

17.5.98

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי-חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' חפ/1928 א' - אתר למוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת החשמל בדרום חיפה".
התכנית הוגשה ע"י חברת החשמל לישראל בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חפ/1928 א' - אתר למוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת החשמל בדרום חיפה" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:
א. נספח א (מחייב לגבי עקרונות הבינוי בלבד, כמפורט בסעיף 17 ד' 3): עקרונות בינוי.
ב. נספח ב (מנחה): ניתוח נופי.
ג. נספח ג (מנחה): נספח תחבורתי, דרכים תנועה וחניה (דו"ח כתוב וחוברת תשריטים).

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר של העיר חיפה ולכל השינויים והתיקונים לה שאושרו מזמן לזמן, במדה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה, בתכנית זו.
ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:
ת.מ.א. 33 - "תכנית מתאר ארצית לאתרים לדיור מידי וזמני" שאושרה ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' פש/4 ופש/5 מיום 12.6.91 ו-16.6.91.
מש"ח/3 - "אדמות בית אורן החותרים, מרכז המשבצות" שאושרה ע"י הועדה המחוזית המשותפת לתכניות אחוד וחלוקה בקרקע חקלאית במחוזות חיפה והמרכז, בהחלטתה מיום 18.7.85.
תכנית מס' ג/400 - "תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון העיר מחוז חיפה" שדבר אישורה פורסם בי.פ. 989 מיום 10.3.63.
תכנית מס' חפ/1332 ג - "תכנית יעודי קרקע והנחיות בינוי בשטח תיירות קיט ונופש" שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 2754 מיום 1.10.81.
תכנית מס' חפ/1400 - "תכנית מתאר מקומית למרחב ועדה מקומית חיפה", שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. 2642 מיום 3.7.80.
תכנית מס' חפ/1400 י"ב - "מבנים במרווחים" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4402 מיום 21.4.96.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במבואות הדרום-מערביים של חיפה, מזרחית לדרך מס' 4, ודרומית לרחוב פלימן, בשטח הגובל באתר "קניון חיפה" ובאתר מגורונים זמניים "נוה כרמל".

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו 175.5 דונם (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

.5 הקרע הכלולה בתכנית

18-16, 13	גוש 10684 חלק מחלקות
31, 16, 1	גוש 10732 חלק מחלקות
31	גוש 10733 חלקה
47, 28-25, 23, 22	חלק מחלקות
58, 53, 50, 48-44, 24	גוש 10735 חלק מחלקות
23, 10, 9	גוש 11359 חלק מחלקות

.6 בעלי הקרע

מדינת ישראל, מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ החותרים ולקיבוץ בית אורן, חברת החשמל לישראל בע"מ ופרטיים.

גוש וחלקה	הבעלים
10, 9-11359	מדינה מיועד לחכירה ע"י חברת החשמל
31-10733	חברת החשמל
10-11359	מדינה בחכירה לקיבוץ החותרים
18-10684 1-10732 47, 27, 25, 23-10733 53, 50, 48, 44-10735 23-11359	מדינה
16-10684 47-45-10735	עיריה
17, 13-10684 28, 26, 22-10733 58-10735	פרטיים
24-10735	משותפת מדינה + עיריה + פרטיים
31, 16-10732	משותפת מדינה + פרטיים

.7 יוזמי התכנית

חברת החשמל לישראל בע"מ.

.8 עורכי התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.
רח' בר-כוכבא 5, חיפה 33126, ט.ל. 04-8621429, פקס: 04-8621929.

רוזוב-הירש אדריכלים
מנספלד-קהת אדריכלים
שדי הנשיא 145 חיפה, ט.ל. 04-8387344, פקס: 04-8371459

רוזנברג פנינה אדריכלות ובינוי ערים
רח' רקפות 3 חיפה 34745, ט.ל. 04-8371555, פקס: 04-8389025.

.9 מטרת התכנית

הקמת מוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת החשמל.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למוסד ציבורי מיוחד, עבור משרדי חברת חשמל.
 ב. התוית דרכי גישה הנגזרות ממערכת הדרכים הקיימת והמתוכננת לאזור.
 הרחבת דרכים קיימות ויעוד שטחים לצרכי דרך אשר יבטיחו פתרון דו-מפלסי בצומת הדרכים פלימן ודרך מסי 11.
 ג. קביעת השמושים המותרים, תנאי הבניה והוראות לבניה ולפיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- | | |
|--|---|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול עבה מרוסק | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. קו שחור עבה | - גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו. |
| ד. קו אדום עבה | - גבול שיפוט ומרחב תכנון מקומי חיפה. |
| ה. שטח צבוע אפור מטוייט בקווים סגולים | - אתר למוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת חשמל. |
| ו. שטח צבוע פסים אפור וירוק לסרוגין | - אתר לשרותי תיירות (בידור וקניות), (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע פסים בצבע ירוק זית וצהוב לסרוגין | - אתר למרכז ספורט (קאונטרי קלאב) (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים | - אזור חקלאי (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| י. שטח צבוע ירוק ותחום בקו חום | - שטח ספורט. |
| יא. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| יב. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. |
| יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |
| יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קידמי, במטרים. |
| טו. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב דרך, במטרים. |
| טז. קו שחור ועליו משולשים שחורים | - גבול גוש. |
| יז. קו ירוק | - גבול חלקה רשומה. |
| יח. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יט. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| כ. שטח מטויט קווים שחורים מקבילים | - פרוזדור קו דלק. |
| כא. קו אדום מקוטע | - קו בנין. |
| כב. קו אדום ארוך וקצר לסרוגין | - קו בנין לבנין הראשי. |
| כג. קו אדום דק | - קו רחוב |
| כד. קו שחור דק | - גבול מגרש מוצע. |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליותהאזורשימושים מותרים

אתר למוסד ציבורי מיוחד-
משרדי חברת חשמל

- מיועד להקמת המשרדים הראשיים הארציים של חברת חשמל לישראל בע"מ ולשירותים נלווים כמו: מעבדות, מטבח וחדר אוכל, שירותי רווחה לעובדים (כמו מעונות יום, מתקני ספורט ומרפאה), תחנת תידלוק פנימית לשימוש רכב איגוס של חברת חשמל לישראל וכן, באישור הועדה המקומית, כל מבנה או שימוש אחר התואם התכליות הנ"ל.

דרך

- שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל וכולל מבני ומתקני דרך וקו דלק (ראה סעיף 19).

שטח ציבורי פתוח

- בכפוף לתכנית המתאר וכן מיועד לגינון ונטיעות לרבות שביל להולכי רגל.

שטח ספורט

- מיועד למבני ספורט, למגרשי משחק ולשירותים נלווים כחלק ממתחם לספורט. שטח זה טעון הכנה ואישור תכנית כחוק.

14. הגדרות

א. מתחם א'

- כולל שטח בנין המשרדים הראשי כמוראה בנספח א' בצבע כחול ובהתאם להוראות כאמור בסעיף 17 להלן.

ב. מתחם ב'

- כולל יתרת השטח שיפותח בשלב השני, כמוראה בנספח א' בצבע צהוב ובהתאם להוראות כאמור בסעיף 17 להלן.

ג. בנין ראשי

- בנין המשרדים הראשי שבמתחם א'.

15. חלוקה ואיחוד

א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.

השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.

ב. על יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או מבקשי התרי הבניה להכין תכנית לצרכי רישום ולהגישה לרשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

ג. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או מבקשי התרי הבניה לרשום תשריט החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

16. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח ספורט) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ויירשמו ע"ש עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל אדם, מבנה וחפץ ונקיים מכל חוב או שיעבוד.

17. הוראות בניה

התכנית כוללת הוראות בניה כלליות לאתר בשלמותו וכן הוראות מפורטות למתחם א' - מתחם המבנה הראשי, כפי שיפורטו להלן.
מתן היתר בניה למתחם א' יהיה כפוף לאישור תחילה של תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיפים 17ז' ו-17ח' שתוכן על פי העקרונות הארכיטקטוניים שבסעיף 17ד' (3) וכן, על פי ההוראות המפורטות בתכנית זו ושתאושר ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי לכל מתחם ב' תוגש לאישור הועדה המחוזית לפני מתן היתרי בניה במתחם זה.

- א. שטח הבניה המותר לשמש עיקרי - עד 150% משטח האתר בכל הקומות יחד.
- ב. שטח הבניה המותר לשטחי שירות - שטחי השירות יהיו על פי תכנית חפ/1400 ש"ש. השבילים המקורים להולכי רגל יכללו בשטחי השירות ויחושבו ככפולת אורך השביל ברוחבו.
- ג. תכסית - עד 55% משטח האתר. בשטחים הפתוחים יכללו: מסעות, שבילי הולכי רגל, שטחי חניה עיליים משולבים בגינון וכד'. קירווי שבילי הולכי רגל וגשרים בין מבנים, כאמור בסעיף 17 ב' שלעיל לא יחשב כתכסית.

ד. הוראות בניה לבנין הראשי - מתחם א'

1. גובה הבנין - א. גובה הבנין הראשי - הגובה האבסולוטי של הבנין לא יעלה על 150 מ' מדוד מגובה פני היס ועד קצה האנטנה שעל הגג.
- ב. מפלס קומת הכניסה הקובעת לבנין ישתלב בקרקע הטבעית בהתיחס למפלסי הדרכים הציבוריות הגובלות במתחם ובהתחשב בשיפועי הניקוז של הכרות ואופן פיתוחן.
- גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 3 מ' ממפלס הדרך בכניסה המערבית לבנין.
2. מרווחים - מקום המבנה הראשי - יהיה כמסומן באתור המשוער בנספח א'. יותר מיקום שונה ובלבד שלא תהיה חריגה מקו הבנין של הבנין הראשי כמסומן בתשריט.
- תהיה בסמכות הועדה המקומית להקטין המרווחים מצד צפון ומצד דרום לכדי 8 מ', לחניונים תת-קרקעיים בלבד, בתנאי שמפלס תקרתם העליונה לא תבלוט מהקרקע הטבעית או הסופית, הנמוך מביניהם. תחום המרווחים יפותח פיתוח גנני, כולל נטיעת עצים, על פי תכנית שתערך ע"י אדריכל נוף.
3. עקרונות בינוי - נספח הבינוי המצורף לתכנית יהיה מחייב לגבי המבנה הראשי בעקרונות הבינוי הבאים:
- המבנה יורחק, ככל האפשר, מקניון חיפה.
 - חזיתות המבנה תחולקנה ל"פלחים" וורטיקלים.
 - גג המבנה יסתיים בצורה מדורגת. הקו האופקי העליון יהיה קצר ככל האפשר.

ה. הוראות בניה למבנים נוספים - מתחם ב'

1. גובה ומספר קומות - במתחם המערבי והמזרחי
- הגובה האבסולוטי של המבנים הנוספים באתר לא יעלה על 55.00 מ' מעל פני הים.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבנינים
- א. מפלס הכניסה לא יעלה על גובה הדרכים הציבוריות הגובלות באתר.
ב. לאורך דרך מס' 4 מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הדרך.
3. מרווחים
- א. המרווחים יהיו עפ"י קוי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח א'.
ב. המרווח לצד דרך מס' 4 לא יקטן גם אם ימוגן קו הדלק הקיים בדרך מס' 4, בהיותו קביעה ארכיטקטונית ולא בטיחותית.
לא יותר בתחום מרווח זה העמדת מתקנים או הקמת חניונים עיליים או תת-קרקעיים.
ג. לגבי המרווחים האחרים תהיה בסמכות הועדה המקומית להקטינס עד 8 מ', לחניונים תת-קרקעיים בלבד, בתנאי שמפלס תקרתם העליונה לא תבלוט מהקרקע הטבעית או הסופית, הנמוך מביניהם. תחום המרווחים יפותח פיתוח גנני, כולל נטיעת עצים, על פי תכנית שתערך ע"י אדריכל נוף.
ד. מרחק מינימלי בין בנין לבנין לא יקטן מ-8 מ'.
4. תכנית בינוי
- תכנית בינוי לכל מתחם ב' תוגש לאישור הועדה המחוזית לפני מתן היתר בניה במתחם זה.
- ו. הוראות בניה למרווחים
- ההוראות הנוגעות למרווחים (כמפורט בסעיף 17ד' ו-17ה' שלעיל) יהיו בעלי משמעות של עיצוב ארכיטקטוני על פי תקנות סטיה ניכרת.
- ז. תכנית בינוי
- מתן היתר בניה בכל אחד מהמתחמים א' ו-ב' מותנה באישור תחילה של תכנית בינוי, שתוכן על רקע של מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בק.מ. 1:500 למתחם כולו ותכלול:
איתור הבנינים, חומרי גמר כולל טיפול הגגות, דרכי שירות, פתרונות חניה, כולל מפרצי חניה לאוטובוסים חצרות המשק וההספקה וכל פרט נוסף שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- ח. תכנית פיתוח
- מתן היתר בניה בכל אחד מהמתחמים א' ו-ב' מותנה באישור תחילה של תכנית פיתוח שתוכן על רקע של מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בק.מ. 1:500 למתחם כולו ותכלול:
פיתוח גנני כולל צמחיה ונטיעות של האתר כולו, כולל עיצוב הגדרות, חומרי גמר, תאורה וכל פרט נוסף שיידרש ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח של מתחם א' - הבנין הראשי תכלול גם את רצועת השצ"פ לאורך דרך מס' 4, כולל פיתוח וגידור של חזית זו. תכניות הפיתוח תוכנה ע"י אדריכל נוף.

- תכנית הפיתוח למתחם א' תכלול גם את שטחי החניות הלא מבונות בשילוב גינון ושבילים מקורים שיפותחו בשלב א' בשטח מתחם ב' כמפורט בתת סעיף ט' שלהלן.
- המרווחים יפותחו ויגוננו על פי תכניות שיערכו ע"י אדריכל נוף.
- גידור האתר יעשה מאלמנטים שקופים שיאפשרו שקיפות כפי שיקבע בתכנית הפיתוח.
- החניה תהיה בתחומי האתר. בשלב א' תעמוד החניה בדרישות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועידכוניו לעת הוצאת היתר הבניה. מספר המקומות הנדרש יחושב על פי שטח הבניה באתר כולו. החניה תהיה בחלקה עילית וברובה תת קרקעית עם השלמת הבניה באתר כולו.
- בשלב א' תיבנה חניה תת-קרקעית מתחת לבנין המשרדים הראשי ויתרת החניה תהיה חניה על פני הקרקע, בשטח שהוגדר בתכנית הבינוי כמתחם ב'.
- תכנון החניה לשלב ב' והסדרתה יוגש לבדיקה ואישור משרד התחבורה, כתנאי להוצאת היתר בניה לבנינים במתחם ב'.
- מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנים שיהיו מקובלים בעת הגשת הבקשה להיתר.
- תכנית הפיתוח לחניונים המתיחסת למפלסים עיליים של החניונים הבנויים ולמשטחי החניה הפתוחים תהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה. בפיתוח משטחי החניה האמורים תשולב צמחיה. במשטחי החניה הפתוחה ינטעו עצים בוגרים כל 6 מקומות חניה. במשטחים בנויים תשולב צמחיה בהתאם לתכנית הפיתוח ולשביעות רצון מהנדס העיר. לצורך זה יותקנו ארגזי גינון בנויים, שקועים בחלק מגובהם מתחת למפלס החניה העליונה בממדים אשר יאפשרו התפתחות העצים, הכל לפי אישור מהנדס העיר. בפיתוח החניות יעשה שימוש בחומרי גמר שונים כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ביצוע תכנית הפיתוח כאמור לעיל תחייב גם את החניות הפתוחות בשלב א'.

ט. חניה

18. עיצוב חזיתות

- א. הבקשה להיתר תכלול תאור חזיתות הבנינים ופרוט חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.
- ב. תאור כל החזיתות הפונות לצד הדרך הראשית מס' 4, או הנראות מהדרך הראשית, יעשה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית כל זאת במטרה להבטיח חזות נאה של הבנינים מדרך מס' 4.

19. רצועת מעבר לקוי דלק

- א. קו הבנין מקצה פרוזדור צנרת הדלק לא יקטן מ-25 מטר. פעילות לאורך הצנרת בטווח הקטן מ-25 מ' מותנת בהגנות נוספות לאותה צנרת בפרוזדור, כפי שמפורט להלן:
- לצנרת באותו קטע פרוזדור שלאורך החלקה או בתוכה יעשו פעולות טיפול, חידוש ציפוי ובאותם מקרים שהדבר דרוש, החלפת קטעי צנרת ישנים ושיפור הגנה קטודית.
 - עומק ההטמנה יהיה 1.2 מ' מתחת לפני הקרקע.
 - מעל הצנרת ובגובה 0.5 מטר מעליה תונחנה פלטות בטון פריקות בצורת ח.
 - בעומק 0.5 מטר מתחת לפני הקרקע בתואי מעל הצנרת יונח סרט אזהרה בלתי מתכלה.
 - בקצה החלקה הגובלת עם תוואי הצנרת יוצב שילוט ברור, הכולל מידע כמקובל, כל 150 מטר לאורך הקטע.
 - ניקוז כל השטחים יהיה לתעלה בלתי מחלחלת שתרחיק כל נגר מתוואי צנרת. כל הנגר המצטבר בתעלה יורחק מהמקום תוך מניעת מגע עם תוואי הצנרת. בחצית התוואי ינקטו אמצעים למניעת חלחול בתאום עם בעלי הקו.
- האישור לפעילות לאורך הצנרת ינתן רק לאחר העברת מסמכים המעידים על קיום התנאים האמורים אל מהנדס הועדה המקומית.
- ב. בשטחים הפנויים שבין קוי הבנין לגבול פרוזדור הצנרת (בשטחים הצמודים לפרוזדור הצנרת):
- לא תותר פעילות כולל איחסון כל חומר הנחשב לחמ"ס או חמ"ד (חומר דליק).
 - תותרנה נטיעות של ירק ועצים שאינם מעמיקי שורש.
 - במידה ויבנה כביש או דרך גישה החוצה מעל הצנרת יש להניח הצינור בתוך שרוול עם כל האביזרים הנלווים ובהתאם לתקנים.
- ג. בתחום פרוזדור הצנרת ובהסכמת בעלי הפרוזדור:
- אסורה כל בניה בתחום הפרוזדור.
 - אין לטעת עצים עמוקי שורש.
 - תותר חניה להוציא רכבים המשנעים חמ"ס וחמ"ד או כל חומר העלול לפגוע בצנרת או במיגונה ותיפעולה התקין.
 - אין להשתמש בשטחי הפרוזדור לצרכי כבישים וכבישי שרות, מלבד לצרכי חניה או דרך גישה החוצה את הפרוזדור ובתנאי שהצינורות יונחו בתוך שרוולי מגן מתאימים ובהתאם לתקנים.
 - בתחום הפרוזדור תותר זכות שימוש לחברה המטפלת בקו הדלק, להלן החברה.
 - אין לתכנן או לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק, כולל עבודות גינון אלא לאחר תאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב.
- ד. הועדה המקומית תעבד כללי בטיחות ביחד עם החברה המטפלת בקו הדלק ובאם יידרש, תתנה הוצאת היתרי בניה בסידורים הנובעים מכללים אלה.

20. תנאים למתן היתרי בניה

- א. התרי בניה בשטח התכנית ינתנו על פי תכנית זו, בהתאם לתכניות הבינוי למתחם א' ו-ב', מלווה בתכניות פיתוח כמפורט בסעיף 17 ח'.
- ב. מתן היתרי בניה לבנין הראשי במתחם א' והן לבניינים במתחם ב', מותנה במתן התחייבות ע"י חברת החשמל בע"מ להשלמת ביצוע הפיתוח באיזור האתר למוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת החשמל כפי שיתוכנן ויאושר בתכניות הפיתוח, כמשמעותן בסעיף 17 ח' דלעיל.
- טופס 4 לא ינתן אלא אם מולאו כל התחייבויות חב' החשמל לגבי הבניה ופיתוח השטח.
- ג. הוצאת היתרי בניה לבניינים במתחם ב' מותנה באישור משרד התחבורה לתכנון החניה והסדרתה, כמפורט בסעיף 17 ט'.

ד. האמור בסעיף 20 אי לעיל לא יחול על היתרי בניה מקדמיים לעבודות שלהלן, שיבוצעו בתחום האתר: עבודות עפר (למעט חפירה ליסודות הבניינים), פיתוח תשתיות שונות ודרכים לרבות דרכי גישה זמניים שאותם ניתן יהיה להתיר לאחר אישור תוכנית זו.

21. שרותים

א. תשתיות ראשיות

פיתוח והסדרת מערכות התשתית המשרתות את פרויקט אתר מוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת החשמל הכוללות: ניקוז, תיעול, ביוב, מים, סלילת דרכים ומחלפים (כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה), מדרכות, תאורה חשמל וכו', יעוגנו ויבוצעו במסגרת הסכם להסדרת הפיתוח ע"י מבקשי ההיתר או ישולמו היטלים כחוק. במידה ויתחם הסכם להסדרת הפיתוח יקבעו בו את הקפי העבודה, שלבים והסדר המימון לפיתוח מערכות התשתית, כאמור.

ב. ביוב וניקוז

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שזה יחובר למערכת הביוב ולפני אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. כל שינוי בקווים ו/או במתקנים קיימים או הקמת מתקנים חדשים יהיו על חשבון יוזמי התוכנית, במידה ושינויים אלה מתחייבים, וככל שהם נוגעים ישירות לפיתוח מתחם חברת החשמל.

ג. אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת היתר בניה על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בקווים ו/או במתקנים קיימים או הקמת מתקנים חדשים יהיו על חשבון יוזמי התכנית, במידה ושינויים אלה מתחייבים, וככל שהם נוגעים ישירות לפיתוח מתחם חברת החשמל.

ד. הידרנטים

בעל הקרקע ו/או היזם יתקין בתחום מגרש הבניה הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. טלפון ותיקשורת

מערכת כבלי טלפון וכבלי תיקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד, כולל חיבורים לבניינים.

ו. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על 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 מטר)	11.0 מ'

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'
4. תחנות טרנספורמציה על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם, אם ידרשו ע"י חברת החשמל, תחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.
 תחנות הטרנספורמציה יוקמו כחלק מהמבנים שבאתר.

ז. מקלטים

פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

22. שטח ציבורי פתוח

על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית בהתאם לתכניות פיתוח מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף כאמור בסעיף 17(ח) לעיל.

23. שלבי ביצוע

- א. עיריית חיפה מתחייבת להכין בקשה להיתר בניה לביצוע מחלף פלימן כביש מס' 11 ולאשרה תוך שישה חודשים ממתן תוקף לתכנית זו.
- ב. עיריית חיפה מתחייבת להתחיל בביצוע המחלף הנ"ל תוך 6 חודשים מאישורו.
- ג. הועדה המקומית לא תיתן אישור מצב סופי (טופס 4) בתחומי תכנית זו לפני פתיחת המחלף לתנועה.
- ד. השטח שממערב לבנין הראשי יפותח ויגונן ע"י חברת החשמל עד אשר יבנה בעתיד על פי תכנית הבינוי שתאושר.
- ה. כל בניה החל מהתחלת עבודות העפר ועד סיום הבניה תעשה בהתאם להנחיות כלדקמן:
1. החפירה/חציבה תעשה בשעות העבודה החל מ-06.00 ועד 19.00 בלבד.
 2. בכל עת החפירה או במצב שבו יהיו שטחים חשופים לא בנויים יש להרטיב השטח כדי למנוע מטרדי אבק לסביבה.
 3. בדרך הגישה אל האתר וממנו יש לבצע טאטוא קבוע והרטבת הדרך כך ימנעו מטרדי אבק ממקור זה.

4. משאיות עמוסות בפסולת עפר וחציבה מהאתר יכוסו בטרם יציאתם אל יעד סילוק החומר.
5. כלים כבדים קבועים (קומפרסור) ימוקמו באתר כך שלא יהוו מטרד רעש לסביבה. במידה ומיקומם עלול לגרום לרעש יש לבנות מחסום רעש זמני למכונות, באישור איגוד ערים.
6. כל ציוד בניה חייב לעבור בדיקה כחוק ולהיות תקין כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979.

24. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

דוד בן-ישן

אגף לוגיסטיקה ונכסים
מנהל מינהל נכסים ורישות ארצי
חבי השמל ליועץ המעמ

חברת השמל
רשומות התכנון המוסמך
8646788

יוזם התכנית

התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל ענין אחר בייטוח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.

בעלי הקרקע

מדינת ישראל
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אס נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מואהנו על פני זכויות כלשהן בשטח, אין על כל זכות
אחרת הנזמנת לנו מכ"ה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו
ישנה אך ורק מהווה מבט תכנונית.

עורכי התכנית

יצחק פרוינד תאריך
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

רוזוב-הירש אדריכלים
מנספלד-קהת אדריכלים

רוזנברג פנינה אדריכלות ובינוי ערים

מחלקת תכנון
מינהל המבטח
מחוז ארץ ישראל

מספרנו : 44/ד/10א (3/D/53) +53
44א/ד/10א (3/D/ב53) אחרון
תאריך : 1.1.97
תאריך עידכון להפקדה : 22.9.97
תאריך למתן תוקף : 17.5.1998

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1928/א

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה"י 102 ב"י 9.7.98

עבודת מצנע

יושב ראש הועדה 29.10.98

מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1928/א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה"י 68 ב"י 5.8.96

יושב ראש הועדה 11.11.97

מהנדס העיר

משרד הפנים נחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1928/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 25.3.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1928/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4591

מיום 25.11.97

הודעה על אישור תכנית מס. 1928/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4675

מיום 1.9.98