

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0824383

חפ/מק/2216 א'- רח' אופיר 40, חוף שמן

חיפה

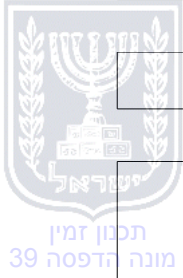
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת באיחוד שני תאי שטח סמוכים לפי תכנית מס' חפ/2216 שחלה בחוף שמן בחיפה המיועדים לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, בשינוי קווי בניין ובשינוי מעמד מבנים להריסה, על מנת לאפשר מימוש יעיל של זכויות הבניה המאושרות, וזאת ללא תוספת זכויות בניה ותוספת קומות מעבר למאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201958
קואורדינאטה Y	745595

1.5.2 תיאור מקום

בית מטבחים ברח' אופיר בחוף שמן.

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	אופיר	40	

שכונה חוף שמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10876	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 2216	200A, 200B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	שטחים מוגנים	12/02/2020
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 1400 / מר	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/מר ממשיכות לחול.	4239	4663		11/08/1994
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833		30/03/1997
חפ/ מק/ 1400 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יג. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יג תחולנה על תכנית זו.	4436			15/08/1996
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/	4536	4037		26/06/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.				
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/ 2216	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית חפ/2216 לגבי איחוד תאי שטח מס' 200A ומס' 200B לתא שטח אחד: מס' 200.	7075	7350		13/07/2015
חפ/ 310	החלפה	הוראות תכנית חפ/ 310 לא יחולו על שטח תכנית זו.	0			17/11/1936
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בנושא קווי בניין, מנחה לגבי כל היתר.	14: 06 28/02/2022	מרינה קרונגאוז	28/02/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי	09: 59 01/03/2022	חנן מלכה	22/02/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	10: 00 01/03/2022	בוריס סרין	22/02/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 02 27/02/2022	רודי ברגר	27/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ב.מ.כרפיס דדו בע"מ	חיפה	שד אבא חושי	30	04-8730491	04-8730490	ido_shtraus@walla.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@levenberg.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין (2)	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@01 2.net.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת.ד. 11462, נשר. 36710.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד שני תאי שטח סמוכים המיועדים לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, שינוי קווי בניין על מנת לאפשר ניצול יעיל של השטח לטובת הקמת המבנים וזאת ללא תוספת זכויות בניה ותוספת קומות מעבר למאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבנייה.
- ב. ביטול הוראה לנושא מרחקים בין מבנים לפי סעיף 62א.א(5) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



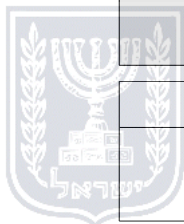
תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	200
מבנה להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה	17,035	100
סה"כ	17,035	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	17,010.02	100
סה"כ	17,010.02	100



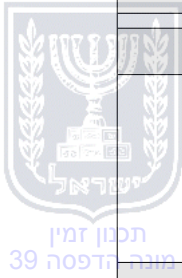
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מטבחים</p> <p>ב. תעשייה, תעשייה קלה, מלאכה ומשרדים, מתקנים הנדסיים (איסוף פסדים, אשפה, טיפול קדם בשפכים, תחנת שאיבה לשפכים וכדומה).</p> <p>ג. חניון תת קרקעי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבניינים יוצמדו ככל הניתן לקרקע הטבעית על מנת לצמצם בחפירות ומילויים.</p> <p>ב. המתחם יתוכנן כך שלא ייווצרו מי נגר הכוללים זיהום.</p>
ב	<p>תנאי להפעלה</p> <p>בית מטבחים- פעילות בית המטבחים תעשה בכפיפות מלאה לתקנות מחלות בעלי חיים (שחיטת בהמות) התשכ"ד 1964 או כל שינוי שיבוא במקומו.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הבקשה להיתר תועבר לקבלת התייחסות השרות הווטרינרי במשרד החקלאות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 4	20	45	233.5	28070	9250		767	18053		תעשייה קלה ותעשייה ומלאכה	
	3	20	50	181	9030			1530	7500		תעשייה קלה ומלאכה	
		20		218.11	37100	9250		2297	25553	17009 (1)	200	<סך הכל>

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. שימוש אחר בטבלה = בית מטבחיים.

ב. אופן חישוב שטחי שירות לפי חפ/1400/שש - 304-0447052 וחפ/1400/שש/1.

ג. קווי בניין על פי המסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש לפי תשריט חלוקה 10/2016. גודל מגרש לתעשייה ומשרדים 12035 מ"ר, גודל מגרש אחר 5000 מ"ר.





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>א. כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף ואגף דרכים בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. התכנית תהייה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה ותכלול את כל גבולות הקו הכחול.</p> <p>ג. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע תכנית מדידה עדכנית. תכנית פיתוח כללית תיערך בקנ"מ 1:250 ותכנית מפורטת תוכן בקנ"מ 1:100 ותכלול : תכנית כללית, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, תכנית פרישת קירות, תכנית שימור עצים, תכנית נטיעות, תכנית השקיה. תכנית עבודות עפר, סט פרטים. בתכנית יכללו ריצופים, הסדרי חניה (כולל מדרכות וכבישים), נטיעות וגינון, קירות וגדרות, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה וכן פרטי גינון ואיטום על גגות.</p> <p>ד. חפירה וביסוס הקיר בין מגרש הבנייה לשצ"פ יעשה באזור המגרש בלבד.</p> <p>ה. יוצעו מתקני תשתיות (מבנים, מיכלים, מתקנים) בנישות סגורות משולבות בקיר או גדר בגובה העולה לפחות 40 ס"מ מעל גובה המתקנים. קירות וגדרות יהיו בציפוי קשיח בעל אופי דומה לחומרי הגמר המוסכמים בפרוייקט.</p> <p>ו. התכנית תכלול סימון אזור התארגנות לפרוייקט בתוך שטח מגרש הבניה.</p> <p>ז. ינתנו הוראות פיתוח וגינון לרח' אופיר בהתאם לתכנון תנועה עדכני במקום.</p> <p>ח. הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ט. התכנית תאושר ע"י המח' לתכנון נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p> <p>י. ביצוע תכנית הפיתוח המאושרת יהווה חלק מהתנאים למתן אישור אכלוס המבנה (טופס 4).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>6.2 הריסות ופינויים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. תנאי למתן היתר ביה יהיה בדיקת הקרקע לאחר הריסת המבנים הקיימים, בהתיעצות עם המשרד להגנת הסביבה. במידה והקרקע מזוהמת יש לפעול לפי הנחיות הממונה על זיהום קרקע במשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה ולטפל/ לסלק את הקרקע בהתאם להנחיות אלו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בהתאם לתוצאות סקר הקרקע, ובמידת הצורך, יבוצע ניטור מי תהום ופעולות לשיקום מי תהום ומניעת התפשטות מזהמים בשטח התכנית ע"פ הנחיות רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים ע"פ דין, כתנאי למתן היתר</p>	<p>6.3</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>בניה.</p> <p>ה. איכות השפכים המוזרמים למערכת הביוב העירונית תעמוד בחוקים, בתקנות והכללים הרלוונטיים. היתר הבניה יציג את האמצעים שינקטו לעמידה באיכות הנדרשת.</p> <p>ו. שפכים ותשטיפים מהמפעל לא יוזרמו בשום מקרה אל מחוץ למפעל למערכות הציבוריות (ביוב וניקוז).</p> <p>ז. בהיתר הבניה יוצג הטיפול בכל אחד מזרמי הפסולת הנוצרים בתחום התכנית. בהיתר יוצגו מקומות בתחום המגרש בהם תאוחסן הפסולת עד פינויה והאמצעים למניעת זיהום קרקע, מים ויצירת מטרדי ריח. כל אחד מהזרמים יפונה לאתר מאושר כחוק בהתאם להרכבו ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. מתחום התכנית לא יהיה ריח בלתי סביר. במידה ויווצרו מטרדי ריח הם יטופלו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. בתחום התכנית לא יהיה שימוש, יצור או אחסון חומרים מסוכנים ומחייבים שמירת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים.</p> <p>י. מתן היתר אכלוס הבניין מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	





חניה	6.4
<p>א. מספר החניות יהיה בהתאם לתכנית תנועה וחניה שתאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ב. פתרון החניה ינתן בתחום התכנית.</p> <p>ג. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף.</p> <p>ד. הסדרי הכניסה והיציאה ופתרון החניה יאושר ע"י מחלקת דרכים במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ה. נספח התנועה יציג כניסה מרחוב אופיר בלבד בפניות ימניות בלבד.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.5
<p>מניעת מטרדים בעת הבנייה.</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר בנייה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבנייה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ב. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. 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> <p>ד. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפנו לאתר מורשה במשאיות מכוסות.</p> <p>ה. יש לכסות חומרי גלם בתפזורת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה.</p> <p>ו. הוצאת פסולת מקומות הבניין בעת הבנייה תעשה רק באמצעות שרולים.</p> <p>ז. בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת עבודת הכלים.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.6
<p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון:</p> <p>א. בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או לאתר הטמנה מאושר כחוק או אתר טיפול בפסולת בניין מאושר כחוק.</p> <p>ב. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p>	

	<p>6.6 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.6</p>
	<p>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3. פסולת הבניין תפונה לאתר הטמנה מאושר כחוק או לאתר טיפול בפסולת בניין מאושר כחוק.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>6.7 עיצוב אדריכלי</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. כללי: בתחום המגרש תהיה הפרדה בין השפכים והתשטיפים ונגר מזוהם שיופנו למערכת קדם טיפול של המפעל ומשם למערכת הביוב, לבין נגר עילי נקי שיפונה למערכת הניקוז העירונית. תכנית הניקוז והביוב יראו הפרדה זו. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. הבקשה להיתר תועבר להתייחסות תאגיד מי כרמל כולל גם למתקן הטיפול קדם לשפכים. מבקשי היתר בנייה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. 2. אספקת מים: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. ב. 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. ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות על ידי תאגיד מי כרמל. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר. ה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. 3. ביוב: א. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. ב. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר. ג. מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. ד. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות. ה. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק. 4. ניקוז ותיעול:</p>	<p>6.8</p>

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבור הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>5. אצירת והרחקת אשפה:</p> <p>א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ב. תשטיפי חדר אשפה, מכפילי חנייה ופנים חניונים יופנו למע' הביוב.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.9</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 align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>מערכות כיבוי אש:</p> <p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ג. יש לקבל את אישור הרשות לכבאות והצלה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p> <p>ד. תחנת טרנספורמציה תעמוד ברמות קרינה בלתי מיננת המומלצת ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לעובדי תעשייה.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p align="center">מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך 2 מ'</p> <p>תייל מבודד (תאם על עמוד)</p>	



6.11	חשמל	
	<p>תייל מבודד צמוד למבנה</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת</p> <p>יא. שנאי על עמוד</p>	<p>0.3 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>2 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>35.00 מ'</p> <p>0.5 מ'</p> <p>3 מ'</p> <p>בתאום עם חברת החשמל</p> <p>1 מ'</p> <p>3 מ'</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>		
6.12	ניהול מי נגר	
	<p>א. מי נגר עילי משטחים בעלי פוטנציאל זיהום יופנו אל מערכת הביוב לאחר טיפול קדם, ויעמדו בכללי שפכים ומפעלים 2014 או אחרים שיבואו במקומם בעת מתן היתר בניה. מי הנגר העילי משאר האזורים יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ב. המתחם יתוכנן כך שלא ייווצרו מי נגר הכוללים זיהום.</p>	
6.13	מקלטים	
	<p>לא יוצא כל רישיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.</p>	
6.14		
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	

6.15 הפקעות ו/או רישום	
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.16 חלוקה ו/ או רישום	
<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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון. כתנאי להגשת הבקשה להיתר יש להגיש תשריט חלוקה.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית איחוד וחלוקה ובמתן התחייבות לביצוע ויישום החלוקה הנ"ל.</p>	

6.17 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.18 הנחיות מיוחדות	
<p>הבקשה להיתר תהייה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לאזור התעשייה שאינן סותרות תכנית זו.</p>	

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

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

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

<p>זמן משוער למימוש התכנית: 10 שנים.</p>	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 39