

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0837468

חפ/1332/כב 1 הגדרת שטחים במגרש תחנת תדלוק דור אלון פלימן - קניון חיפה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/04/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד 27/06/2022

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

1. התאמת שטחים בתחנת תדלוק בדרגה ב' בקניון חיפה ל תמ"א 4/18 לצורך שדרוג רמת השירות למשתמשים.
2. רקע : תחנת תדלוק קניון חיפה נמצאת במבואה הדרומית של חיפה לפני הכניסה למנהרות הכרמל ולפני העלייה לכרמל. מתחם זה מצוי בסביבה מתפתחת הכוללת את אצטדיון החדש, קניון חיפה ומתחמי המסחר בסביבה.
3. מכיוון שהתחנה מוגדרת כתחנה מדרגה ב' ולא כל השטחים המותרים בתמא/4/18 מוצו בתכנית לפיה הוקמה התחנה מבוקשת תוספת שטחים כך שתתאים למותר בתמ"א 4/18 .
4. שינוי בשטחי השירות בתחנות תדלוק . שינוי מתכנית 304-0447052 "חפ/1400/שש/1 שטחי שירות בבניה שלא למגורים" שהתאשרה בתאריך 22.2.2019 בהתאם לתיקון 2 לת.מ.א 4/18 שהתאשרה בתאריך 30.5.2019 .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1332/כב1 הגדרת שטחים במגרש תחנת תדלוק דור אלון פלימן - קניון חיפה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

304-0837468

מספר התכנית

2.796 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	197028
קואורדינאטה Y	743946

1.5.2 תיאור מקום

פלימן 4 חיפה - בחזית של קניון חיפה לרחוב פלימן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	פלימן משה	חיפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10735	מוסדר	חלק		43, 45

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 18 על שינויה תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	8106	7484		10/02/2019
304-0847954	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1332/יא/ 3 בתחומה. הוראות תכנית חפ/1332/יא/ 3 ממשיכות לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו	9992	1405		15/11/2021
חפ/ 1332 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1332/ד בתחומה. הוראות תכנית חפ/1332/ד' ממשיכות לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו	4247	197		18/09/1994
חפ/ 1332 / יא	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1332/יא בתחומה. הוראות תכנית חפ/1332/יא' ממשיכות לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו.	4573	5777		30/09/1997
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/	4402	2831		21/04/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		יב. הוראות תכנית חפ/1400/ יב תחולנה על תכנית זו.				
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/ 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/ 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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 10 11/05/2021	גדי רובינזון	10/05/2021	35		מנחה	דו"ח סביבה
כן		11: 34 07/02/2020	אבישי גרינטל	07/02/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 19 24/04/2022	אבישי גרינטל	15/06/2021		1: 100	רקע	בינוי
לא		17: 19 24/04/2022	אלי אסיף	08/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 18 24/04/2022	אבישי גרינטל	29/07/2021	1	1: 250	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			קיבוץ בית אורן אגודה חקלאית שיתופית	בית ארן	בית אורן		04-8307200	04-8321880	beitorenmz@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ בית אורן אגודה חקלאית שיתופית	בית ארן	בית אורן		04-8307200	04-8321880	beitorenmz@gmail.com

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	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	077-9215555		eli@matop.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	גדי רובינזון	0	greenwave- enviroment ltd	רמת גן	בר כוכבא	42	03-6746091	03-6746091	gady@green waveltd.com
מודד	מודד	בן חיים רם	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
תחום התכנית המרחבית	בתא שטח 2 תחום התכנית יחול על תחנת התדלוק בקומות קרקע וביניים.

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

התאמת שטחים בהתאם לתמ"א 4/18 תיקון 2 עבור תחנת תדלוק מדרגה ב'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה .
2. קביעת שטחי שירות.
3. קביעת מספר קומות.
- 4 קביעת תחום התכנית המרחבית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחנת תדלוק	1	בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	1
מסחר ותיירות	3, 2	בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותיירות	2
		גבול מגבלות בניה	מסחר ותיירות	3, 2
		גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	1
		הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	3, 2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	תחנת תדלוק	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לשירותי תיירות (בידור וקניות)	796	28.47
תחנת תדלוק	2,000	71.53
סה"כ	2,796	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	1,188.55	42.50
תחנת תדלוק	1,607.79	57.50
סה"כ	2,796.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	<p>בקומת קרקע ובקומת ביניים יותרו השימושים בתחנת דלק מדרגה ב' : מסעדה , בית קפה או קיוסק , חנות , מחסן , משרד, שירותים סניטרים , מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, אספקת דלק ושירותי רכב למעט מכונאות כלי רכב , פחחות , צביעת כלי רכב , רישוי כלי רכב , תיקון קפיצים , בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן , גז ומזהמים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הרצועה שבין קו הבניין לבין הדרך תשמש לגינון בלבד ותפותח בשילוב עם המדרכה הציבורית הגובלת. הטיפול הגנני בתחום הרצועה הנ"ל יעשה לשביעות רצון מחלקת גנים ונוף , הגג שמעל גג המשאבות יוכל להגיע עד קו הרחוב.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח בתחום התכנית המרחבית תותר תוספת קומת ביניים לתחנת התדלוק סה"כ 2- קומות.</p>
ג	<p>הוראות מתאריות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים : המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים בסעיף קטן 1 ו 2- (להלן - מגרש השימושים הרגישים), הינו לפחות המרחק הנקוב להלן : (1) מגורים 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.</p>
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>מרכז קניות, מסחר, בתי קפה, מועדוני לילה, גלריה לאומנות, אולמות התכנסות ובידור ושרותי דרך. בתא שטח 2 במפלס הקרקע והביניים תותר תחנת תדלוק. בתא שטח 3 במפלס הקרקע תותר חנית מיכלית תדלוק ופריקת דלקים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>חניה מספר מקומות החניה שידרשו בגין שטחים שיתווספו בתכנית זו יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. ככל שתוצג תכנית חניה לפיה קיימים במתחם מקומות חניה עודפים, יותר שימוש במקומות החניה העודפים עבור שטחי הבניה שיתווספו. גובה מקומות החניה שיבנו מכוח תכנית זו- מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.7 מ' נטו.</p>

מסחר ותיירות	4.2
<p>שרותי דרך- בתחום החניונים הקיימים יותרו שרותי דרך (כולל שטיפת מכוניות), מבלי לפגוע במספר מקומות החניה כאמור לעיל.</p>	
<p>פיתוח סביבתי פיתוח טיילת : פיתוח שטח זה ייעשה ביחד עם המדרכות הציבוריות הגובלות. הפיתוח יכלול צמחיה , עצים בוגרים, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני השקיה תוך שימוש בחומרים משולבים בריצוף המדרכות. פיתוח הטיילת כאמור לעיל ייעשה על ידי מבקשי היתר הבניה אשר יהיו אחראים לתחזוקתם השוטפת.</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות א. בתחום התכנית המרחבית באזור המסומן ב"הנחיות מיוחדות - א" (תא שטח 2) : בקומת קרקע ו בקומת ביניים עד למפלס 30.3 מ' מעפ"י, תותר בניה ל : תחנת הדלק ו- ל : פירים, מדרגות , מקלטים , אלמנטי קונסטרוקציה וכדומה, המשרתים את הקומות שמעל. במפלסים שמעל לקומת קרקע ו קומת ביניים שמעל מפלס 30.3 מ' מעפ"י, תותר הבניה ל : מסחר ותיירות. במפלסים אלה יחולו השימושים והוראות הבניה שנקבעו בתכנית מס' 304-0847954 חפ/מק/1332/יא/3-קניון חיפה-הסדרת מצב קיים, חיפה . ב. באזור המסומן ב"הנחיות מיוחדות - ב" תותר פריקת הדלקים לתחנת התדלוק</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת				1608		1	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
(2)	(2)	(2)	(2)	2			100	1188	קומת קרקע וביניים	2	תחנת תדלוק	מסחר ותעירות	

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:

- זכויות והוראות הבניה בתא שטח 2 מתייחסות לזכויות והוראות הבניה במפלס קרקע וקומת ביניים עד למפלס 30.3 מ' מעפ"י בלבד. מעל גובה זה יחולו זכויות והוראות בניה על פי תכנית מס' 304-0847954 חפ/מק/1332/יא/3-קניון חיפה-הסדרת מצב קיים, חיפה
- תותר העברת שטח עיקרי בין תאי השטח 1 ו-2 ובתנאי שסה"כ השטח שיועבר לא יעלה על 30 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30 מ"ר לתחנת התדלוק + 466.04 מ"ר לגג המשאבות בהתאם להיתר בניה מס 990605.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 20 מ"ר לשירותים סניטרים + 100 מ"ר למחסנים, חדרים טכניים ושטחי שירות אחרים הנדרשים על פי דין לתפעול תחנת התדלוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה לתכנית פיתוח למגרש שתוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.2 דרכים וחניות</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף במועד מסירת המידע להיתר.</p>	
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.3</p>
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור 2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות."</p>	
<p>6.4 אדריכלות</p>	<p>6.4</p>
<p>עיצוב אדריכלי: שמירה על הצורה החיצונית של הבניין. על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>לא תותר השמעת מוסיקה כלפי חוץ/התקנת רמקולים חיצוניים. על העסקים לעמוד במפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התשי"ן 1990) עד 40 דציבל בבתי המגורים). איסור גורף כי תישמע מוסיקה בבתי המגורים לאחר השעה 23:00 (התקנות למניעת מפגעים, מניעת רעש, התשנ"ג 1992). לא תושמע מוסיקה בגג הבניין ולא יערכו במקום מסיבות. רעשי מנועים ומערכות קירור/אוורור: כל מנוע, מדחס, מעבה, מפוח או מערכת מכנית השייכת לעסקים ידרשו לעמוד במפלסי הרעש המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר (תשי"ן 1990), מומלץ לתכנן מראש אזור המיועד למערכות אלו בכדי שלא תיצורנה מטריד (מטרד רעש בלתי סביר, רעש העולה על - 40 דציבל) בתוך בית מגורים עם חלון פתוח (בשעות הלילה - 22:00 עד 6:00). רעשי פריקה/טעינה: חל איסור פריקת סחורות לעסקים בין השעות 22:00 עד 6:00, האחריות לכל היא של בעלי העסקים. במסגרת היתר הבניה יצוינו סוג ואופי העסקים המבוקשים במבנה.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</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</p>	

חשמל	6.6
<p>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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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>ג. 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> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף, 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד), 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>תייל 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 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ), 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו, 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך, 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה, 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת, 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד, 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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 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.</p>	





<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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.</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 אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>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.</p> <p>תברואה</p> <p>1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במיקום שיקבע ע"י מח' התברואה.</p> <p>2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>תקשורת</p>
<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>	
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>ניהול מי נגר עפ"י תמ"א 1:</p> <p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.10	פיתוח סביבתי
<p>פיתוח המגרש:</p> <p>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>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
6.11	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים וריעות 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 שרוליס, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
6.12	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות
<p>באזור המסומן ב"הנחיות מיוחדות"-תא 2 תותר בניית קומת ביניים מעל קומת הקרקע שה"כ 2 קומות.</p> <p>מעל קומות אלו תותר הבניה למסחר ותיירות (- הוראות הבניה למסחר ותיירות יהיו בהתאם לתכנית חפ/1332/יא/3).</p> <p>באזור המסומן בתא 3 במפלס מעל תחנת הדלק תותר הבניה למסחר ותיירות (- הוראות הבניה למסחר ותיירות יהיו בהתאם לתכנית חפ/1332/יא/3).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	
7.2 מימוש התכנית		
מיד		

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
	0	5	0	5									80%	*	ל.ר	1-2	תחנת תדלוק	

הערות :
* שטח גג המשאבות