



מחוז חיפה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2097

משרד הפנים
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 04.06.2013
 נתקבל תיק מס'

תחנת משנה בכורים

יעוד שטח לתחנת משנה בכורים

של חברת החשמל לישראל

נ שרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 2097/כ
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.6.09 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
 תכנית מס' חפ/ 2097
 הומלץ להפקדה
 בשיבת ח' - 62
 15.10.01
 ב' - 34
 18.12.01
 מ"ס יושב ראש הוועדה מתנדס תמיד

כי 1.

הדעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2097/כ
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5927
 ביום 3.3.09

[Empty box]

[Empty box]

דף הסבר :

תחנת המשנה ברח' הבכורים היא מהוותיקות בעיר חיפה.

במסגרת עבודות שיפור מערכת החשמל בעיר חיפה, חברת החשמל מבקשת לשדרג את תחנת משנה בכורים תוך הפיכתה לתחנת משנה סגורה, קומפקטית ומודרנית.

שטח החלקה המיועדת לתחמ"ש המצויה בבעלות חברת החשמל הינו כ-1772 מ"ר. שטחי הבניה המתוכננים כוללים: שטח עיקרי של 1800 מ"ר. היקף שטחי השרות לא יעלה על 820 מ"ר. המבנה ברובו תת קרקעי ומשוקע יחסית לרח' הבכורים. המיתקנים הראשיים של תחנת המשנה הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה נמצאים במבנה משוקע.

מערכת קווי המתח העליון והגבוה המגיעים ויוצאים מתחנת המשנה יהיו תת קרקעיים.

במסגרת התכנית הוכן תסקיר השפעה על הסביבה בהנחיה ובאישור של המשרד להגנת הסביבה. תסקיר ההשפעה על הסביבה אינו נמנה על מסמכי התכנית, אך שימש כמסמך נלווה המהווה בסיס לעיון ומחקר בשאלות שהוא מעלה. מסקנותיו הוטמעו בהוראות ובמסמכי התכנית.

בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות בינוי ועיצוב נופי לשילוב מיטבי של תחנת המשנה הסגורה בסביבה הקרובה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

מחוז חיפההוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפהשינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/2097תחנת משנה בכורים

1. שם וחלות
 תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/2097 "תחנת משנה בכורים" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

2. מיסמכי התכנית
 1. חוברת הוראות התכנית (10 עמ')
 2. תשריט בק.מ. 1:250
 3. נספח א' מנחה - בינוי ועיצוב נופי
 4. נספח ב' מנחה - תוואי קווי חשמל
 5. נספח ג' מנחה - תנועה וחנייה (4 גיליונות)

כל המיסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. מיסמכים נלווים
 תסקיר השפעה על הסביבה, השלמה (בעקבות עדכון התכנון), ינואר 2006.

3. יחס לתכניות אחרות
 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס. התכנית	שם התכנית	מס. ע"ר	מס. י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/423	התכנית המורכבת של חיפה	629			17.9.36
חפ/1400	תכנית המתאר המקומית למרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיר חיפה		2462	3.7.80	

בכל מיקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום
 הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' הבכורים, חיפה, בסמוך למרכז הספורט "מכבי" ולבי"ס עירוני ה'.

5. שטח התכנית
 שטח התכנית הוא כ- 2232 מ"ר.

6. גבולות התכנית
 גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

- 7. הקרקע**
הקרקע הכלולה בתכנית זו:
גוש 10808 חלקה 69, ח"ח 72
- 8. בעלי הקרקע**
חברת החשמל לישראל בע"מ, ת.ד. 10 חיפה 31000, טל: 8183503/4 - 04.
עיריית חיפה, רח' חסן שוקרי 14, חיפה טל: 8356810 - 04.
- 9. יוזם התכנית**
חברת החשמל לישראל בע"מ, ת.ד. 10 חיפה 31000, טל: 8183503/4 - 04.
- 10. עורך התכנית**
אדר' חוה רון - רח' פאגלין 8; ת"א; טל: 7414141 - 04 פקס: 7414040 - 04.
- 11. מטרות התכנית**
1. שינוי יעוד הקרקע משטח פרטי פתוח לשטח עבור תחמ"ש.
2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לתחמ"ש.
- 12. באור סימני המקרא**
- | | |
|--|-------------------------|
| קו כחול רציף | גבול התכנית |
| מספר כחול | מספר תכנית מאושרת |
| אדום בהיר | דרך מוצעת |
| קו צהוב מרוסק | מבנים להריסה |
| שטח ירוק מותחם ירוק כהה | שטח פרטי פתוח |
| פסים אלכסוניים בסגול כהה ובהיר לסירוגין | שטח לתחנת משנה |
| חום בהיר | דרך מאושרת |
| שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה ומקווקו קוים מרוסקים | שמורת טבע |
| שטח צבוע כתום | אזור מגורים א |
| קו אדום רציף | קו רחוב |
| קו אדום מרוסק | קו בניין |
| קו שחור רציף ומשונן לסירוגין ומספר שחור | גבול גוש ומספרו |
| קו ירוק רציף ומספר ירוק בתוך עיגול | גבול חלקה רשומה ומספרה |
| קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול מרוסק | גבול חלקה לביטול ומספרה |
| קו שחור רציף ומספר שחור | גבול מגרש מוצע ומספרו |
| - | מספר הדרך |
| מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול | מרווח צידי מינימלי |
| מספר אדום ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |
- 13. שימוש בקרקע**
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו
לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור
שבו נמצאים הקרקע או הבניין...

רשימת תכליות 14.**תחנת משנה:**

תשמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל לישראל בע"מ להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המיתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת על ידי החברה. המיתקנים הראשיים לתחנת המשנה הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה תת קרקעי.

דרכים:

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בס' 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

15. הוראות בניה**15.1 שטחי בנייה:**

15.1.1 **שטחים עיקריים:** שטח הבנייה העיקרי יהיה 1800 מ"ר.

15.1.2 **שטחי שירות:** שטחי השירות יהיו עפ"י חפ' 1400 ש"ש ובנוסף לתקשורת, אורור, חדרי בקרה, בור שמן, מפוחים וכד', הכל בהתאמה לצרכים המיוחדים ולמידות של תחנת משנה עפ"י נספח ב' מנחה - בינוי ועיצוב נופי. סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 820 מ"ר.

15.2 קווי בנין: כמוראה בתשריט:

15.3 1. **גובה הבנייה:** מפלס גג בנין תחנת המשנה בחזית רח' בכורים, בחלקו הגבוה של הרחוב, לא יעלה על מפלס 245 מ' (גובה מוחלט). באמצע המגרש יוכל מפלס גג הבניין להגיע לגובה של 1.5 מ' מעל מפלס הכביש או לגובה 244 מ' גובה מוחלט, הנמוך מבין השניים. בחלקו הנמוך של הרחוב לא יעלה הבניין מעל מפלס הרחוב. יותר להוסיף לגבהים הנ"ל מעקות בטיחותיים שקופים בתאום עם מהנדס העיר.

2. **סטייה נכרת מתכנית:** גובה גג התחנה כמפורט בס' 15.3.1 לעיל מהווה הוראה ארכיטקטונית מחייבת אשר סטייה ממנה תחשב כסטייה נכרת מתכנית עפ"י ס' 2 (19) בתקנות סטייה נכרת בחוק התו"ב.

3. **גג הבניין:** גג הבניין יהיה שטוח ויטופל כחזית חמישית מגוננת.

- 16. תנאים למתן היתר בניה – תכנית בינוי ופיתוח נופי**
- 16.1 הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח נופי. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור התוכנית ע"י הוועדה המקומית.
- 16.2 תכנית הבינוי תוגש עפ"י הנספחים המצורפים לתוכנית ותכלול: עיצוב המבנה, החזיתות והגדרות, קירות אקוסטיים וכו', ציפוי חזיתות המבנה ייעשה מחומר קשיח כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- 16.3 תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח סביבתית, מפלסי חיצוב ומילוי, בניית טרסות או קירות תומכים מדורגים, הכל עפ"י צורך, תוך התאמה לטופוגרפיה.
- 16.4 השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתוכנית גינון מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול אמצעים למיתון ההשפעות החזותיות של התחמ"ש על סביבתו הקרובה והרחוקה כמפורט:
- 16.4.1 - שילוב נופי – שילוב עצים וצמחייה עבותה ככל האפשר, אשר תהיה מורכבת מסוגים זהים או דומים לצמחייה הקיימת בסביבה המיידית, כך שתוצר רציפות של צמחייה אופיינית לסביבת האתר.
- 16.4.2 - שילוב צמחיית כיסוי צפופה שתשתפל מראשי הקירות המרכיבים את הקיר התומך הצפוני הפונה למרכז הספורט.
- 16.4.3 - הגג יגונן בצמחייה במיכלים או אגנים ותהא צפופה ככל הניתן בהתחשב במגבלות גינון המנותק מקרקע טבעית.
- 16.5 הגדר התוחמת את אתר התחמ"ש תותאם לאופי הגדרות והקירות בסביבה בעיצובה, בחומרים ממנה תבנה ובצבעיה. עיצוב הגדר יפורט בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 16.6 שער הכניסה לתחמ"ש יהיה תואם לחומרי הגדר ולעיצובה.
- 17. חניה**
- 17.1 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי בתקנות התכנון והבנייה ביום מתן היתר הבנייה.
- 17.2 החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח ד' מנחה – נספח תנועה וחנייה.
- 18. חלוקה חדשה ורישום**
1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
3. על יוזם התכנית להגיש תכנית חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

	איכות סביבה	19.
	המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנלוות	19.1
19.1.1	מסדרי החשמל ומתקני הבקרה והפיקוד יוקמו בתוך מבנה התחנה הסגור.	
19.1.2	הרכיבים החשמליים של מסדר המתח העליון (161 ק"ו) ומסדר המתח הגבוה (24 ק"ו) יהיו נתונים בתוך מיכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF ₆ .	
19.1.3	כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים:	
	א. קווי המתח הגבוה ייצאו מהתחמ"ש באופן תת-קרקעי.	
	ב. קווי המתח העליון אשר יתחברו לתחמ"ש יהיו תת-קרקעיים.	
19.1.4	קווי המתח היוצאים מהתחנה ונכנסים אליה ישולבו בתוואי כבישים קיימים.	
	שדות אלקטרומגנטיים	19.2
19.2.1	עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלינה על העוצמות המירביות המאושרות בהיתר הקרינה על פי חוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו - 2006 או על פי תקנותיו.	
19.2.2	חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, לאחר הפעלת התחנה המתוכננת. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד לאיכות הסביבה, מחוז חיפה.	
19.2.3	חובת ומתכונת עריכת מדידות ובדיקות קרינה תיקבע בהיתר ההפעלה שינתן לתחמ"ש בכורים ע"י הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. ככל שיערכו הפעלות ניסיוניות של התחמ"ש טרם קבלת היתר ההפעלה, חובת ומתכונת עריכת המדידות ובדיקות תקבע בידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.	
	רעש	19.3
19.3.1	השנאים יותקנו בתוך תאים סגורים בעלי קיר קידמי, הניתן לפירוק לצורך החלפת שנאים. הצד הפנימי יהיה בעל כושר בידוד של 28 dB ומקדם בליעה NCR=0.8 לפחות בצד הפנימי של התא לאחר קיר אקוסטי.	
19.3.2	יותקנו, למפוחי האוורור בתאי השנאים, משתיקי קול בצד פליטת האוויר. בתא השנאי יותקנו תריסים אקוסטיים.	
19.3.3	הרכבת השנאים תתבצע על יחידות לבידוד רעידות VIBRATION ISOLATION MOUNTINGS. בסיסי הבטון של תאי השנאים יופרדו זה מזה ומבסיס מבנה התחמ"ש, כלומר, לכל תא שנאי תהיה יחידת ביסוס עצמאית.	
19.3.4	היתר הבנייה ובו פירוט של האמצעים האקוסטיים שיהיו שווה ערך לאמצעים המפורטים בסעיפים 19.3.1 ו- 19.3.2 יועברו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. תחנת המשנה לא תופעל אלא לאחר הודעה בכתב מאת חברת חשמל כי האמצעים הותקנו בהתאם לקבוע בהיתר הבנייה.	
19.3.5	מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).	
19.3.6	חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה הסגורה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה ובמידת הצורך גם למשרד להגנת הסביבה.	
19.3.7	במידה ומפלסי הרעש שימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים המותרים עפ"י התקנות, כנאמר בסעיף 19.3.6 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטי נוספים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.	

- 19.4 חדר סוללות המצברים ומערכות כיבוי אש ובטיחות**
- 19.4.1 חדר סוללות המצברים בתחנה יתוכנן לפי תקן DIN-VDE - 0510, פרק 2 "ACCUMULATORS AND BATTERY INSTALLATIONS - STATIONARY BATTERIES" או עפ"י תקן עדכני אחר. התכנון המפורט יעשה עפ"י התקן הנ"ל ובהתחשב בתנאי המיקום והציוד שייבחר.
- 19.4.2 מערכות כיבוי האש והבטיחות בתחמ"ש יתוכננו בהתאם לדרישות שירותי הכבאות.
- 19.5** במידה ותהיינה הפרעות לקליטת שידורים ולפעולת מסופי מחשבים במבנים הסמוכים לתחמ"ש עקב פעולתה, תפעל חברת החשמל לתקון ההשפעה החורגת מקביעת תסקיר ההשפעה על הסביבה. חברת החשמל תבצע, במידת הצורך, מדידות לאפיון ההפרעות ובהתאם לממצאי המדידות יקבע אופן הפתרון, הכל בתאום ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 19.6 מניעת מטרדים בעת הבנייה, פינוי פסולת ועודפי חציבה**
- 19.6.1 מניעת מטרדים בעת הבנייה
1. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה למניעת יצירת אבק.
 2. חומרי גלם בתפוזרת בתחום המגרש יכוסו או יגודרו ע"י מחיצות כך שימנע מפגע אבק מהסביבה.
 3. 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.
 4. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש בחשמל מהרשת ככל הניתן.
- 19.6.2 **טיפול בפסולת יבשה**
הוראות להיתרי בנייה:
- א. כתנאי לקבלת היתר הבנייה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבנייה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, וכד'.
 - ב. תנאים למתן היתר בנייה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- לפני הוצאת היתר הבנייה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה והריסה מבעל ההיתר.**
- בהיתר הבנייה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).**
- במהלך הבנייה – פינוי פסולת יעשה רק באמצעים מתאימים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.**
- במשך הבניה הבניין יכוסה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר יבודדו את הבניין מהבניינים בסביבה.
- בגמר הבנייה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.**

- 19.6.3 **עבודות עפר חציבה ומילוי:**
1. עודפי חציבה יפונו למקום מאושר.
 2. תנאים לקבלת היתר בנייה:
 - א. **חובת איזון** בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון - בתנאי עודף: יצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר או סילוקם לאתר מורשה. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר - במידת האפשר.
 - ב. פסולת בניין הראויה לגריסה תועבר לאתר גריסה מוסדר.
 - ג. **חובת סילוק** פסולת הבניין לאתר מוסדר.

- 19.6.4 **הוראות למתן היתר בניה והיתר אכלוס**
1. מאחר ובתחום התכנית לא ניתן לטעת את כמות העצים שיש לעקור לצורך ביצוע הבנייה, תקצה העירייה מקום חלופי בשטחים ציבוריים לנטיעת עצים במקום העצים הבוגרים שיש לעקור לצורך הבנייה. לפני מתן היתר בנייה, תפנה מבקשת היתר הבנייה אל פקיד היערות לצורך קבלת כמות העצים שיש לטעת ומיקומם החדש, בשטחים ציבוריים בעיר.
 2. מתן היתר אכלוס למבנה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

- 20. שירותים**
- 20.1. אספקת מים**
- 20.1.2 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 - 20.1.3 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד מי כרמל באחריות מבקשי היתר הבנייה ו/או בעלי הקרקע.
 - 20.1.4 על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
 - 20.1.5 בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל מים כחוק.
- 20.2. ביוב**
- 20.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
 - 20.2.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בנייה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י תאגיד מי כרמל.
 - 20.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בנייה נמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים...
 - 20.2.4 תנאי להוצאת היתר הבנייה יהיה אישור תאגיד מי כרמל כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
 - 20.2.5 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל, שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
 - 20.2.6 בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל ביוב כחוק.

- ניקוז – תיעול** 20.3
- 20.3.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת הניקוז באגף שפ"ע בעיריית חיפה את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 20.3.2 ניקוז משמר מים - בהתאם לתמ"א/34/ב/4 התכנית חלה בתחום אזור א'1, לפיכך יקבע כי:
1. בהתאם לקבוע בסעיף 23.3.2 בתמ"א, התכנון המפורט של הניקוז יפנה את מי הנגר העילי אל מחוץ לגבולות התכנית אל שטחים פתוחים גובלים.
 2. במידה ואין שטחים פתוחים גובלים לשטח התכנית, תחובר מערכת תיעול מי הגשמים למערכת הציבורית באישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע בעיריית חיפה.
 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 4. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה לנושא אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי והשימוש בהם. במידת הצורך תבוצע הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת השפכים.
 5. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי – מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום, יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.
- 20.3.3 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני מתן אישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע בעיריית חיפה, שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 20.3.4 בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- מערכת כיבוי אש** 20.4
- 20.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- 20.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
- אצירה והרחקת אשפה** 20.5
- מיתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על יד מחלקת התברואה העירונית.
- קווי טלפון ותקשורת** 20.6
- קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
- 21. סלילת דרכים**
- מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
- עבודות הסלילה תכלולנה מדרכות, ניקוז מי גשם, העתקת עמודי חשמל, קירות תומכים, נטיעות, תאורה, עמודים ופנסים, וכיו"ב.
- ביצוע העבודות יהיה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.

.22

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

.23

מבנים להריסה

כל המבנים המיועדים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבנייה כתנאי למתן היתר בנייה.

חתימות:

דוד בן-ישי

אגף לוגיסטיקה ונכסים
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חבי החשמל לישראל בע"מ
ד.ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183505 פקס: 04-8183673

בעלי הקרקע

דוד בן-ישי

אגף לוגיסטיקה ונכסים
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חבי החשמל לישראל בע"מ
ד.ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183505 פקס: 04-8183573

יוזם התכנית

חודר רון (MSc)

אדריכלות ובני ערים

בנין מס' 20577

עורך התכנית