

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 07-04-2016
 נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0124164

חפ/899א זב/194א - הרחבת המכון לטיהור שופכין, חיפה.

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי חיפה, זבולון, מורדות הכרמל
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון- מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום: 14.12.15
 לאשר את התכנית
 יוסף משלב 20.4.16
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7266
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7266
 ביום 15.5.16

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא להרחבת מכון טיהור שפכים של איגוד ערים אזור חיפה - ביוב והתאמתו לצרכים עתידיים ולדרישות איכות עדכניות. חלק ניכר משטחי ההרחבה הם בתחום השיפוט והתכנון של חיפה. רצועת קרקע ממזרח למתחם היא עדיין בתחום השיפוט של מועצה אזורית זבולון.
המט"ש אמור להשתלב בתכנון הפארק המטרופוליני עפ"י תמ"מ 6/6 אשר בהכנה.

בתכנית המוצעת יש שינוי ייעוד שטח חקלאי, תעשייה ושטחי דרך מבוטלת לייעוד של מתקנים הנדסיים ולמבני שירות ומנהלה - מכון טיהור.

כביש הגישה למכון הטיהור, אשר לא כלול בגבולות תכנית זו, יבוטל בתכנית ל"אזור תעסוקה ומסחר נשר - חיפה בפארק הקישון מכ/777 חפ/2311 זב/238" הנמצאת לקראת הפקדה. תואי הכביש המבוטל יהווה פרוזדור של תשתיות וניתן יהיה לעבור בו ברכב של תפעול ותחזוקה.
דרך הגישה החדשה תקבע בתכנית בה תבוטל דרך הגישה הקיימת בתאום עם מכון הטיהור.
מסביב לגבול המט"ש סלולה דרך שירות ההיקפית, על יעוד קרקע חקלאית ללא מעמד סטטוטורי, המשרתת את המתקן לאחזקה ולתפעול שוטפים, ואת החקלאים המעבדים את קרקעותיהם מסביב למתקן. דרך השירות ההיקפית נכללה בתחום הקו הכמול של תכנית זו וסומנה ביעוד קרקע חקלאית עם זיקת הנאה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/899א זב/194א - הרחבת המכון לטיהור שופכין, חיפה.
		מספר התכנית	304-0124164
1.2	שטח התכנית		263.136 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ליך
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה, זבולון, מורדות הכרמל

קאורדינאטה X 205349

קאורדינאטה Y 743257

1.5.2 תיאור מקום צפונית לכביש 75 וממזרח למחלף הקריות (ציק פוסט). תוואי נחל הקישון עובר מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

זבולון - חלק מתחום הרשות

נשר - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צק פוסט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11382	מוסדר	חלק		12-14, 17

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

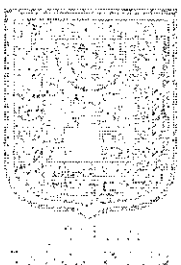
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א / 15- תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות תעופה לרבות לענין גובה המנגלייה ומכשול דקיק, המישור האופקי ומיזעור סכנה ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה חיפה.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
משח/ 27	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 27 ממשיכות לחול.	0		15/09/1985

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 630	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 630 ממשיכות לחול.	1548	2137	04/09/1969
חפ/ 899	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 899 ממשיכות לחול.	316		22/10/1953

הערה לטבלה:

- הערה 1: תכנית ג/630 היא גם חפ/1297
 הערה 2: תכנית זו אינה מבטלת את תוואי מעבר קווי החשמל עפ"י משי"ח 27.
 הערה 3: תכנית זו תואמת את תמ"א 30 שאושרה ע"י המועצה הארצית אך טרם נחתמה ע"י הממשלה.

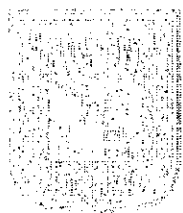


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1:1	104	20/06/2008	אמפיביי - ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכו	21/10/2013		לא
ניקוז	מנחה	1:5000	1	21/02/2015	אריק מסינג	21/02/2015		לא
ניקוז	מנחה	1:1	7	15/04/2015	אריק מסינג	15/04/2015	פרשה טכנית לניקוז	לא
סקר סייסמי	מנחה	1:1		01/09/2010	המכון הגיאופיסי	17/10/2013	הערכת סיכון ססמי	לא
סקר סייסמי	מנחה	1:1		01/09/2010	המכון הגיאופיסי	17/10/2013	סקר רפרקציה ססמית	כן
סקר סיכונים	מנחה	1:1		01/03/2009	אמפיביי - ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכו	17/10/2013	סקר הערכת סיכונים של אוגר הגו (מתאן) - תקציר	לא
סקר סיכונים	רקע	1:5000		20/04/2015	פנינה רוזנברג	20/04/2015	מגבלות לפי סקר ריחות ותמ"א 34	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1:1		01/08/2010	רבקה קולטון-שפירא	09/11/2013	הערכת פוטנציאל מטרדי ריחות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1	6	29/06/2013	שאול כהן	17/10/2013	טבלאות ניתוח עצים	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1000	1	20/04/2015	שאול כהן	20/04/2015		לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	15/04/2015	שרון לבנברג - דנגור	15/04/2015	תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:2500	1	21/02/2015	רוזנברג פנינה	21/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:20000	1	20/04/2015	רוזנברג פנינה	20/04/2015	נספח תמ"מ ותמ"אות קני"מ 1:10,000, 1:20,000	לא

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



משרד הסביבה והגנת הטבע
מדינת ישראל



משרד הסביבה והגנת הטבע
מדינת ישראל

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
	אחר			איגוד ערים אזור חיפה- ביוב	חיפה	(1)		04-8410681	04-8421294	yoraml@hai- fa- wwtp.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4811, חיפה 31047.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איגוד ערים	איגוד ערים		איגוד ערים אזור חיפה- ביוב	חיפה	(1)		04-8410681	04-8421294	yoraml@hai- fa- wwtp.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4811, חיפה 31047.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינה	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חלקה 12 - רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל הערת אזהרה - קבוץ יגור

חלקה 13 - רשות הפיתוח - בחכירה לעיריית חיפה

חלקה 14 - רשות הפיתוח - הערות אזהרה לבתי זיקוק לנפט בעימ, מדינת ישראל וקבוץ יגור

חלקה 17 - מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina-ro@smile.net.il
	יועץ סביבתי	יולי דר' זסלבסקי		המכון הגיאופיסי	לוד	הבעל שם טוב	6	08-9208811	08-9785888	
מטעם מודד אלדד זיד	מודד	אשרף הנו	1145		חיפה	(1)		04-9560504	04-9560504	ashraf_hino@yahoo.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו - ייעוץ, תכנון ונייהול פרויקטים בתחומי איכו	רמת אפעל	(2)	1	03-7369972	03-7252774	office@amphibio.co.il
	אגרונום	שאול כהן	99999		חיפה	(3)		04-8666950	077-5532741	bestgan@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג - דנגור	105903		בוסתן הגליל	(4)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@012.net.il
	יועץ תשתיות	אריק מסינג	99999	בלשה - ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603623	04-8323112	a-messing@bal-jal-is.co.il
	יועץ סביבתי	רבקה קולטון-שפירא	999999		כפר ויתקין	(5)		09-8663196	09-8664781	

(1) כתובת: כפר גוליס מיקוד 24980 ת.ד. 1303.

(2) כתובת: בית זיוה, רח' היסמין 1. ת.ד. 9108, רמת אפעל 52190.

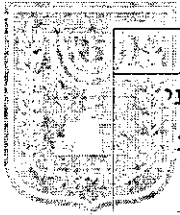
(3) כתובת: חברת בסטגן.

(4) כתובת: ת.ד. 1243, בוסתן הגליל, מיקוד 25213.

(5) כתובת: ת.ד. 283.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ריח בלתי סביר	כקבוע בחוק למניעת מפגעים - לא יגרום מפעל / מתקן ריח לריח חזק או בלתי סביר מכל מקור שהוא אם הוא מפריע או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים.

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

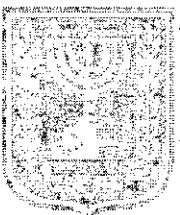
2.1 מטרת התכנית

- הרחבת מכון הטיהור לשופכין של איגוד ערים אזור חיפה ביוב, תוך יצירת אפשרות לפיתוח בהתאם לצרכים עתידיים ולדרישות איכות עדכניות ולמניעת מפגעים סביבתיים.
- מתן אפשרות להקמת מתקנים ייחודיים לטיפול בשפכים ובבוצות עירוניים ותעשייתיים והתוצרים שלהם.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי, אתר ציבורי (המיועד למכון טיהור) ומתעשייה לייעוד של מתקנים הנדסיים לצורך מכון טיהור ומתקני טיפול בשפכים ותוצריהם.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה למתקן הנדסי למכון לטיהור שופכין, מבני שירות, מנהלת האיגוד ומרכז מבקרים.
- ביטול דרך הגישה המאושרת למתקן בתחום הקו הכחול של התכנית.
- הסדרת דרכי שירות היקפיות.
- הוראות לשמירה על הסביבה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	263.136
------------------	---------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2001
קרקע חקלאית	3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	2001
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	3001
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	2001
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	3001
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	2001
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	3001

3.2 טבלת שטחים

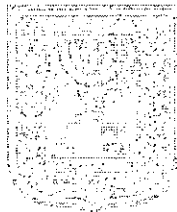
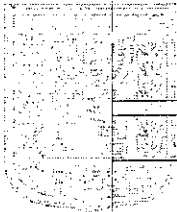
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	20,108	7.64
אתר לבנין ציבור	157,593	59.89
דרך מאושרת	8,038	3.06
פרוודור חשמל	2,137	0.81
שטח חקלאי	75,260	28.60
סה"כ	263,136	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	254,613.6	96.76
קרקע חקלאית	8,521.99	3.24
סה"כ	263,135.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>מכון לטיהור שופכין כולל מתקנים המיועדים לטיפול בנוזלים ובשפכים (כולל תחנות שאיבה ואגנים שונים), מתקנים לטיפול בבוצה ומערך טיפול ושימוש בגז הנוצר במתקנים אלה ואוגר גז, תחנת כח לייצור חשמל באמצעות גז לצריכה עצמית בלבד עד 5 מגה וואט, משרדים, מעבדות, דרכים פנימיות, חניות, ושטחים לטיפול נופי וגנני.</p> <p>כמו כן: מבני ניהול חשמל ובקרה ושליטה, מרכז מבקרים, מבנה כניסה (שומר), מתקני תשתית (חשמל, מים, שפכים, בוצה, קולחין, גז, ניקוז וכו'), מתקני אצירה וטיפול, מתקנים להפקת מוצרי לואי של תהליך הטיפול בשפכים, מתקנים לאיסוף גבבה, מתקנים לאיסוף חול ומתקנים לאיסוף תוצרי סינון בוצה גולמית וצופת. מתקנים לטיפול בשפכי תעשייה, אחסון גז-מתאן מתקנים סביבתיים ומתקני נייטור.</p> <p>תיאסר שריפת בוצה בתחומי התכנית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הגובה המכסימלי של המתקנים ההנדסיים הוא 15 מ' . ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בכפוף לאישור מהנדס העיר ורשות התעופה האזרחית ועל פי הדרישות הטכניות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשדרוג ו/או הרחבה ו/או תוספת מתקן לטיפול בשפכים או בבוצה תהיה הגשת התכנון הכולל של הפרויקט. התכנון הכולל ילווה בפרשה טכנית שתפרט את כל מערך הטיפול בשפכים ובבוצה במצב החדש. כמו כן יוגש מסמך סביבתי בו יפורטו כל ההשלכות הסביבתיות הנובעות מהפרויקט והאמצעים שינקטו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. מסמכים אלה יועברו לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות טרם הוצאת היתר הבניה. ניתן יהיה לפתור מהכנת מסמכים אלו עפ"י חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה רק במקרים של בניית מתקני עזר נילווים, תשתיות ומשרדים שאין להם השפעה משמעותית על הסביבה.</p> <p>ב. בבקשות להיתרי בניה למתקנים העשויים לפלוט מזהמי אוויר וריחות ישולבו האמצעים המיטיבים הזמינים (BAT) למניעת פליטות ומטרדי ריח בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה בשטח המזרחי של התכנית שהינו בתחום שיפוט מועצה אזורית זבולון יהיה הסדרת גבולות השיפוט והעברת השטח לתחום שיפוט חיפה, למעט אחסנה פתוחה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למתקנים יהיה תיאום עם המכון הגיאולוגי בענין סקר הסיכונים הססמיים המצורף לתכנית זו.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יישמר מעבר חופשי בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב ולא יותר גידורו וסיפוחו לשטח מכון הטיהור.</p>
ד	גמישות לתכנית

4.1	מתקנים הנדסיים
	כל שינוי בטכנולוגיות המוצעות בתכנית או כל פתרון חלופי אחר שיאושר ע"י המשרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לא יהווה שינוי להוראות תכנית זו.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו לפי התכניות התקפות. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב תירשם זכות מעבר לצורך נגישות לחקלאים ולתפעול ואחזקה שוטפים של המט"ש.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
							שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמני									
10			40	30	76385	12731	254613	2001	מתקנים הנדסיים
אחורי									
10									
צידני- שמאלי									
10									
צידני- ימני									
10									
מעל הכניסה הקובעת									
3 (3)		15 (2)							

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) א. שטחי הבניה כוללים את השטח שידרש לקירוי של מתקן הקדם טיפול ושילוב מתקני ניטרול ריחות.

ב. השטח כולל: 1500 מ"ר למשרדים, 400 מ"ר למעבדות, 800 מ"ר למרכז מבקרים ..

(2) ראה סעיף 4.1.2.א.

(3) מסי הקומות המצוין הוא למבנים כמו: משרדים מעבדות וכד'. למתקנים הנדסיים הגובה יהיה עפ"י הדרישות הטכניות.

6. הוראות נוספות	
6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. שטח המט"ש יגודר בגדר היקפית ויוצבו לאורך הגדר שלטי אזהרה.</p> <p>ב. בשטח המט"ש יבוצע פיתוח נופי וגנני לאורך הגדר ההיקפית בגבול המזרחי והדרומי, הכולל נטיעת עצים וצמחייה האופייניים לסביבה הטבעית ככל הניתן.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות בניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום</p> <p>ב. רישום זיקת ההנאה למעבר רכב בשטח כפי שמסומן ע"ג התשריט יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>
6.4	חשמל
	<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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.</p> <p>ב. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני של קו קיים מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>בקו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד</p> <p>(תא"מ על עמוד)..... 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה..... 0.3 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>תייל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ)..... 2 מ'</p> <p>בקו מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>(עם שדות עד 300 מ')..... 20 מ'</p> <p>בקו מתח על - עליון 400 ק"ו..... 35 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>

6.4	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של לפחות 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל מתח 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, יותר בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>בתחום התכנית קיימים עמודי מתח עליון. תשמר זכות גישה לעובדי חברת החשמל לביצוע עבודות בעמודי החשמל בכל עת.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. המשטחים עליהם עומדים מתקנים ומכלים המכילים שפכים, פסולת או בוצה או כל שטח אחר בו עלולים להיווצר תשטיפים יהיו מצופים מחומרים עמידים לחומרים הנמצאים עליהם, אטומים לחילחול ומנוקזים לתהליך הטיפול בשפכים.</p> <p>ב. הנגר העילי שלא בא במגע עם שפכים, בוצות ותשטיפים יכול להיות מופנה לתהליך הטיפול בשפכים או למערכת הניקוז האזורית</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>ג.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	

<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>שמירה על איכות הסביבה</p> <p>א. כללי:</p> <p>איכות הקולחים - קולחי מכון לטיהור שופכין חיפה מיועדים להשקיה.איכות הקולחים תקבע בהתאם ליעד הסילוק שלהם בהתאם לתקנות בריאות העם (איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע 2010</p> <p>1. לא תותר הזרמת קולחים לנחל הקישון אלא בהתאם לצו הרשאה ובאיכות המותרת עפ"י תקנות בריאות העם (איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע 2010</p> <p>2. לא תהיה חריגה של הסיכון מגבולות התכנית. עם תחילת פיתוח הפארק המטרופוליני יוגש סקר סיכונים שיוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה שיציג אמצעים למניעת סיכון למשתמשי הפארק מאוגר גז המתאן. ניתן יהיה לפתור מחובת הכנת סקר סיכונים עפ"י חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מתקנים לטיפול בשפכים:</p> <p>1. מתקני הטיפול יהיו אטומים ועמידים בפני חלחול, בדיקת בקרה לאטימות ותקינות יערכו בעת הקמת מתקנים חדשים ויהיו תנאי לשימוש בהם .</p> <p>ג. הטיפול בבוצה והפסולת:</p> <p>1. הבוצה הנוצרת בתהליך תטופל בתחום התכנית . בוצה מטופלת תאוחסן באופן זמני בשטח המט"ש במכולות המיועדות לכך שתוצבנה במבנה סגור שניתן יהיה לשאוב ממנו את האוויר ולטפל בריחות.</p> <p>2. הבוצה תפונה מהמכון בהתאם לתקנות.</p> <p>3. הפסולת המוצקה הנוצרת בשלבי הטיפול הראשוניים תפונה לאתר סילוק פסולת מאושר. מכלי איסוף הפסולת יוצבו על משטח מקורה, אטום ומנוקז למערכת הטיפול בשפכים של מכון הטיהור.</p> <p>ד. מתקן איסוף גז המתאן:</p> <p>1. מערכת הביגוד תצויד באמצעי הגנה הנחוצים למניעת דליפת גז זהתפוצצות.</p> <p>2. במסגרת המסמך הסביבתי לשידרוג ו/או הרחבת המכון ו/או הקמת מתקן טיפול בשפכים או בוצות יוכן סקר סיכונים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. ניתן יהיה לפתור מחובת הכנת סקר סיכונים עפ"י חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. מניעת מטרדי ריחות:</p> <p>1. מתחום התכנית לא יגרם ריח בלתי סביר ולא יפלטו מזהמים אלא בהתאם לקבוע בתקנות.</p>	

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>2. במכון תותקן ותופעל מערכת לנטרול ריחות ממתקני קבלת וסינון הביוב הגולמי (בור כניסת הביוב הגולמי למטייש, המשאבות הבורגיות ששואבות את הביוב ממנו, התעלה שמובילה מהמשאבות למבנה המגובים ומבנה המגובים המכני). הטיפול במקורות הריח ישתלב עם ביצוע שדרוג המטייש לשיפור איכות הקולחים, שעל המטייש לבצע. מטרדי ריח בתחום התכנית יטופלו בהתאם למדיניות הטיפול במטרדי ריח המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. סיכון סיסמי:</p> <p>1. ניה עתידית של מתקני טיפול נוספים תהיה בהתאם להנחיות המופיעות בדו"ח הערכת סיכון סיסמי למכון לטיהור שפכים - איגוד ערים חיפה לביוב, שהוכן ע"י המכון הגיאופיסי לישראל, בספטמבר 2010 ומהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>הוראות והגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה חיפה:</p> <p>א. התכנית נופלת בתחום הגבלות הבניה הנובעים מקיומו של שדה התעופה חיפה, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנג'ליה ומכשול דקיק, המישור האופקי ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כפוף להגבלות הבניה ואין לחרוג מהן.</p> <p>ג. בניה עבור תכליות ושימושים מושכי ציפורים, תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה למתקנים יהיה תיאום עם המכון הגיאולוגי בענף סקר הסיכונים הסיסמיים המצורף לתכנית זו.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הקמות שתמוזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.13	מקלטים
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף או שיינתן פטור מהתקנתו.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

--	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
	איגוד ערים אזור חיפה- ביוב 501400022 חתימה:		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג: איגוד ערים	תאריך:
	איגוד ערים אזור חיפה- ביוב 501400022 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	מדינה 500101761 חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		