפ/1400/ש"ש.
- (2) מדוד מפני קרקע טבעית ועד לגג לא כולל מתקני גג.
- (3) כפי שמסומן בתשריט התכנית.

6. הוראות נוספות




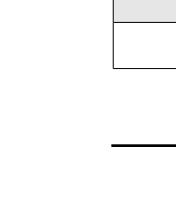
<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>על תכנית זו יחולו הנחיות מרחביות כולל עדכונים שאישרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה בהתאם למפורט לתחומי תעשייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>יש להבטיח בתכנון המפורט שרמת הרעש במבנים לא תחרוג מהמותר בקריטריונים. כתנאי להיתר בניה יבוצע סקר ויוגש מסמך אקוסטי המפרט את האמצעים שנקטו במבנים למניעת רעש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מתן היתר איכלוס יותנה באישור איגוד ערים חיפה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>אוורור חניונים</p> <p>מתן היתר בניה לחניונים מקורים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אוורור החניון ושהחניון לא יהווה מטרד לסביבה. מתן היתר לאיכלוס המבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת אוורור החניון ולמניעת מטרדים לסביבה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>הגבולות הנוכחיים של החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הכלולים בתכנית זו בטלים.</p> <p>שטחים יחולקו ויאוחדו עד כדי יצירת תאי שטח חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי רחובות וגבולות תאי שטח המוצעים כמוראה בתשריט.</p> <p>על יוזם התכנית להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום, לאשרו בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>על יזם התכנית לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם מקרקעין בהתאם לחוק. לא תותר חלוקה נוספת לתאי השטח מאלו המוצעים בתכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל
	<p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תייל מבודד (תאמ על עמוד) - 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>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.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים</p>

	<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו. אספקת מים</p> <p>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 :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית 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 לשיעור רצונו. ניקוז :</p> <p>לא יינתן היתר סלילה בשטח התכנית זו בטרם אישור מנהל מחלקת הניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. יש לכלול בבקשה להיתר הסלילה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח ואופן חיבורה למערכת הציבורית כל זאת באישור מחלקת הניקוז של העיריה. תברואה :</p> <p>אצירה והרחקת אשפה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>	
	<p>6.7</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח: תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות ב ק. מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו בה שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופירוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל. התכנית תוכן ע"י אדריכל בשילוב יועץ תנועה ותאושר במסגרת הבקשה להיתר. 2. על בעלי הקרקע ו/או מבקשי הבקשה להיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר לאיכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר. 3. גמר חזיתות החניונים וגגותיהם יטופלו כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכללו בתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. 4. פיתוח התשתיות שבתחום התכנית, גינון, עבודות ביוב, ניקוז, תיעול וכן עבודות מים צנרת "הידרנטים" לכיבוי אש, וכן כל פרט אחר יבוצעו על ידי היזמים להנחת דעתו של מהנדס העיר.</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>	



	ניהול מי נגר	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>1. מי הנגר העילי יוברו מתחום תא השטח לשטחים ציבוריים פתוחים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוחים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא / 38	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	
	פיקוד העורף	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריות חוצצות אשר תפקודן יהיה הפרדת הבניין מהבנינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הביניין באמצעות שרולים, תרכוז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שותף ע"י הרטבה. ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ח. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה. במידת הצורך יוגש דו"ח אקוסטי להתייחסות אידוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה: 1. אישור אגוד ערים אזור מפרץ חיפה לבקשה להיתר בהתאם לסעיף 6.3. 2. אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז לנספח הסניטרי. 3. הריסת כל החלקים המבונים והמסומנים להריסה בתשריט בהתאם לסעיף 6.16. 4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. 5. אישור תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום בוועדה המקומית.</p>	
	היטל השבחה	6.14
	היטל השבחה ישולם כחוק..	

<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח), נועדים להפקעה על פי סעיף 188 - 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<p>6.16 הריסות ופינויים</p>	<p>6.16</p>
<p>כל החלקים המבונים והמסומנים להריסה בתשריט התכנית יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p>6.17 פסולת בניין</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאים למתן היתר: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר - קבלת הערות כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק.</p> <p>3. בגמר הבנייה - לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר-בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	
<p>6.18 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחד, בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בנין מאושרים כחוק.</p> <p>4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים.</p> <p>5. בהיתר בניה או סלילה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנות והבניה.</p> <p>6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים