

חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965

מחוז חיפה

עיריית נשר  
עיריית חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל  
מרחב תכנון מקומי חיפה

# שינוי תוכנית מתאר מכ/ 285 – חפ/ 2056 מחצבה 4.5 ק"מ

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית נשר ג/ 580 (מכ/ 68)  
ולתוכנית מתאר חיפה חפ/ 1400 (מופקדת)

עדכון: מאי 2001

אלול תשנ"ד

ספטמבר 1993

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יוזמה 8 טירת כרמל 39032 טל: 04-8571234, פקס: 04-8570238

## דף עדכונים

מהות העדכון	תאריך	עדכון מס'
תשריט ראשון	9/93	
	1/94	1
	9/95	2
תיקונים בזמן ההפקדה: הקצאת שטח לתחנת משנה: 1. סימון בתשריט שטח לתחנת משנה במגרש 35. 2. הכללת תחמי"ש במטרות התוכנית. 3. פרק הוראות מפורטות עפ"י מכתב ח"ח מיום 18.6.96 (מר אריה קרייזלר).	3	
תיקונים לקראת מתן תוקף - עפ"י החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית בישיבתה מס' 18 מיום 11.3.97 א. תיקון זכויות הבניה לשימושים עיקריים במגרש מס' 11 ל- 250%. ב. שילוב ההערות של המשרד לאיכות הסביבה בהוראות התוכנית (עפ"י מכתב מיום 2/4/97 מגבי נורית שטורד). ג. קביעת תנאים לחיבור תחברותי לדרך דורי והטכניון.	4/97	4
תיקונים טכניים למתן תוקף - לפי דרישת הועדה המחוזית	10/2000	5
תיקונים טכניים למתן תוקף - לפי דרישות ועדת משנה להתנגדויות	5/2001	6

## תוכן העניינים :

### מס' העמוד

1

#### פרק 1: כללי

1

1.1 המקום

1

1.2 שם ותחולה

1

1.3 גבולות

1

1.4 שטח

1

1.5 מסמכי התוכנית

1

1.6 היזם

1

1.7 בעל הקרקע

1

1.8 המתכנן

1

1.9 מטרות התוכנית

2

1.10 יחס לתוכניות אחרות

2

1.11 הגדרות ופרוש מונחים

3

1.12 רשימת ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם - טבלה

4

1.13 סימונים

#### פרק 2 : הוראות כלליות

5

2.1 היתרים

5

2.2 הפקעות

5

2.3 נספח בינוי

6

2.4 בינוי לבצוע

7

2.5 שקום מחצבה

7

2.6 בסוס מבנים

7

2.7 שפיכת פסולת וחפורת

#### פרק 3 : הוראות לייעודי קרקע ולמגרשים

8

3.1 אזור סחר תעשיה ומשרדים א'

11

3.2 אזור סחר תעשיה ומשרדים ב'

13

3.3 אזור סחר תעשיה ומשרדים ג'

16

3.4 אזור למסחר ושירותים

18

3.5 אזור ספורט

18

3.6 שטח ציבורי פתוח

18

3.7 מעברים ורחבות

19

3.8 מדרון מחצבה לשיקום

19

3.9 שימוש חורג

19

3.10 שטח לתחנת משנה (תחמי"ש)

מס' עמוד

	תשתית	פרק 4 :
20	דרכים	4.1
20	דרכים משולבות	4.2
20	ניקוז	4.3
20	מים	4.4
20	ביוב	4.5
20	תאורה	4.6
20	תקשורת	4.7
20	פינוי אשפה	4.8
21	חשמל	4.9
23	מקלטים ו/או חדרי בטחון	4.10
23	הנחיות בנושא איכות הסביבה	4.11
24	רישוי בניה בשלבים למבנים רב-תכליתיים להשכרה	4.12

## פרק 1: כללי

- 1.1 המקום: מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל - עיריית נשר.  
מרחב תכנון מקומי חיפה - עיריית חיפה
- 1.2 שם ותחולה: תוכנית זו תקרא: "שינוי תוכנית מתאר מס' מכ/285 - חפ/2056 מחצבה 4.5 ק"מ" ותחול על החלקות הבאות:  
גוש 11209 חלקות: 8 - בשלמותה; 7, 11, 12, 15 - בחלקן.  
גוש 11210 חלקות: 12, 14, 16 - בשלמותן; 4, 9 בחלקן.  
גוש 11666 חלקה 132 בחלקה.
- 1.3 גבולות: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט "התוכנית".
- 1.4 שטח: כ- 257.3 דונם
- 1.5 מסמכי התכנית: - תקנון הכולל 26 עמודים.  
- תשריט בקני"מ 1:1,250  
- 6 נספחים בחוברת צמודה.  
נספח א': לוח הקצאות וטבלאות איזון - (מסמך מחייב)  
נספח ב': תתכי דרכים (מסמך מנחה)  
נספח ג': מסמך בינוי (מסמך מנחה)  
נספח ד': נספח נופי (מסמך מנחה)  
נספח ה': נספח מים, ביוב וניקוז (מסמך מנחה)  
נספח ו': סקר גיאואהנדסי (מסמך מנחה)
- 1.6 היזם: מינהל מקרקעי ישראל, רח' פל-ים 5, חיפה, טל: 8630860  
פקסי מס': 8630970.  
באימוץ הועדה המקומית מורדות הכרמל.
- 1.7 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
- 1.8 המתכנן: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יוזמה 8 טירת כרמל 39032 טל: 04-8571234, פקס: 04-8570238
- 1.9 מטרות התכנית: א. פיתוח אתר המחצבה כאזור סחר תעשייה ומשרדים.  
ב. קביעת אמצעים לשיקום מדרונות ומצוקי המחצבה.  
ג. חלוקת השטח המיועד לתעשייה למגרשי בניה.  
ד. קביעת תקנות המסדירות זכויות בניה ומוששים מותרים לפי מגרשים.  
ה. התוויית מערכת דרכים ואיתור שטחי חנייה בהיקף הדרוש בהתאם לבנוי המתוכנן.  
ו. מתן הוראות מפורטות להקמת תחנת משנה סגורה במבנה של חברת החשמל.  
ז. ביצוע איחוד וחלוקה שלא בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה.

- 1.10 יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית נשר ג/ 580 (מכ/ 68) (י.פ. 1934 19.7.73); ותוכנית מתאר חיפה חפ/1400 (מופקדת) (3.7.80 י.פ. 2642) והוראותיה בתחומן עדיפות על הוראות התוכניות הנ"ל.  
תוכנית זו אינה מהווה שינוי לתוכנית חפ/1187 ב.
- 1.11 הגדרות ופרוש מונחים: בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון ובניה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם:
- 1.11.1 מגרש: יחידת קרקע שנקבעה בתוכנית המיועדת לבניה בהתאם ליעודה בתשריט. שטח המגרש ירשם בטבלת האיזון של תוכנית איחוד וחלוקה, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. אם יתברר כי שטח מגרש יהיה שונה בפועל מהשטח הרשום בטבלת האיזון, כי אז השטח העיקרי הרשום בטבלת זכויות הבנייה יהיה הקובע, ואילו האחוזים הם לאינדיקציה בלבד.
- 1.11.2 שטח/היקף בניה (מ"ר): שטח הבנייה המכסימאלי המותר במגרש הן למטרות עיקריות והן למטרות שרות, כאמור בתקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 1.11.3 שטח למטרות עיקריות (מ"ר): שטח בנין המשמש במישרין את מטרות הבניין בהתאם ליעוד השטח בו הוא נמצא, לפי התוכנית.
- 1.11.4 שטח שרות (מ"ר): שטח בנין המשמש למתן שירותים נלווים להשגת המטרות העיקריות של הבניין.
- 1.11.5 גובה בניה: גובה הבנייה במטרים, מדוד מפני החלק הגבוה ביותר של הבניין (למעט אנטנות) ועד למפלס קומת הקרקע של הבניין.
- 1.11.6 קומת מרתף: קומת הבניין שמתחת לקומת הקרקע, הגובלת עם חלל חוץ בפחות מ- 35% משטח המעטפת שלה.
- 1.11.7 קומת קרקע: קומת הבניין שבמפלס הכניסה.
- 1.11.8 קו בנין: המרחק של חלק כלשהו של בנין מגבול המגרש.
- 1.11.9 מרווח קדמי: המרחק של חלק כלשהו של בנין מגבול הדרך שלאורכו.

## 1.12 רשימת ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם.

א. מצב קיים: (לפי התוכניות המפורטות בסעיף 1.10)

שטח %	שטח ד'	סימון בתשריט	ייעודי קרקע
11.5	29.650	שטח צבוע סגול	שטח לתעשייה קלה
3.1	8.103	שטח צבוע חום	שטח למוסדות ציבור 2 -
0.1	0.291	שטח צבוע ירוק בהיר תחום בירוק	שטח פרטי פתוח
83.0	213.275	שטח צבוע ירוק בהיר מטויט בקוים אלכסוניים בירוק	שטח ליעוץ
2.3	5.994	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
100%	257.313		סה"כ

ב. מצב מוצע :

שטח %	שטח ד'	סימון בתשריט	ייעודי קרקע
7.5	19.289	שטח צבוע סגול מטויט קווים שתי וערב בצבע אפור	1. אזור סחר תעשייה ומשרדים א'
7.5	19.395	שטח צבוע סגול מטויט קווים אופקיים בצבע אפור	2. אזור סחר תעשייה ומשרדים ב'
8.5	21.870	שטח צבוע סגול מטויט קווים אנכיים בצבע אפור	3. אזור סחר תעשייה ומשרדים ג'
4.2	10.682	שטח צבוע סגול מטויט קווים בסגול כהה	4. אזור לתחנת משנה
17.0	43.784	שטח צבוע ירוק בהיר	5. שטח ציבורי פתוח
28.3	72.722	שטח צבוע ירוק טורקיז בהיר מטויט קווים אלכסוניים בצבע ירוק	6. מדרון מחצבה לשיקום
3.1	7.900	שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום	7. אזור ספורט
1.2	3.080	שטח צבוע אפור	8. אזור למסחר ושירותים
6.3	16.100	שטח צבוע וורוד מטויט שתי וערב בשחור	9. חנייה
1.2	3.200	שטח צבוע ירוק	10. מעברים ורחבות
3.7	9.500	שטח צבוע חום בהיר	11. דרך קיימת
6.2	16.000	שטח צבוע אדום	12. דרך מוצעת
5.2	13.500	שטח צבוע פסים בירוק ואדום לסירוגין	13. דרך משולבת
0.1	0.291	שטח צבוע ירוק בהיר תחום בירוק	14. שטח פרטי פתוח
100%	257.313		סה"כ

## 1.13 סימונים

- |  |                        |
|--|------------------------|
| מספר ברבע העליון של עגול                   | 1. מספר הדרך           |
| מספר ברבע התחתון של עגול                   | 2. רוחב דרך            |
| מספרים ברבעים הצדדיים של עגול              | 3. מרווח קדמי          |
| בנין משורטט בקו שחור                       | 4. בנין מתוכנן         |
| קו שחור משונן לסירוגין                     | 5. גבול גוש קיים       |
| גוש + מספר, מודגשים בשחור                  | 6. מספר גוש קיים       |
| קו ירוק מקוטע                              | 7. גבול חלקה לביטול    |
| מספר בתחום החלקה בצבע ירוק, מוקף בקו מקוטע | 8. מספר חלקה לביטול    |
| קו שחור בעובי 0.5 מ"מ.                     | 9. גבול מגרש מתוכנן    |
| מספר בתוך עגול שחור                        | 10. מספר מגרש מתוכנן   |
| שטח המסומן בקוקו בצבע אדום שתי וערב.       | 11. גשר ורמפות         |
| קו נקודתיים קו בצבע אדום.                  | 12. קו מתח גבוה        |
| קו נקודה בצבע שחור                         | 13. גבול שיפוט         |
| קו מקוטע כחול                              | 14. גבול תוכנית מאושרת |
| קו כחול עבה.                               | 15. גבול התוכנית       |



## פרק 2 : הוראות כלליות

### 2.1 היתרים :

פרושם כמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ה' ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) תשנ"ב 1992.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים :

#### 2.1.1 תנאים למתן

##### היתרי בניה

א. פינוי מכלי דלק

פינוי מכלי הדלק יהיה תנאי למתן היתר בניה ובתיאום עם צה"ל. במידה ויוסכם בין הצדדים על אפשרות לבניה בטרם פינוי המכלים יוכן לפני הוצאת היתר הבנייה סקר סיכונים .

ב. שיקום נופי של מדרונות ומצוקי המחצבה ופינוי פסולת רעילה.  
תנאי להוצאת היתר בניה לבניינים יהיה התחלת ביצוע תכנית השיקום הנופי למדרונות ומצוקי המחצבה לפי סעיף 2.4.2. ח', ולפי סעיף 2.5.

ג. תוכניות בינוי לביצוע

אישור תוכנית בינוי לביצוע ע"י הועדה המקומית לפי סעיף 2.4.

ד. רשות העתיקות

לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר קבלת אישור ואו הנחיות רשות העתיקות.

ה. איכות הסביבה

ימולאו התנאים וההוראות שבסעיפים 4.11 ו-4.12.

### 2.2 הפקעות

כל השטחים המיועדים, בהתאם לתוכנית זו, לדרכים או להרחבתן, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור למיניהם לפי הרשימה דלהלן, יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 בדרך של הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש וירשמו על שם עיריית נשר ללא תמורה. להלן הרשימה :

1. דרכים

2. חנייה

3. דרכים משולבות

4. שטח ציבורי פתוח

5. שטח שולי מצוק

6. מדרון מחצבה לשיקום.

7. מעברים ורחבות.

### 2.3 נספח בינוי :

לתוכנית זו מצורף נספח בינוי (נספח א') הכולל איזומטריה בקני"מ 1:2,000 לכל שטח התוכנית המתארת את העיצוב העירוני. נספח הבינוי מהווה הדגמה של עקרונות העיצוב הארכיטקטוני של האתר. לא יינתן היתר בניה הסוטה מכוונות הבנוי המוצגות בנספח.

2.4 **בינוי לבצוע** : טרם מתן היתר בניה ייערך (ייערכו) תכנית/יות בינוי לבצוע בקניימ 500:1, בהתאם לעקרונות שבנספח א' (נספח בינוי) ולפי הוראות פרק 3 במסגרת תוכניות בינוי לביצוע תקבע החלוקה בין שטחים עקריים ושטחי שרות שמעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין.

2.4.1 **תחומי תוכניות בינוי לבצוע** : תכנית בינוי לבצוע תכלול לפחות אחד מהתחומים הבאים, (אזורי בינוי לבצוע) : בשלמות :

- אזור 1 : הכולל את ה"לב" הציבורי של הפרוייקט כדלקמן :
- כביש מסי 1, 2, ו-3 (חלק).
  - מגרשים מסי 23, 24, 26, 27, 29.
- אזור 2 : הכולל את כל האזור לסחר, תעשייה ומשרדים א' כדלקמן :
- מגרשים מסי 15, 16, 21, 23.
- אזור 3 : הכולל את רוב האזור לסחר, תעשייה ומשרדים ב' כדלקמן :
- כביש 2 (חלק), כביש 4 ודרכים משולבות מסי 5, 6.
  - מגרשים מסי 11-14, 18, 19, 30, 31.
- אזור 4 : הכולל את רוב האזור לסחר, תעשייה ומשרדים ג' כדלקמן :
- כביש מסי 3 (חלק) ודרכים משולבות 7-13.
  - מגרשים מסי 1-10, 17, 20, 22, 25, 28.
- אזור 5 : הכולל את המצוק בצפוני כדלקמן :
- מגרשים מסי 23, 32, 33.
- אזור 6 : הכולל את המצוק הדרומי כדלקמן :
- מגרשים מסי 23, 34.
- אזור 7 : הכולל את השטח לתחנת משנה : מגרש 35.

2.4.2 **הוראות של תכנית בינוי לבצוע** :

- תוכניות בינוי לבצוע יקבעו הוראות בתחומים הבאים, כולם או חלקם בהתאם לדרישות המפורטות בפרק 3 לפי ייעודי קרקע, ועל דעת הועדה המקומית :
- א. פיתוח שטח, מפלסים, קירות תומכים, לרבות תאום עם הפיתוח של השטחים הציבוריים שבאזור בינוי לבצוע מסי 1.
  - ב. דרכים ומערכות תשתית קוויות.
  - ג. הצבת מקומות חנייה במגרשים ציבוריים.
  - ד. עיצוב גנים ציבוריים, מעברים ורחבות.
  - ה. מיקום מפורט של מבנים במגרשים.
  - ו. פתרון חנייה מפורט במגרשים.
  - ז. הוראות לעיצוב מבנים ולשמירת חזות אסתטית לרבות חומרי גימור וציפוי חיצוני.
  - ח. עיצוב מפורט לשיקום וייעוב המצוקים ולפיתוח השטחים לרגלי המצוקים (ראה סעיף 2.5).

ט. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף. בשלב היתר הבנייה יוצג פתרון לטיפול בחזות הגגות. על גגות המבנים לא יותקנו מערכות אלקטרו-מכניות או מערכות תשתית אחרות למבנה, למניעת מפגעי רעש למבנים הסמוכים בבן-דור.

#### 2.5 שיקום מחצבה: השלב הראשון של שיקום המחצבה יכלול:

- הסדרת השטח בתחתית המחצבה כולל פינוי הפסולת הרעילה הנמצאת בו, לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה הפינני יתבצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויכלול בין היתר בדיקות חומר באתר לפני ואחרי הפינוי.
- שיקום נופי של קירות החציבה ושל האתר לפסולת בנין. ביצוע שלב זה יהיה תנאי לביצוע השלבים האחרים ולפיתוח השטח.

2.6 **בסוס מבנים:** ביסוס מבנים ייעשה בהתייחס לסקר הגיאואהנדסי (נספח ג'), המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2.7 **שפיכת פסולת וחפורת:** שפיכת פסולת בתחומי התכנית אסורה. מילוי שטחים יותר רק על פי תוכנית בנוי לביצוע (סעיף 2.4).

## פרק 3 : הוראות לייעודי קרקע ולמגרשים

כל קרקע או בנין הנמצאים במגרש המסומן בתשריט בהתאם לייעודו ישמשו רק לשימושים המותרים באותו מגרש, כפוף לתנאים ולהוראות הכלליות שבפרק 2, ולהוראות המפורטות בפרק זה לגבי כל יעוד קרקע.

### 3.1 אזור סחר תעשיה ומשרדים א'

- 3.1.1 שמושים מותרים :
- א. תעשיה: תעשיות עתירות ידע מכל הסוגים שאינם גורמים מטרד לסביבתם, על דעת הוועדה המקומית.
- ב. משרדים: משרדים של חברות ציבוריות או פרטיות, לרבות משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ג. מסחר ושירותים עסקיים : משרדי סחר ושיווק, אולמות תצוגה, חנויות ובנקים וכד'.
- ד. מחקר: מעבדות ומכוני מחקר.
- ה. אחסנה : מחסנים מעל ומתחת לפני הקרקע.
- ו. תעשיות עזר : בתי דפוס, מכוני העתקות, מכוני פרסום וגרפיקה, בתי מלאכה לשירותים טכניים למעט מוסכים לרכב.
- ז. שרותי רווחה לעובדים: שרותי אוכל מרוכזים, מעונות לילדי עובדים, מרפאות ושרותי בריאות, מועדוני עובדים ואיגודים מקצועיים.
- ח. דרכים: תותר אופציה של הקמת גשרים, רמפות ומנהרות כדי לקשר בין אזור זה לבין הדרכים שמעל למצוקים משני עברי המחצבה, דרך דורי ודרך הטכניון. סימון הגשרים והרמפות בתשריט הוא אילוסטרטיבי בלבד ואינו תוואי מחייב. מיקום ואופן החיבור לדרך דורי ולדרך הטכניון יקבע בתוכנית בינוי לביצוע ובעת בקשה להיתרי בניה ובתאום ואישור הגורמים התחברותיים בעיריית חיפה.
- ט. חנייה: במגרשים עיליים או במבני חנייה עיליים ותת קרקעיים לרכב פרטי ומסחרי בהתאם לפרוגרמה המפורטת בסעיף 3.1.
- י. טעינה ופריקה: בתחומי המגרש לפי תוכנית בינוי.
- יא. שטחי נוי ושטחים פתוחים לשהיית עובדים ומבקרים בהתאם לתוכנית בינוי.

3.1.2 היקף בניה : עד 65,377 מ"ר סה"כ לשימושים עיקריים  
עד 43,554 מ"ר סה"כ לשטחי שרות  
כמפורט בטבלה הבאה :

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							שטח בניה - שמושים עיקריים			שטח מגרש	מס' מגרש
		7	6	5	4	3	2	1	סה"כ שמושים עיקריים	משרדים ומסחר	תעשייה		
59,426	23,752								35,674	17,837	17,837	9,388	15
633%	253%	4	-	34	177	-	19	19	380	190	190		
49,505	19,802								29,703	14,852	14,851	9,901	16
500%	200%	3	-	27	140	-	15	15	300	150	150		
108,931	43,554								65,377	32,689	32,688	19,289	סה"כ

1\* מקלטים      2\* מ. טכנית      3\* אחסנה      4\* חנייה      5\* מבואות ומדרגות  
6\* קומת עמודים      7\* בליטות

בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים בטבלה, תותר בניה של דרכים, גשרים ורמפות, בהתאם לסעיף 3.1.1 ח' בהיקף שלא יעלה על 80% משטח המגרש.

3.1.3 עקרונות בניוי : בהתאם לנספח בניוי, כפוף לתוכנית בניוי לבצוע לפי סעיף 2.4, ולפי התנאים המפורטים בטבלה הבאה :

שטח בניה מכסימאלי מתחת לפני הקרקע		מגרש מס'
מ"ר	% (1)	
19,380	206%	15
17,000	172%	16
36,380		סה"כ

(1) מתוך סה"כ שטחי הבנייה לשימושים העיקריים ושטחי השרות.

3.1.4 איחוד מגרשים : ניתן לאחד את המגרשים 15 ו- 16 למגרש אחד בתנאי שהשטח הציבורי הפתוח יכלל במגרש וישמש לייעודו ומבלי שיתווספו זכויות בניה מעבר לאלה המצוינים בסעיף 3.1.2.

## 3.1.5 מרווחים קווי בנין: ( מרחק מגבול המגרש בכיוון הרלבנטי)

מגרש מס'	כלפי המצוק מ'	כלפי דרכים מ'	כלפי דרכים משולבות מ'	כלפי מעברים להולכי רגל מ'	כלפי חנייה מ'	כלפי תעשייה ב' מ'	כלפי שצ"פ מ'	כלפי השצ"פ שבין מגרשים 15 - 16
15	30	0	-	5	-	10	15	0 בתנאי שיישמר מעבר ציבורי בין שני המגרשים ומרחב פתוח שקוף אל הוואדי בנפח זהה לנפח של המבנה שבכ"א מהמגרשים.
16	50	5	5	-	18.5	-	-	

3.1.6 גובה בנייה: עד 50 קומות בתנאי שלא יעלה מעל מפלס +160 מ' אבסולוטי מעל פני הים.

3.1.7 חנייה: בהתאם לתקן הקבוע בחוק ולפי הפרוט הבא:

הערות	מס מקומות חנייה		מגרש מס'
	משאיות	רכב פרטי	
בתחום המגרש	9	640	15
בתחום המגרש	8	563	16
	17	1203	סה"כ

באם תחייב הועדה המקומית הוספת מקומות חניה כתוצאה משנוי תקן החניה בעת הגשת בקשה להיתר - לא תבוא תוספת זו על חשבון שטחי בנוי מאושרים, אלא כתוספת לשטחים אלה.

### 3.2 אזור סחר תעשייה ומשרדים ב'

3.2.1 שמושים מותרים: כמפורט בסעיף 3.1.1 לגבי אזור סחר תעשייה ומשרדים א'.

3.2.2 היקף בניה: עד 44,813 מ"ר סה"כ לשמושים עיקריים  
עד 24,521 מ"ר סה"כ לשטחי שרות  
כמפורט בטבלה הבאה:

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							שטח בניה - שמושים עיקריים			שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
		*7	*6	*5	*4	*3	*2	*1	סה"כ שמושים עיקריים	משרדים ומסחר	תעשייה		
		%	%	%	%	%	%	%	מ"ר %	מ"ר %	מ"ר %		
10,054 373%	3,317 123%			21	80	-	10	10	6,737 250%	3,369 125%	3,368 125%	2,695	11
16,895 355%	6,042 127%	2		25	80	-	10	10	10,853 228%	5,426 114%	5,427 114%	4,760	12
25,025 355%	8,951 127%	2		25	80	-	10	10	16,074 228%	8,037 114%	8,037 114%	7,050	13
17,360 355%	6,211 127%	2		25	80	-	10	10	11,149 230%	5,574 114%	5,575 114%	4,890	14
69,334	24,521								44,813	22,406	22,407	19,395	סה"כ

\*1 מקלטים \*2 מ. טכנית \*3 אחסנה \*4 חנייה \*5 מבואות ומדרגות  
\*6 קומת עמודים \*7 בליטות

3.2.3 עקרונות בינוי: בהתאם לנספח בינוי כפוף לתוכנית בינוי לבצוע כפוף לסעיף 2.4 ובתנאי שהשטח הבנוי מתחת לפני הקרקע בכל מגרש לא יעלה על 100% משטח המגרש.

3.2.4 איחוד מגרשים: ניתן לאחד את המגרשים בכל צירוף אפשרי לרבות את כל המגרשים למגרש אחד, בתנאים דלהלן:  
א. דרכים משולבות הנמצאות בין מגרשים לאיחוד, יכללו במגרש המאוחד ומבלי שיתווספו זכויות בניה מעבר לאלה המצוינים בסעיף 3.2.2.  
ב. לדרך מוצעת הנמצאת בין מגרשים לאיחוד, בין אם לקטע ממנה בין אם לכולה, יובטח תוואי ציבורי במנהרה מתחת לפני הקרקע או בגשר עילי, ושטחה על פני הקרקע יכלל בשטח המגרש המאוחד מבלי שיתווספו זכויות בניה מעבר לאלה המצוינים בסעיף 3.2.2.

## 3.2.5 מרווחים וקווי בנין: (מרחק מגבול המגרש בכיוון הרלבנטי)

מגרש 'מס'	כלפי דרך מוצעת 'מ'	כלפי דרך משולבת 'מ'	כלפי מעבר להולכי רגל 'מ'	כלפי מגרש 15 'מ'	כלפי חנייה 'מ'	כלפי שטח שולי מצוק 'מ'	בין מבנים בתוך מגרש
11	7.5	5	-	5	7.5	7.5	-
12	7.5	5	5	5	-	-	20
13	* 5/7.5	5	-	-	7.5	7.5	20
14	* 5/7.5	5	-	-	-	-	-

\* בהתאם למסומן בתשריט

3.2.6 גובה בניה: עד 6 קומות, עד 20 מ' מעל מפלס הכניסה (0 של הבניין).

3.2.7 חנייה: בהתאם לתקן הקבוע בחוק, ולפי הפרוט הבא:

מגרש 'מס'	סה"כ מקומות חנייה		מזה בתחום המגרש		במגרשי חניה ציבורית 18, 19.	
	רכב פרטי	משאיות	רכב פרטי	משאיות	רכב פרטי	משאיות
11	119	2	91	-	28	2
12	200	2	153	-	47	2
13	297	4	227	-	70	4
14	205	3	157	-	48	3
סה"כ	821	11	628	-	193	11



3.3 אזור סחר תעשייה ומשרדים ג'

3.3.1 שמושים מותרים : כמפורט בסעיף 3.1.1 לגבי אזור סחר תעשייה ומשרדים א'.

3.3.2 היקף בניה : עד 43,733 מ"ר סה"כ לשימושים עיקריים.  
עד 15,288 מ"ר סה"כ לשטחי שרות.

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							סה"כ שטחי בניה שמושים עיקריים	שטח מגרש	מס' מגרש
		*7	*6	*5	*4	*3	*2	*1			
מ"ר %	מ"ר %	ז %	ו %	ה %	ד %	ג %	ב %	א %	מ"ר / %	מ"ר	
5,886 270%	1,526 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,360 200%	2,180	1
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	2
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	3
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	4
5,724 270%	1,484 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,240 200%	2,120	5
6,083 270%	1,577 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,506 200%	2,253	6
5,432 270%	1,408 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,024 200%	2,012	7
6,460 270%	1,660 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,800 200%	2,400	8
5,886 270%	1,526 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,360 200%	2,180	9
6,385 270%	1,655 70%	2	-	14	40	-	4	10	4,730 200%	2,365	10
59,028	15,288								43,740	21,870	סה"כ

1- מקלטים      2- מ. טכנית      3- אחסנה      4- חנייה      5- מבואות ומדרגות  
6- קומת עמודים      7- בליטות

3.3.3 עקרונות בינוי: בהתאם לנספח הבינוי, כפוף לתכנית בינוי לביצוע לפי סעיף 2.4 ובתנאי שהשטח הבנוי מתחת לפני הקרקע בכל מגרש לא יעלה על 55% משטח המגרש.

3.3.4 איחוד מגרשים: מותר רק במגרשים צמודים ולא מופרדים ע"י דרך משולבת (מגרשים מס' 7-8, 9-10).

3.3.5 מרווחים וקווי בנין: (במרחק מגבול המגרש בכיוון הרלבנטי)

מגרש מס'	כלפי דרך מוצעת מ'	כלפי דרך משולבת מ'	כלפי חנייה מ'	כלפי שטח שולי מצוק מ'	כלפי אזור מסחרי מ'	כלפי ש.צ.פ. מ'	כלפי מגרש שכני מ'
1	-	7.5	7.5	5	-	-	-
2	-	7.5	7.5	5	-	-	-
3	5	7.5	-	-	-	-	-
4	5	7.5	-	-	-	-	-
5	-	* 7.5/5	7.5	5	-	-	-
6	5	7.5	-	-	-	7.5	-
7	* 5/7.5	7.5	-	-	-	-	7.5
8	7.5	7.5	-	-	5	13	8.5
9	5	* 7.5/5	-	-	-	-	7.5
10	-	* 7.5/5	7.5	5	-	-	7.5

\* בהתאם למסומן בתשריט.

3.3.6 גובה בניה: עד 6 קומות, עד 25 מ' מעל מפלס הכניסה (0 של הבניין).

3.3.7 חנייה : בהתאם לתקן הקבוע בחוק, ולפי הפרוט הבא :

מגרש		סה"כ מקומות חנייה		מזה בתחום המגרש		במגרשי חניה ציבורית 20-22	
מס'	רכב פרטי	משאיות	רכב פרטי	משאיות	רכב פרטי	משאיות	מס'
1	55	2	35	-	20	2	
2	53	2	34	-	19	2	
3	53	2	34	-	19	2	
4	53	2	34	-	19	2	
5	53	2	34	-	19	2	
6	53	2	34	-	19	2	
7	53	2	34	-	19	2	
8	60	3	38	-	22	3	
9	54	2	35	-	19	2	
10	59	3	38	-	21	3	
סה"כ	546	22	350	-	196	22	

3.4 אזור למסחר ושירותים :

- 3.4.1 שמושים מותרים : א. מסחר קמעונאי ושירותים עסקיים מכל הסוגים לרבות פסז'ים, שטחים מקורים למעבר ושהיית הציבור.
- ב. שירותים ציבוריים ושרותי רווחה לעובדים מפורט בסעיף 3.1.1 פסקה ז.
- ג. חנייה במגרשים עיליים ותת קרקעיים לרכב פרטי או מסחרי בהתאם לפרוגרמה המפורטת בסעיף 3.4.6.
- ד. טעינה ופריקה בתחומי המגרש לפי תוכנית בינוי.
- ה. שטחי נוי ושטחים פתוחים.

עד 6,160 מ"ר סה"כ לשימושים עיקריים.  
עד 5,236 מ"ר סה"כ לשטחי שרות.  
כמפורט בטבלה הבאה :

3.4.2 היקף בניה :

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							סה"כ שטחי בניה שמושים עיקריים מ"ר / %	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
		*7	*6	*5	*4	*3	*2	*1			
מ"ר %	מ"ר %	%	%	%	%	%	%	%			
11,396 370%	5,236 170%	30	14	16	40	30	12	28	6,160 200%	3,080	17

- \*1 מקלטים  
\*2 מ. טכנית  
\*3 אחסנה  
\*4 חנייה  
\*5 מבואות ומדרגות  
\*6 קומת עמודים  
\*7 מעברים לציבור

3.4.3 עקרונות בינוי : בהתאם לנספח בינוי, כפוף לתוכנית בינוי לבצוע לפי סעיף 2.4 ולפי התנאים הבאים :

- א. השטח הבנוי מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 80%.
- ב. המבנה יגשר בין המפלס התחתון והמפלס העליון של השטח הציבורי הפתוח.

- 3.4.4 מרווחים וקווי בנין :
- א. כלפי דרך מוצעת : 7.5 מ'
- ב. כלפי שטח ציבורי פתוח : 0
- ג. כלפי מעבר להולכי רגל : 0
- ד. כלפי מגרש מס' 8 : 7.5 מ'.

3.4.5 גובה בניה : עד 10 קומות (30 מ').

3.4.6 חנייה: בהתאם לתקן הקבוע בחוק, ובתנאי שתהיה במסגרת הבניין כמפורט בטבלה הבאה:

מגרש מס'		סה"כ מקומות חנייה		מזה בתחום המגרש	
משאיות	רכב פרטי	משאיות	רכב פרטי	משאיות	רכב פרטי
8	120	-	50	8	170

במגרש חנייה ציבורית 20

3.5 אזור ספורט

3.5.1 שמושים מותרים : מגרשים ומתקני ספורט מכל הסוגים לרבות אולמות ספורט ובריכות שחיה מקורות, וכל השירותים הנלווים הקשורים בהפעלתם.

3.5.2 היקף בניה : עד 2,528 מ"ר סה"כ שמושים עקריים  
עד 2,844 מ"ר סה"כ שטחי שרות.  
כמפורט בטבלה הבאה :

סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שרות	שטח בניה - שטחי שרות							סה"כ שטחי בניה שמושים עיקריים מ"ר / %	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
		7	6	5	4	3	2	1			
5,372 68%	2,844 36%	8.0	3.2	3.8	12.2	0.9	1.3	6.6	2,528 32%	7,900	27

1\* מקלטים  
2\* מ. טכנית  
3\* אחסנה  
4\* חנייה  
5\* מבואות ומדרגות  
6\* קומת עמודים  
7\* מעברים לציבור

- 3.5.3 מרווחים וקוי בנין :
- א. כלפי דרך ראשית קיימת : 30 מ'.
  - ב. כלפי דרך מוצעת : 10 מ'.
  - ג. כלפי אזור חנייה : 0
  - ד. כלפי מדרון מחצבה לשיקום : 10 מ'.

3.5.4 גובה בניה : עד 10 מ'.

3.5.5 חנייה : בהתאם לתקן הקבוע בחוק.

3.6 שטח ציבורי פתוח : מיועד לשטחים פתוחים טבעיים ולפיתוח שטחי נוי וגנים ציבוריים, לרבות מעברים להולכי רגל ושטחים מרוצפים כפוף לתכנית פיתוח סביבתי לפי סעיף 2.4. חנייה ומעבר לרכב יותרו בתנאי שלא יהוו יותר מ- 20% מהשטח. הצבת מתקנים הנדסיים תותר באישור הועדה המקומית.

3.7 מעברים ורחבות : מיועד לפיתוח של מעברים ורחבות ציבוריים להולכי רגל מרוצפים, לרבות פיתוח גנני ואמצעי הצללה וקירוי.

**3.8 מדרון מחצבה לשיקום:**  
 מיועד לשטח ציבורי פתוח ויותר בו כל הפעולות הדרושות לייצוב המדרונות והמצוקים ולשיקום חזות השטח לרבות חפירה, מילוי, קירות תומכים, נטיעות וסלילת מעברים.

**3.9 שימוש חורג:**  
 שימוש חורג בקרקע או בנין ביחס להוראות פרק זה, כמוגדר בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, פרק א' יותר בתנאים המפורטים בפרק ז' לחוק ובתנאי שתקופת החריגה המכסימאלית לפי סעיף 178 לא תעלה על 3 שנים.

**3.10 שטח לתחנת משנה (תחמ"ש):**  
 ראה הוראות בפרק 4 - תשתית.

## פרק 4 : תשתית

- 4.1 דרכים: כל הדרכים ושטחי החנייה בתחומי "התכנית" תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופיינים המפורטים בנספח חתכי דרכים (נספח ב') המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 4.1.1 גשרים  
רמפות: אזור המסומן בתשריט כגשרים ורמפות תותר אופציה להקמת דרכים האתר והדרכים הראשיות שמעל המצוקים (דרך דורי ודרך הטכניון) בישי עברי הואדי. כאמור בסעיף 3.1.1 פסקה ח': מיקום ואופן החיבור לדרך דורי ולדרך הטכניון יקבע בתוכנית בינוי לביצוע ובעת הבקשה להיתר בניה, בתאום ובאישור הגורמים התחבורתיים בעיריית חיפה.
- 4.2 דרכים משולבות: אזור זה מיועד לדרכים מרוצפות באבנים משתלבות, לשימוש משולב של הולכי רגל וכלי רכב במהירות שלא תעלה על 10 קמ"ש, ויעוצב ללא חלוקה בין השטח להליכה והשטח לנסיעת רכב. באזור זה יותר פיתוח שטחי נוי בהיקף של לפחות 10% משטח הדרך ומגרשי חנייה בהיקף עד 25% משטח הדרך.
- 4.3 ניקוז: כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממני נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון באישור מהנדס העיר.
- 4.4 מיס: אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס העיר.
- 4.5 ביוב: סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות באישור מהנדס העיר.
- 4.6 תאורה: מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התוכנית תותקן באישור מהנדס העיר.
- 4.7 תקשורת: מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.
- 4.8 פינוי אשפה: כלי אצירה לאשפה יותקנו באישור מהנדס העיר.



## 4.9 חשמל:

כל המערכות שיותקנו בתחומי התוכנית יותקנו בהתקנה תת קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלאורכן, למעט עמודי חשמל מתח עליון שיוצבו בשטח של הרחבת דרך בר-יהודה.

## א. מטרה ותאור:

## 4.9.1 שטח לתחנת

משנה:

השטח המיועד לתחמ"ש, הצבוע בסגול מטויט קווים סגולים, ישמש להקמה ותפעול תחנת המשנה של חברת החשמל, להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת.

המתקנים הראשיים בתחנת המשנה, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיה במבנה עילי סגור.

מותר להקים ולהציב מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודי חשמל, מסדרי חשמל קבועים וניידים, שנאים, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר ופורטלים.

היתרי בניה להקמת תחנת המשנה ולעבודת העפר יינתנו על פי תוכנית זו, בכפוף לתוכניות בינוי לביצוע שתערך טרם מתן היתר בניה כאמור בסעיף 2.4 (אזור בינוי לביצוע מס' 7) ובכפוף להגשת בקשה להיתר בניה כחוק, לשביעות רצון הועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי הסגור יקבע במסגרת תוכנית בינוי לביצוע ובמסגרת מפרט הבקשה להיתר בניה.

## ב. טבלת זכויות והגבלות לתחנת משנה

גובה מירבי		אחוזי בניה - שטח בניה מכסימאלי						קו בנין			גודל מגרש מינימלי מ"ר	שם האזור ושמושים עיקריים
גובה במטרים	מספר קומות	סה"כ %	שטחי שרות %	שמושים עיקריים %	תכסית קרקע %	מתחת מפלס הקרקע %	מעל מפלס הקרקע %	קדמי	אחורי	צדדי		
16 מ'	3 (+) 1	3,730	130	3,600	1,000	1,130	2,600	5	5	5		תחנת משנה של חברת החשמל
(+) 5 מ'	תת-קרקעית	מ"ר *	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר					
קומת מרתף												

1. הערה: מתקני חשמל משניים כגון: חשמל פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במנין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת המשנה במגרש 35:  
הגשת דו"ח סביבתי שיוכן עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ויאושר על-ידו.

#### 7. תוואי מנהרות הכבלים

תנתן זכות מעבר לקוי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים של חברת החשמל, יותרו תעלות ו/או מנהרות כבלים בתחום שטח ציבורי פתוח, מגרשי חנייה ומתחת לכבישים.

כבלים מתח גבוה 22 ק"ו ומתח נמוך, יונחו לאורך הדרכים בתאום עם יוזמי ו/או מבצעי התוכנית.

תוואי מעבר לכבלי חשמל תת קרקעיים שייצא מתחנת המשנה של חברת החשמל, הממוקמת במגרש מס' 35, יעבור במגרש מס' 20, המיועד לחניה, יפנה לכיוון צפון מזרח לאורך כביש מס' 3, יחצה מגרש מס' 26, המיועד לשטח ציבורי פתוח ויחצה הרחבת דרך מס' 752 - דרך בר יהודה. רוחב המעבר התת קרקעי הני"ל יהיה עד 7 מטר.

פני תקרת מנהרות הכבלים במעבר זה יהיו בגובה 2.5 מ' מתחת לפני ריצוף או כביש, או בתאום נקודתי עם יוזמי ו/או מבצעי התוכנית.

כיסוי הקרקע מעל מנהרות הכבלים יתואם עם מפתחי התשתיות התת קרקעיות האחרות. בתחום תוואי כבלי החשמל המוזכר לעיל, לא ינתן כל היתר בניה למבנים. כל עבודה בתחום התוואי הני"ל תתואם ויתקבל אישור בכתב מחברת החשמל.

בתחום הרחבת דרך בר יהודה יוקמו עמודי מתח עליון לחיבור המערכת התת קרקעית למערכת החשמל העילית במתח עליון, כפי שיפורטו בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

4.9.2 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזורי סחר תעשייה ומשרדים, אזור מסחר ושרותים ואזור ספורט, בתחום קוי הבנין, כפוף לאישור הועדה המקומית.

על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה וממנה.

על מגישי בקשת הבניה במקום זה, לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש - לא תתקבל תוכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

4.9.3 איסור בניה  
מתחת ובקרבת  
קוי החשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, בקרבת קוי חשמל עיליים קיימים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י)	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווים מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט,  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.  
מבני טרנספורמציה יהיו פנימיים בלבד.

מקלטים ייבנו בשטח התוכנית באישור הג"א.

4.10 מקלטים / או  
חדרי בטחון:

4.11 הנחיות בנושא איכות הסביבה:

4.11.1

תנאים לקבלת היתר בניה:

- קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי המבנה וכל מערכות התשתית המשרתות את הבנין, על פי שימושיו העתידיים, אינן גורמות מטרדים לסביבתם. סעיף זה יחול גם על מגרשי החניה במגרשים 20, 21 ו-22.
- קביעת אזורי הפריקה והטעינה כך שלא יהוו מקור למטרדי רעש.
- במבנים רב-תכליתיים להשכרה יחולו גם הוראות סעיף 4.12.

4.11.2

תנאי לאישור השימוש במבנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל יהיה הגשת דו"ח ממצאים סביבתיים שייבדק ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, שיכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה - מתן היתר בניה ותנאיו התש"ל - 1970) בנושאים הבאים:

א. שפכים - דרך הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל / מעבדה לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המחוברת למכון טיפול בשפכים חיפה. מתקני הקדם ימוקמו בתחום המפעל. יש לקבוע אפשרות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל. לשטח הכלול בתחום התכנית יוכל להיכנס מפעל / מעבדה שאיכות השפכים שלהם לאחר טיפול הקדם מאפשרת התחברותם למפעל הטיפול בשפכים לחיפה, בהתאם לדרישות איגוד ערים לביוב חיפה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

- ב. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך ייצור/מחקר או שירותים מלווים לרבות אחסונה וסילוקה.
- ג. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל/ מעבדה (כולל מערכות אלקטרו מכניות שלהם) שהפעילות בהם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו, כך שבשום מקרה לא יחרגו מפלסי הרעש מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר - 1990), במגרשים 1-10 מפלסי הרעש לא יחרגו מהמותר ל" מבנה ב" בתקנות.
- ד. חומרים רעילים ומסוכנים - מפעל / מעבדה המשתמש בחומרים מסוכנים או רעילים יערוך סקר סיכונים בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות מעת לעת ויפרט את האמצעים שיינקטו למניעת זיהום או סכנה. הסיכון שיגרם מכל חומר מסוכן (עפ"י מספר או"ם) שיהיה חומר גלם, מוצר ו/או פסולת לא יחרוג מתחומי המפעל/מעבדה, זאת עפ"י סקר סיכונים שיוכן לכל חומר.
- ה. זיהום אוויר - לאזור מסחר תעשייה ומשרדים א' ב' ו- ג' לא יוכנסו פעילויות תעשייה ומחקר הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר כולל ריחות. במידה ותהיה פניה של יוזמה לה דרושה מערכת פינוי מזהמי אוויר יהיה על היזם להראות טכנולוגיה מתאימה שתאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים בשטח התכנית ובמגורים בבן-דור, כל זאת באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. דו"ח הממצאים הסביבתיים יכלול גם את הנושאים העלולים להתעורר מעת לעת ובהתאם לשינויים טכנולוגיים שיתרחשו עד לזמן הגשת היתר הבנייה.

#### 4.12 רישוי בניה בשלבים למבנים רב-תכליתיים להשכרה:

- למבנים רב-תכליתיים המיועדים להשכרה תנתן אפשרות לקבל היתר בניה בשני שלבים:
- שלב ראשון: היתר בניה ינתן למעטפת הבניין בלבד.
  - שלב שני: כל שוכר או רוכש יגיש בקשה לקבלת היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בניית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו.

בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים לפי הוראות תוכנית זו כולל שאלון השלכות סביבתיות. במידה ולדעת הועדה המקומית בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס חיפה יהווה המפעל המוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.

לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה לפני שניתן טופס 4 לשלב הראשון ולאחר סיום ביצוע כל הדרישות והתנאים כפי שנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד.

#### 4.12.1 תנאים נוספים לשלב הראשון – בקשה להיתר בניה למעטפת הבנין בלבד.

1. צנרת אלקטרומכנית על פני החזיתות :  
יותר שילוב הצנרת האלקטרומכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין, בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.
2. שפכים :  
בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
3. אינורור :  
מערכת האינורור תתוכנן כך שניתן יהיה לנתק כל יחידה במבנה מהמערכת המרכזית.
4. רעש :  
יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
5. פסולת :  
יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי-מיחזור.

#### 4.12.2 תנאים נוספים לשלב השני – בקשה להיתר בניה ע"י הרוכש/השוכר :

1. בדיקת התאמה :  
תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
2. תעשיות מזהמות תורשינה להיכנס למבנה אך ורק באם ימצאו כל התנאים, השטחים והתארגנות כמתאימים לעמידה בהוראות התוכנית ומגבלותיה.
3. אי חריגה מהתנאים שבתת סעיף 4.12.1.

#### 4.13 מניעת מטרדים בזמן הבניה :

יש לנקוט את האמצעים הבאים למניעת מטרדים בזמן עבודות העפר והבניה בתחום התוכנית :

1. בזמן עבודות העפר וחציבה בשטח התוכנית תבוצע הרטבה של אזורי העבודה למניעת אבק. ההרטבה תבוצע בכל תקופת הבניה למעט בימים גשומים. המשאיות להבאה של חומרי גלם ופינוי עודפים ופסולת יהיו מכוסות ביריעות מתאימות. עודפי עפר משטח התוכנית יפוננו לאתר מאושר כחוק או לשימוש חוזר באישור מהנדס העיריה לאתר המאושר כחוק לעבודות פיתוח.
2. הציוד המכני, כמפורט בתקנות למניעת רעש מציוד בניה 1979, יובא לאתר הבניה עם תיעוד יועץ אקוסטי שיאשר עמידה בתקנות. במידה ויהיה שימוש בגנרטורים או אמצעים נייחים אחרים המהווים מקור רעש בלתי סביר הם ימוקמו באזורים מרוחקים ויוגנו מבחינה אקוסטית.

# ח ת י מ ו ת

היזום :

מינהל מקרקעי ישראל

רח' פל-ים 5 חיפה

טל : 04-8630860 ,פקס' : 04-8630970

באימוץ הועדה המקומית מורדות הכרמל

אין כל התנגדות עקבונה לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עיון אחר ב"טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י ב"טח.

למען הפר שפק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כולל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק פנקסית מטעם תכנונית.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2056/ר/285/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4379  
מיום 8.7.96

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

ופרטיים.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה  
אריאל שוורצמן  
מינהל נוקי געני שחאל  
מחוז חיפה

תאריך 8/7/01

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 2056/ר/285/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.3.97 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

המתכנן :

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' היוזמה 8 טירת כרמל 39032

טל : 04-8571234 ; פקס' : 04-8570238

הודעה על אישור תכנית מס. 2056/ר/285/מ  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018  
מיום 13.9.01

צפיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל  
תכנית מס. 285/מ/2056  
נדונה בישיבה מס' 19 בתאריך 26/12/93  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה למתן חוקף.  
מהנדסת הועדה יוטל ואש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל  
תכנית מס. 285/מ/2056  
נדונה בישיבה מס' 19 בתאריך 26/12/93  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקיה.  
מנהל הועדה