

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0874081

ביטול דרך בחלקות (41) ו-(42) בגוש 11630 חפ/2335/א/1



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

על פי המצב המאושר מיועדים שטחי חלקות (41) ו- (42) בגוש 11630 למסחר, תעשייה קלה ודרך.

בחלקות הנ"ל קיימים מבנים מסחריים ומבנים לתעשייה קלה, כגון: סוכנות מכוניות, מסעדה, תחנת דלק, מתקן לרחיצת רכבים, פנצ'ריה וכד'.

יצוין כי המשכה של הדרך האמורה מבוטלת בחלק המחבר אותה לתחום תוכנית חפ/מק/2335 של "ביג - מגה אור" מאושרת משנת 2014.

מטרת תוכנית זו היא ביטול הדרך המאושרת בתחום התכנית וקביעת יעוד קרקע אחיד בכל שטח החלקות למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ביטול דרך בחלקות (41) ו- (42) בגוש 11630 חפ/2335/א/1

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

304-0874081 מספר התכנית

9.731 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן  
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא  
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	203300
קואורדינאטה Y	743325

### 1.5.2 תיאור מקום

על דרך בר יהודה המחברת את הצ'ק-פוסט (מחלף הקריות) עם נשר, חלקות 41 ו-42 בגוש 11630.

### 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	דרך בר יהודה	161	
חיפה	דרך בר יהודה	159	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11630	מוסדר	חלק	41-42	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

לא רלוונטי

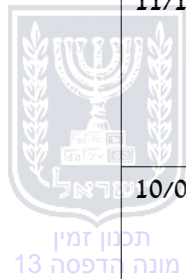
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	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/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תתל/ 90 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 90 /א. הוראות תכנית תתל/ 90 /א תחולנה על תכנית זו.	10050	2002		09/12/2021
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 תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1400 /יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 /יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
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/ 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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.	422			15/02/1934



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ 286	החלפה	הוראות תכנית חפ/ 286 לא יחולו בתחום תכנית זו, אך ימשיכו לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו"	0			09/11/1937
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



**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				וליד חאגי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		וליד חאגי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	24/08/2021	גסאן מזאוי	14: 06 25/01/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/06/2021	וליד חאגי	13: 42 09/07/2021		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
	אחר	אמי אברבך אחזקות בע"מ		אמי אברבך אחזקות בע"מ	חיפה	(1)		073-2729682	073-2729681	nhaj@barak.net.il
	פרטי	איהאב בחוס			חיפה	מרכוס דוד	7	072-2770000	04-8210256	
	פרטי	ג'האד בחוס			חיפה	מרכוס דוד	7	072-2770000	04-8210256	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שד' הדקלים 97 אי"ת קדימה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל אברבך			חיפה	(1)		073-2729682	073-2729681	averbach.israel@gmail.com
פרטי	אסף אופיר			חיפה	(1)		073-2729682	073-2729681	asafo@shai-ophir.com
פרטי	איהאב בחוס			חיפה	מרכוס דוד	7	072-2770000	04-8210256	e.bahous@toyota-amin.co.il
פרטי	ג'האד בחוס			חיפה	מרכוס דוד	7	072-2770000	04-8210256	nhaj@barak.net.il

(1) כתובת: שד' הדקלים 97 אי"ת קדימה.

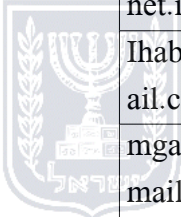
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וליד חאגי		חאגי שירותי הנדסה בע"מ	נצרת	נצרת		04-6574250		nhaj@barak. net.il
מודד מוסמך	מודד	איהאב חביב	726		חיפה	דרך העצמאות	120	04-8552263	04-8552263	lhab726@gm ail.com
יועץ תנועה	מהנדס	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475		mgassan@g mail.com

(1) כתובת: שיכון הפועלים 26 א, ת.ד. 8064, נצרת 16000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

ביטול דרך מאושרת בתחום חלקות (41) ו- (42) בגוש 11630 על מנת לאפשר ניצול זכויות הבניה בחלקות באופן מיטבי, שינוי וקביעת הוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביטול דרך מאושרת החוצה את חלקות (41) ו- (42) בגוש 11630.

ב. שינוי ייעודי הקרקע בשתי החלקות 41 ו- 42 בגוש 11630 ממסחר, דרך ותעשייה קלה לייעוד רציף של מסחר, תעשייה קלה ומלאכה.

ג. שינוי הוראות וזכויות בניה בהתאם לתוכנית חפ/2000.

ד. שינוי קוי בניין.

ה. הרחבת דרך בר יהודה.

ו. קביעת הסדרי כניסה ויציאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	301, 201
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	300, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	301, 201
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	300, 200
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	300, 200
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	300, 200
מבנה להריסה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	300, 200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	300, 200
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	2,798.3	28.75
מסחר	4,387.06	45.08
תעשייה קלה ומלאכה	2,546.56	26.17
<b>סה"כ</b>	<b>9,731.92</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,450.05	14.90
דרך מוצעת	92.48	0.95
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	8,189.38	84.15
<b>סה"כ</b>	<b>9,731.91</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר ותעשייה קלה ומלאכה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, מרכזי בילוי, בידור ואולמות אירועים, אולמות תצוגה, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים, מרפאות, מוסדות קהילתיים, מכללות, שווקים, תחנות כיבוי אש, שטחי נופש וספורט, מתקנים הנדסיים, חנויות מכר, תחנות דלק, תחנות סיכה, פנצ'ריה, שטחי אחסנה, חניונים, מוסכים, מרכזי שירות רכב, וכל שימוש אחר המתאים ליעוד מסחר ותעשייה קלה ומלאכה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                  סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b>                  השטח המסומן בהנחיות מיוחדות מהווה מרווח קדמי ברוחב רצועה של 2 מטר מגבול כל חלקה, בו יתאפשר נטיעת עצי צל.</p>
ב	<p><b>הוראות מתאריות</b>                  סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b>                  מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים :</p> <p>1. מרחקים</p> <p>1.1 מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים</p> <p>המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים בסעיף קטן 1 ו- 2 (להלן : מגרש השימושים הרגישים), הינו לפחות המרחק הנקוב להלן :</p> <p>(1) מגורים, מלונות או שימוש דומה 40 מטרים.                  (2) מוסדות ציבור כגון : בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר, וכיו"ב 80 מטרים. מתחנה שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר 40 מטרים.</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות ולמעט מסילות ברזל.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות ולמעט מסילות ברזל.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>

דרך מאושרת	4.3
<p>כל בניה בתחום שטח לדרך, פרט למתקני דרך, הינה אסורה בהחלט.                      הצבת שלטים ו/או מתקנים כלשהם, פרט לשלטי ומתקני דרך, בתחום שטח לדרך הינה אסורה בהחלט.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	2	5	20	60	(1)		(1)	8106.6	4053.3	200	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
5	3	3	3	2	5	20	60	(1)		(1)	8272	4136	300	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

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:

א. קווי הבנין, לפי תשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השרות יחושבו לפי תכנית מס' 304-0447052, חפ/1400/שש/1 שטחי שרות בבניה שלא למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר. התוכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התוכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר: איתור המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות, חומרי גמר. רשימת חומרי גמר, ריצופים, קירות, גדרות, אלמנטים בנויים, פרטי פיתוח, קירות תומכים, אצירת אשפה וכו'. התוכנית תהיה בקנה מידה 1:100.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. גדרות ומעקות: גדרות ומעקות בשטח תוכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. תהיה חובה להשאר עומק אדמה גננית לנטיעת עצים מעל שטחי המרתף בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>5. מרווח קדמי ברוחב רצועה של 2 מטר מגבול כל חלקה יישמר לטיפול נופי כמתואר בתשריט, בו יתאפשר נטיעת עצי צל.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. פתרון החניה יינתן בתחום מגרשי הבניה ויהיה עפ"י התקן התקף בעת מסירת תיק המידע להיתר הבניה.</p> <p>2. מרתפי חניה יותרו מתחת לכל השטח של כל חלקה, למעט מרווח קדמי בו תקבע רצועה של 2 מ' שטח זה יאפשר נטיעת עצי צל.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>כל בקשה להיתר בתחום תחנת הדלק תהיה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ותהיה בהתאם לתמ"א 18 תיקון 4.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנת משנה, חדר 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 ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף (ב) 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	



חשמל	6.4
<p>מהתיל הקיצוני/ מציר הקו מהכבל/ מהמתקן</p>	
<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p>	<p>3.0 מ'</p>
<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p>	<p>2.0 מ'</p>
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</p>	<p>5.0 מ'</p>
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p>	<p>2.0 מ'</p>
<p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p>	<p>20.0 מ'</p>
<p>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p>	<p>35.0 מ'</p>
<p>כבלי חשמל מתח נמוך</p>	<p>0.5 מ'</p>
<p>כבלי חשמל מתח גבוה</p>	<p>3.0 מ'</p>
<p>בתיאום עם</p>	
<p>כבלי חשמל מתח עליון</p>	<p>ח' החשמל</p>
<p>ארון רשת</p>	<p>1.0 מ'</p>
<p>שנאי על עמוד</p>	<p>3.0 מ'</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים 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 ו/או חציבה ו/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>	



<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.5</b></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>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.          ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.          ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר הבניה.          ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לאנשים עם מוגבלויות ו/או צרכים מיוחדים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השירותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות ו/או צרכים מיוחדים.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<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. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה וייפגעו צינורות קיימים ו/או ייגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.          א. ביוב: מתן היתר הבניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל ובאישור בעלי הקרקע בתחומה יעבור קו הביוב עד לחיבור לקו הביוב הציבורי הקיים. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.          ב. ניקוז:          1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית ניקוז למניעת הצפות, כולל התייחסות למפלסי פיתוח מינימאליים ופתרונות למניעת הצפת מרתפים בהתאם להנחיות ולקריטריונים בתמ"א 1.          תוכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז ונחלים קישון ועל ידי מחלקת הניקוז באגף שפ"ע בעירייה.          2. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי ע"י מחלקת הניקוז באגף שפ"ע: לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת הניקוז. במסגרת היתר הבניה, יש להגיש למחלקת ניקוז תכנון מפורט של מערכת הניקוז הפנימית כולל גבהים של רום צינור I.L.          ג. 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</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש 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 ייקבעו על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן ייקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.  על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר הבניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.  ד. ניקוז משמר נגר: על פי הנחיות רשות המים, אין לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית. מי הנגר יופנו אל מערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, במידת הצורך.</p>	
	<b>6.10</b>
	היטלים והיטל השבחה ישולמו כחוק.
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה על פי סעיפים 189, 188, 190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י, ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.12</b>
<p><b>סימון בתשריט: מבנה להריסה</b>  תנאי לאיכלוס בניה מכח היתר בניה בכל אחת מהחלקות יותנה בהריסת המבנים המסומנים להריסה ו/או נמצאים במרווחים באותה החלקה.</p>	
<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>6.13</b>
<p>א. הוועדה המקומית תבחן במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה את מספר ההפסקות של המדרכה ושל שבילי האופניים לטובת כניסה ויציאה של כלי רכב לתחום התכנית, את רוחב המדרכות ואת התאמת חתך המדרכה למצב המאושר והקיים לפי העניין.  ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום תחנת הדלק יהיה התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.  ג. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקו ישראלי ת"י 413.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.14</b>
<p>מתן היתר בניה באזור השימוש של תחנת הדלק מותנה בקבלת התייחסות רשות המים והטמעת מסקנותיה ע"י הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה. הטיפול בנושא מי הנגר יותאם לדרישות רשות מים לרבות במקרה שתיאסר החדרת מי נגר בגין השימוש הקיים של תחנת דלק.  ככל שלא תהיה מניעה להחדרת מי נגר יחולו ההנחיות הבאות:  1. השטחים המיועדים לפיתוח:</p>	

ניהול מי נגר	6.14
<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. יש להתיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח כל חלקה.</p> <p>1.2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בכל חלקה ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>1.4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	לא רלוונטי	0



### 7.2 מימוש התכנית

--

