

חוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה - 1965  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - "חיפה"

מרחב תכנון מקומי - "חיפה"

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
17-5-2008  
צ ת ק ב ל  
תיק מס'

תכנית מס' חפ/ 1273 ח' "מבנה לתעשייה עתירת ידע

במת"מ גוש 10730 ח"ח 11"

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית חפ/1273 ב' והנקראת  
"שטח לתעשייה אלקטרונית, הרחבה"

הוראות התכנית:

הודעה על אישור תכנית מס' 5432  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 31.8.05  
מיום

תכנית זו הוגשה לאישור ע"י חב' "עופר ספנות בע"מ"

באמצעות משה צור - אדריכלים ובוני ערים בע"מ

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 5432  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 22.11.05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5553  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 17.7.06  
מיום

- ועדה מקומית - תאריך המלצה להפקדה 4.2.02 ישיבה מס' 70
- ועדה מקומית - תאריך המלצה להפקדה 25.11.02 ישיבה מס' 88
- ועדה מחוזית - תאריך החלטה להפקדה 30.7.03 ישיבה מס' 2003013
- תאריך הפקדה בעיתונות 15.7.05
- וברשימות בילקוט הפרסומים 5432 מתאריך 31.8.05 תאריך דיון בגמר הפקדה 22.11.05
- תאריך למתן תוקף \_\_\_\_\_ תאריך דיון בגמר הפקדה \_\_\_\_\_

עודכן: 11.01.2006

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1273  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ח' 70  
4.2.02 25.11.02 88  
מחנ"ס חעיר  
יושב ראש הוועדה

## מרחב תכנון מקומי – "חיפה"

שינוי תכנית מתאר מקומית, חפ/1273 ב', תכנית מס' חפ/1273 ח'  
 "מבנה לתעשייה עתירת ידע גוש 10730, ח"ח 11", הוגשה על ידי חברת "עופר ספנות בע"מ"  
 ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה – "חיפה"

- |     |  |                           |            |
|-----|--|---------------------------|------------|
|     |  | <b>שם וחלות:</b>          | <b>1.0</b> |
| 1.1 | תכנית זו תיקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1273 ח' "מבנה לתעשייה עתירת ידע במת"מ גוש 10730, ח"ח 11", להלן "תכנית זו".   |                           |            |
| 1.2 | תכנית זו, תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורציף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם, להלן "התשריט".<br>התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. |                           |            |
|     |  | <b>מסמכי התכנית:</b>      | <b>2.0</b> |
| 2.1 | 14 דפים של הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".  |                           |            |
| 2.2 | התשריט בקני"מ 1:250.   |                           |            |
| 2.3 | נספח מס' 1 : נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 לצרכי המחשה בלבד.  |                           |            |
| 2.4 | נספח מס' 2 : נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250, נספח מנחה המחייב לכניסות ויציאות בלבד (4 גליונות).   |                           |            |
| 2.5 | נספח מס' 3 : נספח פיתוח מנחה בקני"מ 1:250.   |                           |            |
|     |  | <b>יחס לתכניות אחרות:</b> | <b>3.0</b> |
| 3.1 | על תכנית זו תחולנה, כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות בתכנית זו.                          |                           |            |
| 3.2 | על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכנית תמ"א 13, בהתאם להקלה שאושרה בישיבת הולנת"ע מס' 286 בתאריך 13 בדצמבר 2005.   |                           |            |

### 3.3 התכנית מהווה שינוי לגבי השטח שעליה היא חלה, שינוי תכניות המיתאר הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות השינוי לגבי התכנית
400/ג			989	10.1.63	שטח לתעשייה אלקטרונית
חפ/1273 ב'	שטח לתעשייה אלקטרונית, הרחבה	2106	1840	20.7.72	שינוי משטח אחסנה לשטח לתעשייה עתירת יידע

3.4 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו, לבין אחת מהתכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

### 4.0 המקום:

הקרקע הכלולה בתחומי תכנית זו, נמצאת בצד הדרומי של מת"מ, במבואות הדרום מערביים של חיפה, בגוש 10730, בגבול השיפוט של חיפה וטירת הכרמל.

### 5.0 הקרקע הכלולה בתחומי תכנית זו:

- גוש: 10730
- חלק מחלקה: 11.
- מגרש: 2005 (5 לפי תכנית חפ/1273 ב').
- חלק ממגרש: 2 (דרך, לפי תכנית חפ/1273 ב').
- חלק ממגרש: 4 (שצ"פ, לפי תכנית חפ/1273 ב').

### 6.0 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 4.186 דונם. השטח נמדד באופן גרפי.

### 7.0 גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה ורציף בתשריט.

### 8.0 יוזמי ומגישי התכנית:

יוזמי ומגישי התכנית הם חב' "עופר ספנות בע"מ".  
רח' הנמל 2 חיפה. טלפון: 04-8610610

### 9.0 בעלי הקרקע:

- 9.1 מגרש 5, חלק מחלקה 11 בגוש 10730: שטח בבעלות עיריית חיפה.
- 9.2 חלק ממגרש 2, חלק מחלקה 11 בגוש 10730: דרך בבעלות עיריית חיפה.
- 9.3 חלק ממגרש 4, חלק מחלקה 11 בגוש 10730: שצ"פ בבעלות עיריית חיפה.

**10.0 עורך התכנית:**

משה צור, אדריכלים ובוני ערים בע"מ.  
רח' דישראל 54 חיפה 34334, טלפון: 04-8341963.

**11.0 מטרות התכנית:**

- 11.1 שינוי ייעוד קרקע מאזור לאחסנה לאזור לתעשייה עתירת ידע.
- 11.2 קביעת הוראות בנושאי זכויות בניה, גובה, מרווחים ועיצוב הבנין במטרה לאפשר הקמת מבנה לתעשייה עתירת ידע.
- 11.3 קביעת הוראות בנושא כניסה ויציאה למגרש, ולחניה תת קרקעית בתחומי המגרש ופיתוח סביבתי במגרש.

**12.0 ביאור סימוני התשריט**

<u>ביאור הסימון</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול תכנית מוצעת	12.1 קו כחול עבה רציף
גבול תכנית קיימת/מאושרת	12.2 קו כחול עבה מרוסק
אזור לתעשיות עתירות ידע	12.3 שטח צבוע בסגול ומטויט בקוים אדומים אלכסוניים
אזור לאחסנה	12.4 שטח צבוע באפור ומותחם בקו סגול כהה
אזור למסילת ברזל	12.5 שטח צבוע באפור ומותחם בקו חום כהה
שטח צבורי פתוח	12.6 שטח צבוע בירוק
דרך קיימת/מאושרת	12.7 שטח צבוע בחום
מבנה קיים	12.8 שטח מנוקד ומוקף בקו עבה בצבע שחור
מבנה להריסה	12.9 שטח מטויט בקוים צהובים אלכסוניים ומוקף בקו צהוב מרוסק
קו רחוב	12.10 קו אדום דק רציף
קו בנין	12.11 קו אדום דק ומרוסק
קו בנין לחניה תת קרקעית ומרתף	12.12 קו אדום דק ומרוסק המורכב מקו ארוך וקו קצר
גבול גוש שומה ומספרו	12.13 קו שחור משונן בכוונים הפוכים ומספר בשחור
גבול חלקה קיימת רשומה	12.14 קו ירוק מלא
מספר חלקה קיימת/רשומה	12.15 ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק מלא
גבול מגרש קיים/מוצע	12.16 קו שחור מלא

12.17	ספרה שחורה מוקפת בעיגול שחור	מספר מגרש קיים לפי חפ1273/ ב'
12.18	ספרה שחורה	מספר מגרש מוצע
12.19	קו שחור עבה ומרוסק	גבול תכנון של עיריית חיפה
12.20	ספרה שחורה ברביע העליון של העגול	מספר הדרך
12.21	ספרה אדומה ברביעים הצדדיים	
	של העיגול	מירווח קדמי
12.22	ספרה אדומה ברביע התחתון של	
	העיגול	רוחב הדרך
<b>13.0 שימוש בקרקע ובמבנים:</b>		
לא יינתן היתר בניה להקמת בנין, ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו, לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.		
<b>14.0 רשימת התכליות והשימושים:</b>		
14.1	<u>אזור לתעשייה עתירת ידע:</u>	
מיועד להקמת מבנה אשר ישמש לתעשייה עתירת ידע בתחום המחקר והפיתוח ושימושים הנלווים לייעוד זה, כגון: משרדים ושרותי רווחה לעובדים לרבות מתקני ספורט, מסחר, חנויות רווחה וכד'.		
14.2	<u>דרך:</u>	
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות וכמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.		
14.3	<u>שצ"פ:</u>	
בתחום השצ"פ יותר פיתוח סביבתי, ריהוט חוץ כולל תאורה ונטיעות עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת הבניה ומהנדס העיר. בתחום השצ"פ תיאסר בניה וחניה.		
<b>15.0 הפקעה:</b>		
15.1	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך או לשצ"פ בלבד, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ ודייר ועל אחריות יוזמי התכנית.	
<b>16.0 חלוקה חדשה ורישום:</b>		
16.1	גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, אם ישנם כאלה, יבוטלו.	
16.2	על יוזמי התכנית להגיש תכנית חלוקת הקרקע לפני הוצאת היתר בניה, ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין לאחר אישור רשויות התכנון.	

- 17.0 **היטל השבחה:**  
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, יהיו חייבים לשלם היטל השבחה כחוק.
- 18.0 **הוראות בניה למגרש 2005**
- 18.1 שטחי בניה
- 18.1.1 שטח בניה לשימושים עיקריים: 8100 מ"ר.
- 18.1.2 שטח בניה למטרות שרות: ע"פ הוראות חפ/1400 ש"ש.
- 18.2 **קוי בנין**
- קוי הבניה יהיו כלהלן וע"פ המסומן בתשריט.
- 18.2.1 קוי בנין על קרקעיים:  
קו בנין צידי: 5 מ'  
קו בנין קידמי: 5 מ'  
קו בנין אחורי: 27.5 מ' מציר פסי הרכבת  
6-6.7 מ' מגבול המגרש, כמסומן בתשריט.
- 18.2.2 קוי בנין תת קרקעיים:  
קו בנין צידי: גבול המגרש.  
קו בנין קידמי: גבול המגרש.  
קו בנין אחורי: גבול המגרש, כמסומן בתשריט.
- תותר הקמת מרתפים/חניון תת קרקעי עד לגבולות המגרש. השמוש במרתפים כשטחי שירות בלבד.  
קירות הדיפון של החניונים התת-קרקעיים ייבנו בתחום החלקה בלבד.  
בקומת הקרקע במרווח צידי ואחורי, תותר בנית מתקנים טכניים/הנדסיים, ביתן אשפה, וקירוי ליציאות מקומות המרתף/חניה תת קרקעית.
- 18.2.3 קווי בנין מתכניות מתאר ארציות: קו בנין מדרג מהירה מס' 2 וקו בנין ממסילות הברזל יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
- 18.3 **גובה הבנין:**  
גובה הבנין לא יעלה על +41 מ' מפני הים. בגובה זה יכללו גם אלמנטים טכניים של הבנין.  
גובה המבנה יהווה הוראת עיצוב ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.
- 18.4 **גובה קומת כניסה:**  
תותר קומת כניסה ו/או חלק מקומת כניסה בגובה ברוטו של עד 6.0 מטר.

- 18.5 תוכנית בינוי**
- מתן היתר הבנייה מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית ובביצוע הפיתוח ע"פ התוכנית לאחר אישורה.
- תוכנית הבינוי והפיתוח תהייה בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה ותוכן ע"י אדריכל המבנה בשיתוף עם אדריכל נוף.
- תוכנית הבינוי תוכן ע"ג רקע מפת מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את תוכנית העמדת המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב הגג, תוכנית החניון התת קרקעי, כולל הגישות והיציאות, סידור החניה ופתרון החניה התפעולית, פירוט פיתוח השטח הפתוח במגרש, פיתוח השצ"פ הכלוא בין פסי הרכבת למגרשים, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, חומרי גמר וכו'.
- 18.6** בתחום השצ"פ תיאסר כל בניה או חניה.
- 18.7** במידה שיוקצו שטחים למסחר, השטח המסחרי לא יעלה על 30% משטח קומת הכניסה.
- 19.0 חניה:**
- 19.1** החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 19.2** הכניסה והיציאה מהחניה העל קרקעית והתת קרקעית תהיה מדרך מסי 55 וכמוראה בנספח מסי 2.
- 19.3** תותר כניסה ויציאה נפרדת לחניה תיפעולית.
- 19.4** גג חניה תת קרקעית יהיה בגמר ריצוף עמיד ובנטיעות וכפי שיאושר בעת מתן היתר הבניה.
- 19.5** החניון התת קרקעי יהיה בחזקתם ובאחזקתם של יוזמי התכנית ו/או הבאים בשמם ו/או במקומם.
- 20.0 סלילת דרכים:**
- בעלי הזכויות במקרקעין, הכלולים בתחומי תכנית זו, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים/הרחבת הדרכים הכלולות בה, או ישלמו היטל סלילה כחוק.
- בסלילה/הרחבת הדרך, נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, העתקה ו/או התקנה של עמודי חשמל ונטיעות.
- הסלילה תבצע עפ"י תכניות ופרטים כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

- 21.0 תאורה:**  
מבקשי היתר הבנייה חייבים להתקין על חשבונם בתחומי תוכנית זו את תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה.
- 22.0 בנינים להריסה:**  
כל המבנים המסומנים בתשריט המצורף והמיועדים להריסה, ייהרסו לפני הוצאת היתר הבניה למבנה החדש המוצע בתכנית זו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם. במידה וחלקי המבנה הקיים בנויים מאסבסט תתבצע ההריסה רק לאחר אישור המשרד לאיכ"ס ובהתאם לנוהל הקבוע במשרד זה.
- 23.0 חומרי גמר:**  
חזיתות הבנין ו/או אגפיו יחופו בחומרים קשיחים ועמידים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 24.0 עיצוב המבנה:**  
עיצוב המבנה על כל מרכיביו והשתלבותו במתחם ובכניסה לעיר כפי שיפורט בתוכנית הבינוי יהיה באישור מהנדס העיר.
- 25.0 שמירה על הצורה החיצונית של הבנין:**
- 25.1 לא תותר התקנת צנרת חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה, טלוויזיה בכבלים וכד' על קירות החוץ של הבנין, אלא במקומות סמויים/פנימיים ולפי התקן הישראלי. כל החבורים אל הבנין יהיו באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- 25.2 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות חיצוניים של הבנין, אלא במקומות שייקבעו בתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. מתקני מיזוג אויר יותקנו מאחורי מיסתורים בגג הבנין, המשולבים בחזיתות המבנה.
- 25.3 לא תותר התקנת ארובות מכל סוג שהוא בקירות חיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 25.4 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 25.5 לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא לכל חלק במבנה, אלא אנטנה מרכזית לבנין, עפ"י תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 25.6 לא תותר התקנת שלטי פרסומת ושלטים מוארים מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבנינים, אלא לפי תוכנית שתאושר ע"י אדריכל הבנין.



- 26.0 **פיתוח המגרש:**
- 26.1 על בעלי הזכויות במקרקעין לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחומי תכנית זו כולל הרחבת הדרכים, גדרות, רחבה, מדרכות, ניקוז, גינון, נטיעות, תאורת חוץ וכיו"ב, עפ"י תכניות הפיתוח והדרכים שיאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת הגנים.
- 26.2 חומרי הגמר לריצופי חוץ עבור רחבות, מעברים מקורים, מדרכות וכד' בכל תחומי תכנית זו יהיו מחומר עמיד כגון: אבן נסורה, אבן מסותתת, גרנוליט, אבנים משתלבות וכד' ולפי תכנית שתאושר ע"י מחלקת הגנים בעת הוצאת היתר הבניה.
- 26.3 קירוי יציאות/מדרגות מקומות החניה התת קרקעיות/מרתף, ומתקנים טכניים/הנדסיים בקומת הקרקע במירווחים הצדדיים והאחורי ישולבו בתכנית הפיתוח הסביבתי של המגרש בתחומי תכנית זו ולפי אישור מח' הגנים בעת מתן היתר הבניה.
- 27.0 **שמירה על אחידות גדרות ומעקות במגרש:**
- כל גדרות/מעקות בתחומי תכנית זו, יהיו בדוגמא אחידה ובשימוש בחומרי הגמר המשתלבים בחומרי הגמר של קירות המבנים וכפי שיאושר ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתרי הבניה.
- 28.0 **חשמל:**
- מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר תנאיו ואגרות התשי"ל 1970) בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
- 29.0 **תחנות טרנספורמציה:**
- 29.1 לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. כמו כן, לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בחזית הפונה לים.
- 29.2 הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תוכנית זו, תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תוכנית חפ/1400 ת"ט.
- 30.0 **מרחבים מוגנים:**
- לא יוצא כל היתר בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.
- לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס ה.ג.א.

- איכות הסביבה:** 31.0
- 31.1 בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו, תאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 31.2 מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- 31.3 הבקשה להיתר, תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה, שתאושר על ידי מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.
- 31.4 הבקשה להיתר תלווה במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר, שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 31.5 הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 31.6 הבקשה להיתר תלווה בתכנית וחוות דעת למיקום אמצעי החפירה והטיפול בהם בתיאום עם יועץ אקוסטי.
- 31.7 פסולת בנין מהקומות העליונות של המבנה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני מאושר כחוק.
- 31.8 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם למזג האוויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 31.9 מיגון אקוסטי ומיגון כנגד רעידות, במידה ויידרש, יעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

**שירותים:** 32.0

**אספקת המים** 32.1

- 32.1.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- 32.1.2 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

32.1.3 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

32.1.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

## 32.2 ביוב

32.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

32.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

32.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

32.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

32.2.5 לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

32.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

## 32.3 ניקוז – תיעול

32.3.1 לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

32.3.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

32.3.3 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

32.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

#### 32.4 מערכות כיבוי אש

32.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

32.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

#### 32.5 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

#### 32.6 קווי טלפון

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

33.0 חתימות:

33.1 יוזמי התכנית ומגישי התכנית:

תאריך חתימה:

7/5/06

עופר ספנות בע"מ

עופר ספנות בע"מ

מקדעי הענרייה  
עיריית חיפה

33.2 בעלי הקרקע:

עיריית חיפה

33.3 עורך התכנית:

**משה צור**  
אדריכלים בני שרים בע"מ

אילנה

משה צור, אדריכלים ובוני ערים בע"מ

אישורי הוועדות: 34.0