

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0839001

מכ/מק/649 - שינוי קו בנין גוש 10569 חלקה 10 מגרש 10004 טירת כרמל

חיפה

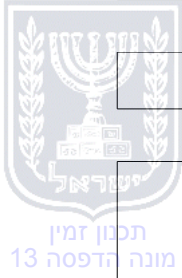
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

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

מטרת תכנית זו הינה שינוי קווי בנין במגרש המיועד לבית ספר בשכונת החותרים, טירת הכרמל. שינוי קוי הבנין נועד על מנת לאפשר הרחבת מתחם בית הספר ובניית אולם ספורט וקפיטריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/649 - שינוי קו בנין גוש 10569 חלקה 10 מגרש
10004 טירת כרמל

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
355-0839001

שטח התכנית
1.245 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4)

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 מורדות הכרמל

197013 קואורדינאטה X

740182 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת החותרים, מדרום לנחל גלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה החותרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10569	מוסדר	חלק		10

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10004	355-0440974

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



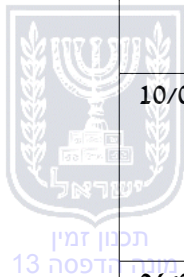
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
355-0440974	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0440974 ממשיכות לחול.	7734	6321	20/03/2018
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
ג/ 400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 400. הוראות תכנית ג/ 400 תחולנה על תכנית זו.	989	607	10/01/1963
מכ/ 582 / חכ/ 20 / ד/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 582 / חכ/ 20 / ד/ א. הוראות תכנית מכ/ 582 / חכ/ 20 / ד/ א תחולנה על תכנית זו.	6640	7267	06/08/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריה פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריה פולק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 21 30/11/2020	דוריה פולק	29/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		04: 10 27/11/2020	דוריה פולק	25/11/2020	1	1: 12500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		meravr@tir at- carmel.mun i.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה ורשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוריה פולק	8072021	דוקוב פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8582888	04-8583888	dopoarc@gm ail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי קווי בנין במגרש המיועד לבית ספר על מנת לאפשר הרחבת מתחם בית הספר ובניית אולם ספורט וקפיטריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10004	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10004

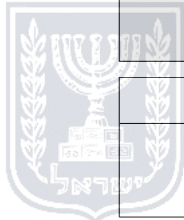
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,446.02	100
סה"כ	12,446.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,446.02	100
סה"כ	12,446.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מועדונים לנוער ומועדונים לקשישים, מכללות וכל מוסד חינוכי אחר הנדרש לציבור. ניתן לשלב בפונקציות אלה בתי כנסת ומקוואות. (לפי תכנית 355-04440974 תאי השטח 10008-10014, 10004, 10002, 10001, 10017-10022. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום השימושים בין תאי השטח ביעודים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בתאי השטח 10002, 10004, 10006 יותרו שימושים סחירים כשימוש נלווה בלבד לבנייני הציבור ששטחם יהיה כמפורט להלן:</p> <p>4.7.1.1 שימושים סחירים בשטח של 200 מ"ר לכל היותר שה"כ לכל תאי השטח. 4.7.1.2 מבני שירותים ציבוריים עבור משתמשי הפארק העירוני בשטח של 100 מ"ר לכל היותר שה"כ לכל תאי השטח. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.)</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>גגות</p> <p>בתכנית יותרו גגות שטוחים/ או גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי מפרט אשר יאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו גגות רעפים. בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג האריחים או באגרנט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות וציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>ניתן למקם הצללות בקו אפס במרווחים שאינם גובלים ביעוד למגורים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>חצרות בתי הספר ומבנים נלווים, כגון אולמות ספורט ומבנים לשימושים סחירים, ישמשו בשעות אחר הצהריים את הציבור הרחב ויפתחו לכיוון פארק נחל גלים. שטחים פתוחים במבני הציבור הגובלים בשטח גן/פארק ציבורי ישמשו לכלל הציבור.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. ציפוי החזיתות יהיה באבן מסותתת או בשיש, זכוכית או אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לחלודה או לקרינת השמש.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לשימושים נלווים בתאי שטח 10002, 10004, 10006: השימושים הסחירים הנלווים לבנייני הציבור והשירותים הציבוריים לא ירוכזו במבנה אחד אלא, יפוזרו במספר מבנים בתאי שטח 10002, 10004, 10006. (לפי תכנית 355-0440974) מיקומם ופריסתם של השימושים הסחירים המהווים שימוש נלווה לשימושים במבני הציבור ייקבעו במדויק בנספח הבינוי והפיתוח שיוגש כתנאי להוצאת היתר בניה. שטחי המסחר יפורטו בהיתר הבניה.</p>

4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

<p>1</p>	<p>הנחיות מיוחדות רצועת השפעה: רצועת השפעה של 50 מטר משני עברי ציר העורק המשני. לא תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת ההשפעה ורצועת המגן מחשש שמא יגרמו לזיהום המים.</p>
<p>2</p>	<p>הנחיות מיוחדות ככל ויידרשו בעתיד מיגונים ממסילת הרכבת (אקוסטיקה ורעידות), הם יבוצעו באחריות יזם התכנית.</p>



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16.7 (1)	50	100	12446	3734	8712.2	12446	מגרש 10004	10004	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 3											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה התחתונה ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כולל קולטים, חדר מכונות, מעליות, מאגר מים, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג, עד לגובה של 3.5 מ' מעל פני התקרה העליונה.
- (2) גובה קומה יהיה 4 מ'.
- (3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור ועדה מקומית לכל מתחם ביצוע בקנה מידה 1: 500.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ שלא יפחת מ- 1: 250.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרטי פיתוח אחידים לחזית רחוב על פי תכנית כללית מוסכמת עם מהנדס העיר.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה למבנה מסחרי הפונה למבני מגורים הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח כוללת לכל שטח הפארק גן ציבורי (נחל גלים) ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התחלת עבודות הקמת תחנת שאיבה שפכים ראשית, ותנאי לאכלוס המבנים בכל תחום התכנית יהיה סיום הקמת תחנת שאיבה והפעלתה.</p> <p>היתר הבניה יוצא לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה (לתחנת השאיבה).</p> <p>על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית בינוי נוף ופיתוח.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשכונה יהיה אישור המסמך האקוסטי ע"י המשרד להגנת הסביבה והוצאת היתר בניה להקמת המיגונים האקוסטיים (הסוללה מול בתי המגורים והקיר מול בית הספר).</p> <p>תנאי למתן טופס 4 ראשון בשכונה יהיה השלמת החיץ האקוסטי ואישור היועץ האקוסטי כי המיגונים הוקמו בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר.</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים, ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, בניה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של עודפי עפר.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר בניה חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק, לפי דרישת מהנדס העיר. בסלילה נכללים: המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין מוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ ביוב/ ניקוז בעיריית טירת כרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר . תתחבר לביוב המרכזי הקיים.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מראש של החברה המפתחת עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר והצגת האישורים הני"ל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בסעיף 6.17.</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים כמפורט בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום תוואי קו המתח העליון התת קרקעי מותנה בתיאום עם חברת החשמל, כמפורט בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל, כמפורט בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>תנאי להיתר לשביל אופניים יהיה אישור אדריכל נוף או מתכני שבילי אופניים לכך שהשביל עומד בסטנדרטים הנדרשים כגון: רחוב מינימאלי, תכנון מעברים וחציית דרכים, שילוט, חומרי גמר, שיפועים תקינים בטיחות הרוכבים, והולכי הרגל. כמפורט בסעיף 6.20.</p> <p>כל רכיבי המבנים הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית למגורים, מבני ציבור ומסחר שכונתי יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חתימה על הסכם עם קבלן מבצע לקו הסניקה טירת כרמל ניר עציון. 2. יציאה למכרז תכנון לביצוע להרחבת המט"ש. 	
תכנית בינוי	6.3
<p>תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בקנ"מ 1:250</p> <p>-תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה . מצבית של מודד מוסמך, בקנ"מ. שלא יפחת מ- 1:250</p> <p>-תכנית הפיתוח תכלול נספח שיוך חניות, העמדת מבנים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה.</p> <p>-תכנית הבינוי והפיתוח - באישור הועדה המקומית.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.4
<p>גימור חיצוני ועיצוב הבניינים</p> <p>הוראות כלליות לחזיתות בבינוי:</p> <p>בינוי במגרשים פינתיים בכל ייעודי הקרקע מחייב דגש ארכיטקטוני על הפינה, על ידי הבלטת הקומה הפינתית, ועל ידי אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.</p> <p>גגות:</p> <p>בכל ייעודי הקרקע, בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בגודל "פוליה", בעובי 5 ס"מ לפחות.</p> <p>בכל ייעודי הקרקע התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.</p> <p>מרפסות:</p> <p>המצללות תבוצענה בחומרים עמידים בפני חלודה ובפני נזקי קרינת השמש.</p>	

6.4	עיצוב אדריכלי
<p>שטח המצללות יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>קולטי שמש ודודי שמש :</p> <p>הסתרת קולטי שמש :</p> <p>בכל ייעודי הקרקע, קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור אשר יהווה חלק המשולב בעיצוב הבניין ובצמוד למישור הגג בגג משופע, כך שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגג של הבית או המרפסת.</p> <p>מיקום דוודים :</p> <p>בכל ייעודי הקרקע, הדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג או לחליפין יותקנו דוודים עם צללית נמוכה ה</p> <p>אשר יוסתרו ע"י מסתורי הקולטים.</p> <p>צנרות פרטיות לבתים :</p> <p>בכל ייעודי הקרקע, כל צנרת בבנין (כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.</p> <p>מזגנים :</p> <p>בכל ייעודי הקרקע, לא יותר להרכיב מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנים. פתרונות למקום המזגנים יוגשו במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה.</p> <p>אנטנות :</p> <p>בתחום התוכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה מרכזיות עבור כלל דיירי הבית.</p> <p>הוראות כלליות לציפוי חזיתות :</p> <p>בנייני ציבור :</p> <p>מבני הציבור בתחום התכנית וכל מבני השירותים ההנדסיים, יצופו באבן טבעית מלבנית מסותתת, אשר תצפה לפחות 60% משטח חזית המבנה, כאשר היתרה תחופה בחומרים עמידים ורחיצים, כמו טיח אקרילי גמיש.</p> <p>יותר שילוב קטעים של חיפוי בחומר קשיח אחר על קרניזים, קורות בולטות של מרפסות, קירות הפרדה בין מרפסות.</p> <p>לא יהיה בחזיתות כל שימוש בחומרים אשר אינם עמידים בקרינת השמש או חומרים רגישים.</p> <p>איכות ציפוי החזיתות :</p> <p>א. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה ומאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.</p> <p>ג. יש לקבל אישור מעבדה מאושרת לעמידות מערכת הציפוי.</p>	
6.5	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה במגרש יהיה על פי תקן החניה התקף למבנים ומוסדות ציבור בעת מתן היתר הבניה. לא יותרו במגרשים אלה חניות מעבר לתקן הקבוע למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>תותר בניית חניה תת קרקעית עד מטר מגבולות מתחמי החניה או המגרשים.</p> <p>בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים כמפורט בתכנית לפיתוח המגרש.</p> <p>בכל מגרשי החניה, בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, יהיו מגוננים על-פי יחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 1 מ' לפחות ובגובה של 3 מ' לפחות.</p>	

6.5	חניה	
	<p>בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מצע מינימום, לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע.</p>	
6.6	פיתוח סביבתי	
	<p>פיתוח המגרש</p> <p>א. על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית בינוי נוף ופיתוח. התכנית תראה עצים המיועדים לעקירה, לשימור ולהעתקה בהתאם לנספח עצים בוגרים ועל פי האמור בסעיף 6.7 להלן, ותכלול פיתוח נופי, קירות תומכים ושבילי גישה. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפיתוח המוצעת לעיל.</p> <p>ב. במהלך עבודות הפיתוח והבניה לא תותר השלכה או אחסון של עודפי עפר ו/או פסולת בנין אל מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>ג. פרטי הנוף והפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ד. קירות הפיתוח הגובלים במגרש יבוצעו באבן בשורות אופקיות בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה קיר לא יעלה על 2 מ' מעל פני המדרכה בכפוף להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ה. חובה לבצע מעקות לפי פרט אחיד באישור מהנדס העיר.</p> <p>קירות הפיתוח בגבול המגרש יבנו בצורה זקופה, יצופו באבן. פניהם העליונים של הקירות התומכים יהיו אופקיים, ועשויים מקופינג אבן בעובי 8 ס"מ בפרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס עיר.</p>	
6.7	ניהול מי נגר	
	<p>א. התכנית חלה על שטח בו הקרקע אינה חדירה למים.</p> <p>ב. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.</p>	
6.8	מיגון אקוסטי	
	<p>אופי הפתרון למיגון אקוסטי מדרך מספר 4 (קיר/סוללה אקוסטית) יקבע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>הרום והגובה הסופי של המיגון האקוסטי ייקבעו בנספח אקוסטי שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוסמך לצורך תכנון מפורט לביצוע. הנספח האקוסטי ייערך כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשכונה יהיה אישור המסמך האקוסטי על ידי המשרד להגנת הסביבה והוצאת היתר בניה להקמת המיגונים האקוסטיים.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 ראשון בשכונה יהיה השלמת החיץ האקוסטי ואישור היועץ האקוסטי כי המיגונים הוקמו בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר.</p> <p>חומר המילוי של הסוללה האקוסטית: במידה והסוללה תיבנה שלא מעודפי עפר ואדמה, יש לוודא כי חומר המילוי הוא אינרטי, ולקבל אישור לחומר המילוי מהמשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר לסוללה האקוסטית תציג תכנון מפורט לפיתוח הסוללה. התכנון יוכן על ידי אדריכל נוף בהתבסס על הנחיות תכנית זו והנספח הנופי לתכנית מאושרת.</p> <p>בשלב התכנון המפורט של בית הספר תיבחן שוב בליווי יועץ אקוסטי האפשרות לחסוך את הצורך במיגון דירתי לקומה השלישית, על ידי הפניית שימושים לא רגישים לכיוון כביש 4 ו/או על ידי הגבהת הקיר האקוסטי.</p>	

מיגון אקוסטי	6.8
<p>מיגון דירתי</p> <p>במבנים המתוכננים, שעל ידם יחרגו מפלסי רעש התחבורה מהקריטריונים, יתבצע מיגון אקוסטי דירתי, שיתבטא בהרכבת חלון ותריס אקוסטיים, בהתאם לעקרונות "הקריטריונים לרעש מדרכים" של הוועדה הבין-משרדית.</p> <p>הקביעה הסופית לגבי המבנים והקומות בהם נדרש מיגון דירתי תיעשה על פי הדו"ח האקוסטי המפורט המוזכר לעיל ואשר מהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>הטיפול האקוסטי הדירתי יכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. טיפול אקוסטי דירתי יתבצע עבור חדרי המגורים וחדרי שינה בלבד בבתי המגורים ובכיתות הלימוד ומשרדים של בית הספר.</p> <p>ב. טיפול אקוסטי דירתי יתבצע בשלוש החזיתות הפונות לדרך 4 - הצפונית, הדרומית והמערבית.</p> <p>ג. בחזיתות המזרחיות יורכבו חלונות ותריסים לפי בחירת המתכנן.</p> <p>ד. החלונות בחזיתות לטיפול אקוסטי יהיו חלונות ציר או הזזה אטומים עם שמשות "בטחון" 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 4-12-5 מ"מ שיורכבו בהיקפם בפרופילים גמישים.</p> <p>ה. יובטח מיזוג אוויר בכל החדרים שבהם יתבצע טיפול אקוסטי דירתי.</p> <p>ו. התריסים בחלונות אקוסטיים יטופלו בחומרים אקוסטיים.</p>	
בניה ירוקה	6.9
<p>תכנון המבנים ותכניות הפיתוח יערך בהתאם להנחיות הבניה הירוקה המפורטות להלן:</p> <p>התכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונות הרוחות.</p> <p>יבחנו מימדי הפתחים-חלונות בהתאם להפנייתם בכפוף לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>יבוצע בידוד טרמי בכל מעטפת הדירה.</p> <p>יבוצע בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה, תבוצע בדיקת נוחות אקלימית ומשטר רוחות-ממפלס קומת הקרקע, במטרה למנוע מטרדים עקב רוח חזקה. סעיף זה מחייב עבור בניה גבוהה בלבד</p> <p>יבוצע איטום יעיל של קירות וגגות.</p> <p>ייקבעו הנחיות לחסכון וליעילות בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות) בשטחים המשותפים והציבוריים.</p> <p>מנועי מיזוג אוויר לא ימוקמו במרתפים.</p> <p>ניצול אנרגיה טבעית:</p> <p>יובטח שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים בבניה צמודת קרקע.</p> <p>יובטחו תנאים לייבוש כביסה באור השמש/ אוויר צח.</p> <p>במבני ציבור ובמבני תעסוקה יתוכננו הכנות להתקנת מערכת סולרית.</p> <p>צמחיה:</p> <p>תבוצע ככל הניתן נטיעה של עצי צל רחבי נוף וצמחיה ששתולה בקרקע טבעית, במרחב הפתוח, לאורך מדרכות עירוניות ובשטחים הפנויים בין הבניינים. הנטיעות ליצירת צל ולשיפור תנאי האקלים.</p> <p>נטיעת עצים במגרשי חניה בקרקע טבעית ו/או בערוגות בנויות בשיעור של עץ בוגר לכ- 5 חניות.</p> <p>ייעשה שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



6.9	בניה ירוקה
<p>יש להמנע משימוש בצמחיה אלרגנית מלכלכת ורעילה. יערך תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/ המתחם. בשטחי גינון שבתחום השצ"פים חלה חובת חיפוי קרקע בחומר חדיר (גזם וכד') לצורך צמצום אידוי. חזית חמישית: יודגש ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית. בניה חוסכת ומשמרת מים: יינתן פתרון לאיסוף מי מזגנים בדירת המגורים- ואיסוף בנייני למטרות השקיה. יש לכלול אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים: חסכמים לברזים, מיכלי הדחה דו-כמותיים. חומרים ושיטות בניה: ייעשה שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. קרינה: תהיה עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית). תהיה התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה. הנחיות לפיתוח בר- קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט שכבת הקרקע העליונה הפוריה)) תבוצע גריסה, אחסון ושימוש חוזר ב- TOP SOIL ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים</p>	
6.10	פסולת בניין
<p>פסולת יבשה לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 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. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



פסולת בניין	6.11
<p>שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה לא יינתן היתר לחפירה, בנייה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של עודפי עפר וכמפורט להלן:</p> <p>על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא את שפך החציבה והחפירה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר.</p> <p>הצגת פתרון מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה. כן תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות. בגבול מגרשי הבניה והדרכים עם שטח ציבורי פתוח, במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנו קירות התמך לפני תחילת כל עבודה בשטח ולפני תחילת החציבה, לתמיכת השפך.</p> <p>לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל גלים.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.12
<p>מניעת מטרדים לסביבה בזמן הבניה מגבלות בזמן הבניה בכל תאי השטח:</p> <p>הקמת המבנים בכל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב 1992, חוקי עזר ועל פי כל דין.</p> <p>ציוד הבניה אשר יכנס לאתר יהיה מאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תש"ט 1979</p> <p>שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992 מניעת מפגעי זיהום אויר במהלך הבניה:</p> <p>ע"מ להבטיח את התנאים למניעת מטרדי זיהום אויר ואבק, במהלך עבודות הבניה, מומלץ כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות:</p> <p>בנית קיר בגובה 2.5 מטר מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה.</p> <p>הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש.</p> <p>להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן.</p> <p>לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ 50- מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.</p> <p>למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבתים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.</p> <p>לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה עפ"י הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.</p> <p>להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.</p>	

6.13

תשתיות

שרותים ותשתיות עירוניות

אצירה והרחקת אשפה :

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

שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י מהנדס העיר. מיקום צבירת האשפה יקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, או צידיים של הבניינים.

המקום יתוכנן בשילוב עם פיתוח המגרש והקירות התומכים, הגדרות. חומרי הגמר והפרטים יתאמו עם העיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. מיקומו יבטיח מניעת היווצרות של מונה הדפסה 13

מפגעי תברואה.

תכנית הפיתוח תכלול מיקום, גישות מימדים גבוהים ופירוט חומרי גמר למקום צבירת האשפה. ניקוז - תיעול :

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ביוב/ניקוז בעיריית טירת כרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר.

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

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

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

יורשה מעבר קווי מים בתחום כל החלקות.

אספקת המים תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת כרמל. הלחץ ברשת המים העירונית יספיק לארבע קומות בלבד.

דרישות מיוחדות של שירותי כבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או לחצים וספיקות גבוהות, יטופלו במסגרת המגרש על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב. ביוב :

יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום כל החלקות במרווחים בהם יש איסור בניה בלבד.

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים.

מבנים שכתוצאה מהפעלתם תיגרם תוספת חומרים למי השפכים שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחרי הדרישות של מהנדס העיר ו/או מכון הטיהור אליו מתחבר ביוב האזור לקביעת והאמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי, באישור משרד הבריאות. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המגרש.

לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

קווי תקשורת :

כל קווי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

אין לבנות מעל לכבלי תקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבה לקוי חשמל תת קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

תיאום מערכות ותשתיות :



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תשתיות	6.13
<p>החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר.</p> <p>מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.</p> <p>דואר:</p> <p>שיטת חלוקת הדואר תיקבע בתיאום עם רשות הדואר, באם יקבע ריכוז תיבות שכונתי, הוא ייכלל בתכניות הפיתוח של מגרשי הבניה כחלק מהבקשה למתן היתר בניה.</p> <p>גז ודלק:</p> <p>אין להתיר הנחת צוברי גז בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ליעד לכך שטח בתחומי המגרשים לבניו, בכפוף להוראות הבטיחות וכך גם לגבי מיכלי דלק וסולר.</p>	



חשמל	6.14
<p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לבתים חיבורים לשטחי התעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לשימושים כמו מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (תא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' בכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	





6.14	חשמל
	<p>במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>איסור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים :</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ 3.0- מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ 1.0- מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ 0.5- מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל :</p> <p>חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) : 2.50 מטרים</p> <p>עמודי חשמל במתח נמוך : 2.50 מטרים</p> <p>עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד) : 5.50 מטרים</p> <p>עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו : 10.00 מטרים</p> <p>חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>טלפונים וטל"כ :</p> <p>כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהינה תת קרקעיות.</p> <p>קווי המתח העליון ומתחי העל יותקנו ע"ג מבדדים סינתטיים על מנת להקטין את הרעש עקב הסמיכויות.</p>
	<p>6.15 חשמל</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>מיקום תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.</p> <p>מבני טרנספורמציה חיצוניים ימוקמו במגרשים לבניה ציבורית, מלאכה ותעסוקה ובשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, ובתנאי השתלבות בפיתוח השטח/ המגרש.</p> <p>קווי בנין לביתני טרנספורמציה :</p> <p>ניתן יהיה לבנות בקווי בנין קדמיים או צידיים 0 מגבול המגרש.</p> <p>התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.</p> <p>תוכניות הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות למתן היתרי בניה יכללו מיקום, גישות, גדלים וגבהים ופירוט חומרים לתחנות הטרנספורמציה.</p>
	<p>6.16 תשתיות</p> <p>מערכת התאורה</p> <p>כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום הפרויקט תהינה תת קרקעיות.</p>

6.16	תשתיות
מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים ותקן ישראלי 1862 במהדורתם האחרונה והעדכנית ביותר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.17	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
כל רכיבי המבנים הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.	

6.18	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.19	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים התקפות.</p> <p>ב. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, סעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>חלוקה חדשה:</p> <p>גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רצופות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י מוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מיד עם קבלת התוקף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13