

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0845701

חפ/1273 ז/2 - אזור תעשייה מת"ם - גוש 10737 חלקות 23-25



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/05/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

08/06/2021

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

במגרש נשוא התכנית קיים מבנה המשמש לתעשיית היי טק של חבי אינטל שנבנה בשנת 2010 מכח תכנית חפ/1273/1/ז המאושרת משנת 2006. בתכנית זו נקבע כי יותר להקים מבנה נוסף במגרש בכפוף להכנת תכנית מפורטת. תכנית חפ/1273 ז 1 איפשרה גם את בניית הגשר המחבר בין המבנה החדש למבנה אינטל נוסף מעבר לרחוב סחרוב.

בשנת 2017 אושרה תכנית חפ/1273 כ שקבעה שטח עיקרי של 40,810 מ"ר. התוכנית המוגשת בזאת מציעה להקים את המבנה הנוסף במגרש עבור חברת אינטל עם כניסה משותפת לשני המבנים תוך הוספת כ-50,000 מ"ר שטח עיקרי. המבנה המתוכנן יהיה בגובה 10 קומות מעל הכניסה הקובעת בחזית מערב + קומת גג למתקנים טכניים תוך הגבהת המבנה ב-10 מ' מעבר למצב המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1273/2 - אזור תעשייה מת"ם - גוש 10737 חלקות
23-25

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
304-0845701

שטח התכנית
20.405 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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	196671
קואורדינאטה Y	744094

1.5.2 תיאור מקום

השטח במבואות הדרומיים של חיפה מערבית לדרך מס 4 וצפונית לרחוב סחרוב אנדרה.

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	סחרוב אנדרה	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10737	מוסדר	חלק		23-25

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/ שש. הוראות תכנית חפ/1400 שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400 שש
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו. הערה 1	כפיפות	304-0447052
08/11/2017	1097	7615	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-04113286 ממשיכות לחול. הערה 2	החלפה	304-0413286
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/2000
27/03/2006	2393	5511	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1273/ ז/1 ממשיכות לחול.	החלפה	חפ/1273 ז/1

הערה לטבלה:

1 לתכנית שם נוסף- חפ/1400/שש/1
2 לתוכנית שם נוסף- חפ/1273/כ

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				דגן מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		23/02/2021	לאה לאיתה לוטן	15: 58 30/05/2021	תשריט מצב מאושר	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 1250		23/02/2021	לאה לאיתה לוטן	15: 55 30/05/2021	נספח השתלבות עירונית	לא
בינוי	רקע	1: 500		23/02/2021	לאה לאיתה לוטן	15: 45 30/05/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/02/2021	עירד שרייבר	15: 43 30/05/2021	נספח תנועה וחניה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	23/02/2021	אייל שלו	15: 42 30/05/2021	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		33	23/02/2021	אייל שלו	15: 42 30/05/2021	נספח ניהול נגר	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		23/02/2021	יהושע פאפיש	15: 41 30/05/2021	נספח מים ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	8	23/02/2021	יהושע פאפיש	15: 40 30/05/2021	פרשה טכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		15	23/02/2021	ניר מעוז	15: 36 30/05/2021	נספח עצים-חוברת 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 800		23/02/2021	ניר מעוז	15: 35 30/05/2021	נספח עצים	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			מת"ם תעשיות מדע בע"מ	חיפה	(1)	42	04-8539444	04-8522859	gil.emmer @intel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הפרסים 42 חיפה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	חיפה	הנביאים (1)	18	04-8311191	04-8311198	dagan@moch ly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	114	03-6488793	03-6488794	leita@mochl y-eldar.com
מודד	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	(3)		04-8523602	04-8529411	berman@017. net.il
אגרונום	אגרונום	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(4)	10	072-2488436	072-2121780	maozni@gma il.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יהושע פאפיש		א פאפיש ושות'מהנדסים ויועצים	תל אביב- יפו	ברנדיס (5)		03-6041125	03-6049672	papish@papi sh.co.il
יועץ הידרולוגי	יועץ	אייל שלו		הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	(6)		04-6264133		office@hetz- hazafon.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(7)		03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il

(1) כתובת: הנביאים 18 חיפה.

(2) כתובת: דרך בגין 114 תל אביב.

(3) כתובת: דרך העצמאות 61 חיפה.

(4) כתובת: רח' הבוטנים 10, פרדס חנה-כרכוב.

(5) כתובת: רח ברנדיס 5 תל אביב.

(6) כתובת: מושב בית חנניה 83.

(7) כתובת: בן גוריון 2 רמת גן.



משרד סביבה ויעוץ
מונה הדפסה 34



משרד סביבה ויעוץ
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 מבנה ביעוד תעשייה עתירת ידע, בסמוך למבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה .

2. שינוי בגובה המבנים

3. שינוי קווי בניין .

4. קביעת הנחיות והוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית.

5. קביעת הנחיות והוראות בנושא עצים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

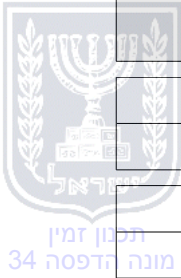
יעוד	תאי שטח	
תעשייה עתירת ידע	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעשייה עתירת ידע	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	20,404.95	100
סה"כ	20,404.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה עתירת ידע	20,404.95	100
סה"כ	20,404.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבנים אשר ישמשו לתעשיות עתירות ידע ופעילויות משלימות, בתחום המחקר והפיתוח, הייצור, השיווק וחברות תקשורת ו/או לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לנ"ל ו/או פעילות לוואי, שירותים, משרדים, חניה, מחסנים ושימושים נלווים כגון: הסעדה, מעונות יום, גני ילדים מכון כושר ומתקני ספורט וכד', מבנים המשמשים לשירותים טכניים (בריכת אגירה, מרכז אנרגיה, מרכז בזק, מבנה למרכז תקשורת בקווים אופטיים, למתקני חשמל וכו'), מסעדות, בתי קפה, מועדון, אולם כנסים, שירותי מסחר, שירותי בנק וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. קומות:</p> <ol style="list-style-type: none"> יותרו 10 קומות מעל הכניסה הקובעת (הכניסה הקובעת תהיה מצד מערב במיפס המבנה הקיים במגרש) ומעליהן קומת גג עבור מתקנים טכניים ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. במקרה שהתנאים התפעוליים יחייבו תוספת של עד 2 קומות בסמכות מהנדס העיר יהיה לאשר תוספת קומות כאמור ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על הגובה הסופי המצוין בטבלה 5 והשטח הכולל לא יעלה על המצויין בטבלה 5 להלן. גובה קומות המרתף יהיה בגובה קומה מלאה. תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה על חשבון חניות עודפות. <p>ב. מירווחים</p> <ol style="list-style-type: none"> במירווח הקדמי לכיוון מזרח תישמר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות על גבי גג החניון שבקומת המרתף העליונה במירווח האחורי לכיוון מערב תישמר אדמה גננית על גבי חלק מגג החניון שבקומת המרתף העליונה בעומק של עד 1.5 מ'. <p>ג. מרחק בין בניינים שבתחום המגרש בקומות העליונות</p> <ol style="list-style-type: none"> המרחק בין הבניינים שבתחום המגרש בקומות העליונות (מגג קומה 4 ומעלה של הבניין שיוקם מכוח תכנית זו) לא יפחת מ- 20 מ'. בין המבנים שבתחום המגרש יותר חיבור-מעבר בנוי ומקורה בגובה קומה אחת, וזאת בנוסף לחיבור המתאפשר על פי תכנית זו בקומות התחתונות (מקומת קרקע עד קומה 4) <p>ד. השטח למרגלות הגשר להולכי הרגל מול בית הקפה המוצג בנספח הבנוי יהיה פתוח לציבור הרחב.</p> <p>ה. המיקום הסופי של מעון ילדים או גן ילדים יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ויהיה בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, בהתייחס לרחובות הראשיים הסמוכים ובהתייחס למקור קרינה/אנרגיה המוצע בתכנית.</p>

תעשייה עתירת ידע	4.1
<p>מסחר</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי המסחר יופנו לחזית הרחובות סחרוב מדרום, כביש 4 ממזרח, ולכיוון צפון . 2. שטחים אלו יהיו לשימושים מסחריים שיפנו חזית פעילה לכיוון שטחים ציבוריים אלו בלבד . 3. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשימושים אחרים . 4. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 5. גישה לשטחי המסחר תוצג בתכנית הבינוי והפיתוח . 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	4 (5)	10 (4)	60 (3)	60	175595	(2) 72735	1000	(2) 12050	(1) 89810	20400	גודל מגרש כללי	תעשייה עתירת ידע	
(6)	(6)	(6)	(6)		(8)		600					(7) 600	20140	מסחר	תעשייה עתירת ידע	

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

הערה ברמת הטבלה:

תתאפשר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה על חשבון חניות עודפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת למתחתיה ללא הגבלה, וכמו כן יותר ניוד זכויות בניה ממתחת לכניסה הקובעת למעליה עד 10% שטחי בנייה.

(2) שטחי השירות יחושבו על פי חפ/1400 ש"ש על שינוייה.

(3) הכניסה הקובעת תהיה הכניסה הראשית מצד מערב במפלס הכניסה של המבנה הקיים במגרש.

(4) 10 קומות ובנוסף קומת גג למתקנים טכנים.

(5) גובה קומות המרתף יהיו בגובה קומה מלאה.

(6) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית. קו בנין 0 בתת הקרקע.

(7) 200 מ"ר לכל חזית הפונה לרחובות סחרוב מדרום, כביש 4 ממזרח, ולכיוון צפון. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

(8) בקומת הקרקע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין : על מיקום תשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה</p> <p>עיצוב כל החזיתות הפונות לצד הדרך הראשית מס' 4, או הנראות מהדרך הראשית, ייעשה בהתאם להנחיות מהנדס העיר כל זאת במטרה להבטיח חזות נאה של הבניינים מדרך מס' 4.</p>
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתוך המתחם, והקשר לסביבה.</p> <p>התכנית תוגש בק.מ. 1:500 ותכלול את כל תא השטח. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת.</p> <p>התוכנית תגדיר תכנון נופי תוך הקפדה על השתלבות ושמירת/ טיפוח אופי הרחוב הקיים, רצף הנוף המאפיין אותו, המבטים אל הנוף והעיר, ואיכות המרחב הציבורי.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תציג:</p> <ol style="list-style-type: none"> את המבנה כולו כולל הגישה אליו, גישה לשטחי המסחר, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. מיקום מתקני האשפה והגז ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנית תאפשר הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות התאמת גדרות, חניות, שבילים, מתקני אשפה ותשתית יקבע מיקום שימושים של : חניה, מבנים המשמשים לשירותים טכניים (כמו בריכות אגירה, מבנה למרכז תקשורת וכו') שישולבו כחלק אינטגרלי במבנה תוך עדיפות למקום בתת הקרקע. המיקום הסופי של מעון ילדים או גן ילדים תוך תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, בהתייחס לרחובות הראשיים הסמוכים ובהתייחס למקור קרינה/אנרגיה המוצע בתכנית. <p>פיתוח סביבתי :</p> <p>א. 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 לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים בשטחים שבבעלותם.</p> <p>שיקום נופי :</p> <p>א. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות תא השטח המיועד לבניה,</p>



<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני התחלת הכשרת השטח לבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>תקן החניה לתוספת שטחי הבנייה המוצעת בתכנית זו, יהיה בהתאם לתקן התקף לפי אזור א'. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. חניות אלה יהיו בנוסף לחניות הקיימות במגרש כפי שאושרו בהיתר הבניה במועד אישור התכנית, אשר יהיה ניתן לעדכן מיקומן בהתאם להיתר מכח תכנית זו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן :</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין 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 יעשו שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות תבוצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת אמצעי בטיחות להגנתם בהתאם להוראות הדין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>(תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p>	<p>6.7</p>

חשמל	6.7
<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</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 - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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.</p> <p>אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לשראל בכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תאורה :</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> מי הנגר יופנו לשטחים הפתוחים הגובלים מצפון- לשם השהייה וחיזור לתת הקרקע בתיאום ואישור עיריית חיפה ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות הגשם גדולות 	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל הנחיות לגבי עצים בוגרים בתחום התכנית</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>2. עץ המסומן לשימור, ישולב בתכנון ולא תתור כריתה או פגיעה בו.</p> <p>3. עץ להעתקה, בעת הבקשה להיתר בניה בשטח בו מסומן עץ להעתקה יש לפנות לתאום מול פקיד היערות או הגורם המוסמך לכך.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן לשימור לסיווג אחר, לעת הבקשה להיתר בניה ולא יותר מ 10% מכלל העצים הבוגרים בתכנית, יוגש עדכון לנספח העצים לאישור הועדה המקומית לאחר תיאום עם פקיד היערות או הגורם המוסמך לכך בעירייה לעניין זה.</p> <p>שינוי זה אינו בגדר שינוי מהתכנית ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ייקבע ערך חליפי לעצים שמוצעים לעקירה בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ובתאום עם מפקח העצים. יש לשמור על עצים במרחב הציבורי.</p> <p>6. בנייה בקרבת עצים לשימור תיעשה בתיאום עם פקיד היערות באופן שלא יפגעו. ישמר מרחק של 3 מ' לפחות מהעצים לשימור לבין החפירה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. תנאים למתן היתר בנייה: " 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 הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבנייה לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ב. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהא הצגת מערכת כיבוי אש בהתאם להוראות הדין, היינו:</p> <p>מפה מצבית שעל פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /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 /או יגרמו נזקים</p>	

אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמתו.

אספקת מים :

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובד צינור מים עירוני, על היזם ו/אן מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים. 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 מר מים ראיש יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות. שירותי הכבאות מיקום חיבור צרכן יקבע על פי ההנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי 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 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- תיעול :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, תכנון זמין מונה הדפסה 34. ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התעיל הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

אצירה והרחקת אשפה.

1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
2. מתקני האשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסרתו בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
3. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.

ט. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
י. אספקת גז ודלק.

לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים.

צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.

צנרת ותשתיות :

כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות, ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. ככל שתידרש התקנת תשתית מעל פני



6.12	תשתיות
	הקרקע, ייעשה הדבר באופן המשתלב עם הבניין ובאישור מהנדס העיר. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים אלא באופן המשלב בבניין ובקירות החוץ ובאישור מהנדס העיר.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים.
--	------------------------------------

