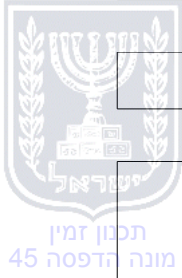


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0954370

חפ/2097/ג שינוי מיקום שטח המיועד לתחמ"ש מרחוב ביכורים לרחוב האסיף



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

01/12/2021

להפקיד את התכנית לדוד

27/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הפיתוח העירוני המואץ בכרמל בשנים האחרונות העלה את הצורך הדחוף בהקמת תחנת המשנה על מנת לתת מענה לתגבור מערך החשמל באזור, לשפר את אספקת החשמל ולצמצם הפרעות חשמל באזור.

באזור מרכז הכרמל, על שטח חלקה הצמודה לבית ספר התיכון עירוני ה' (חלקה 69 בגוש 10808), אושרה בשנת 2013 תכנית חפ/2097 אשר מאפשרת הקמת תחנת משנה לחשמל, בשטח עיקרי של 1800 מ"ר במבנה שרובו מתחת לפני קרקע טבעית אולם היא טרם נבנתה.

לאור הבעייתיות במיקום תחנת המשנה בצמידות לבית ספר, היקפי הפיתוח בשכונות הכרמל והמודעות הציבורית הגוברת לנושא הבריאותי תוך זהירות מונעת ובפרט ביחס לאוכלוסייה רגישה, הוחלט לחפש אתר חליפי לתחנת המשנה, קרוב ככל הניתן למיקומה המקורי. בנוסף, שינוי מיקום תחנת המשנה תוך שינוי יעוד השטח המיועד לה כיום לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יאפשר הרחבה של בית ספר עירוני ה' על שטח חלקה 69 בגוש 10808.

התכנית מציעה להקים את תחנת המשנה באזור המיועד כיום לשטחים פתוחים, במעלה רחוב האסיף, בקרבת הצומת עם רחוב הטנא, תוך יצירת חיץ של שטחים פתוחים בין תחנת המשנה לסביבתה.

שטח הבניה העיקרי לתחנת המשנה המוצעת במעלה רחוב האסיף הוא 1850 מ"ר ובנוסף שטחי שרות על פי חוק. המבנה המוצע הינו מתחת לפני קרקע טבעית כאשר גובהו 15 מ' (מדוד מהכניסה הקובעת).

את חלקה 69, הצמודה לבית הספור עירוני ה' והמיועדת כיום לתחמ"ש, מיועדת בתכנית ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ובה ניתן לבנות מבנה ציבורי בשטח עיקרי של 2480 מ"ר שגובהו 20 מ' ובתנאי שגובהו המוחלט לא יעלה על מפלס 255.0 מ' מעל פני הים התואם לגובה בית הספר הצמוד. כמו כן התכנית מציעה לשמר את העצים הקיימים לאורך רחוב הביכורים ואת מקבץ העצים הדרומי הסמוכים לבית הספר הקיים.

לתכנית מצורף מסמך סביבתי המהווה מסמך רקע לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/2097/ג שינוי מיקום שטח המיועד לתחמ"ש מרחוב  
ביכורים לרחוב האסיף

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

304-0954370 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
9.360 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199425
קואורדינאטה Y	745048

### 1.5.2 תיאור מקום

האסיף פינת רחוב הטנא, ובמעלה רחוב ביכורים בצמוד לבית הספר עירוני ה'.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

כרמליה וכרמל מרכזי- שד' קיש

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10768	מוסדר	חלק		1-3
10808	מוסדר	חלק	69	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 2097	2001

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1204	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית חפ/1204	1193	2204		24/06/1965
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
חפ/ 2097	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית חפ/2097	6633	6986		24/07/2013
חפ/ 423	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית חפ/423	0			17/09/1936
חפ/ מק/ 1400 / תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט ממשיכות לחול.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/ 1252	החלפה	התכנית מחליפה את תגנית חפ/1252	1392	2209		14/09/1967
חפ/ 136	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית חפ/136	0			
חפ/ 229 / ט / 1	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית חפ/229/ט/1	6255	5093		26/06/2011
חפ/ מק/ 1400 / יב / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב / 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / פמ	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1400/פמ	5501	2102		28/02/2006

**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				אלה סולודניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלה סולודניק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		21/03/2022	חנין קנדלפת	09: 20 22/03/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1250		14/03/2022	דניאל אברמוב	11: 51 21/03/2022	טבלת איזון והקצאה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		14/03/2022	דניאל אברמוב	11: 55 21/03/2022	נספח עקרונות לטבלת איזון	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	15/03/2022	אליאב בק	12: 02 21/03/2022	נספח ניקוז מנחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	14	15/03/2022	אליאב בק	12: 04 21/03/2022	נספח ניקוז מנחה - מסמך הסבר-מרץ 2022	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	17/02/2022	נמרוד שיינר	12: 06 21/03/2022	גיליון מס. 1 - נספח עצים בוגרים תא שטח 701 - מחייב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	52	17/02/2022	נמרוד שיינר	12: 14 21/03/2022	גיליון מס. 2 - סקר ותמונות עצים בוגרים לתא שטח 701 - מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	13/12/2021	נמרוד שיינר	12: 16 21/03/2022	גיליון מס. 3 - נספח עצים בוגרים לתא שטח 501 - מחייב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	35	17/02/2022	נמרוד שיינר	12: 16 21/03/2022	גיליון מס. 4 - סקר ותמונות עצים בוגרים לתא שטח 501 - מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	06/03/2022	ליאור רוזניק	12: 52 21/03/2022	נספח מים וביוב 06.03.22	לא
ביוב	מנחה	1: 500	4	17/01/2022	ליאור רוזניק	12: 54 21/03/2022	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		14/12/2021	שביט טולדו	12: 56 21/03/2022	נספח סביבה ונוף 14.12.21	לא
תנועה	מנחה	1: 500		20/02/2022	משה ליבוביץ	12: 57 21/03/2022	נספח תנועה 20.02.22	לא
דו"ח סביבה	רקע	1: 1250		17/01/2022	איתן יחזקאל	13: 02 21/03/2022	מסמך סביבתי ינואר 2022	לא
בינוי	מנחה	1: 500		06/03/2022	גלית רומיאו	13: 07 21/03/2022	נספח בינוי מנחה 06.03.22	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8356356		vardal@haifa.muni.il
בעלים				חברת חשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור (1)	1	04-8183573	04-8183503	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שטחים בבעלות פרטית  
(1) כתובת: ת.ד. 10 חיפה 31000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה סולודניק		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357073		elas@haifa.muni.il
אדריכל	יועץ	חנין קנדלפת		עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356134		haneenk@haifa.muni.il
מודד	מודד	אפריים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	ביאליק	3	04-8536605		elas@haifa.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	דניאל אברמוב	415211	עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8357913		danielab@haifa.muni.il
יועץ ניקוז	יועץ	אליאב בק		אובל הנדסת מים יעוץ ותכנון בע"מ	תל אביב-יפו	ירמיהו	35			office@uval.co.il
ייעוץ אגרונומי	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה, ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	הדרים		09-9779718		office@adamtrees.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	איתן יחזקאל		חברת נגה- ניהול מערכת החשמל	חיפה	פלימן משה	8			eitanye@sysmc.co.il
יועץ תחבורה	יועץ	משה ליבוביץ	72787	חברת חשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור	1	04-8183026		lebmoshe@ice.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שביט טולדו	118773	חברת חשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור	1	072-3433858		shavit.toledo@iec.co.il
אדריכלית	אדריכל	גלית רומיאו	110252	חברת חשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור	1	076-8633850	072-3423850	galit.romeo@iec.co.il
מים וביוב	יועץ	ליאור רזניק		חברת חשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור	1			lior.reznik@iec.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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
מבנה שירות	מבנה המשמש לאצירת אשפה, ארונות סעף, שעוני מים ובלוני גז
תחמ"ש	תחנת משנה - מבנה המשמש למתקן הנדסי להורדת מתח עליון למתח גבוה.

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

העתקת אתר התחמ"ש הגובל בבית הספר עירוני ה'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תוך חילופי שטחים ושינוי ייעודי הקרקע:

- 1.1. משמורת טבע (שטח פתוח) למתקן הנדסי.
- 1.2. משמורת טבע (שטח פתוח) לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.
- 1.3. משטח תחנת משנה לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 1.4. מאתר לבניין ציבורי (המיועד לבית ספר), לשטח פתוח.
- 1.5. משטח לחניה, לשטח פתוח.
- 1.6. משמורת טבע (שטח פתוח), שטח לחניה ואתר לבניין ציבורי (מיועד לבית ספר), לדרך עם טיפול נופי.

2. הרחבת דרך לצורך הסדרת הכיכר בפינת רחובות האסיף הטנא.

3. קביעת הוראות בניה ופיתוח

4. מתן הנחיות לשטח התארגנות בתחום שטח פתוח.

5. קביעת תנאים להוצאת היתר/לביטול התכנית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	701
שטחים פתוחים	403 - 401
דרך מאושרת	605
דרך מוצעת	606
דרך ו/או טיפול נופי	405, 404
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	801
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	404
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	403, 402
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	403, 402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	405, 404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	801

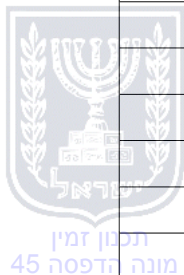
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבניין ציבורי	844	9.02
דרך מאושר	1,047	11.19
חניה	1,683	17.98
שמורת טבע	4,015	42.89
תחנת משנה	1,772	18.93
<b>סה"כ</b>	<b>9,361</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	619.73	6.62

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.19	1,047.19	דרך מאושרת
1.93	180.74	דרך מוצעת
24.19	2,264.17	מתקנים הנדסיים
34.23	3,203.66	שטחים פתוחים
18.93	1,771.59	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2.92	273.2	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>9,360.28</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<b>שימושים</b> ישמש להקמה ותפעול של תחנת משנה על כל מתקניה הראשיים והמשניים הנדרשים וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הקמתה והפעלתה התקינה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. מסדרי המתח ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור. 2. קווי המתח, במתח עליון וגבוה, יתחברו לתחמ"ש באופן תת-קרקעי. 3. הרכיבים החשמליים של מסדר המתח העליון ומסדר המתח הגבוה יהיו נתונים בתוך מכלי מתכת שיכיל גז אינרטי SF <sub>6</sub> . 4. השנאים יוצבו במרכז המבנה בתוך תאים שגובהם יהיה 11 מ' ובחזית הדרומית יוקם קיר מיגון בגובה 9 מ'. במידה ובתכנון המפורט יידרשו שינויים במידות כאמור, ניתן יהיה לקבוע מידות שונות באישור המשרד להגנת הסביבה בכפוף להגשת דוח אקוסטי מעודכן. 5. חומרי הגמר של התחנה הנצפים לעיין יהיו קשיחים וייקחו בחשבון את מגבלות הבטיחות הנדרשות עבור המבנה. חומרי הגמר יתואמו עם משרד מהנדס העיר.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. גדרות ושערים: א. תותר הקמת גדר מעל קיר תומך בגבולות תא השטח עם תאי שטח 801 ו-403. גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע המתוכננת. במידה ויידרש גובה גדר גבוה מהאמור לעיל בשל דרישות בטיחות, בסמכות משרד מהנדס העיר לאשר את הגובה הנדרש. ב. על הגדרות יותר להתקין אמצעי הגנה. ג. בטרם הגשת היתר הבניה, העיצוב, חומרי הגמר והצבע של הגדרות והשערים יתואמו עם המחלקה לתכנון נוף. 2. הוראות נוספות ראה סעיף 6.1. תכנית בינוי ופיתוח. 3. הוראות תכנית 1400 יב ו-1400 יב/1, לא יחולו על תא שטח 701.
ג	<b>איכות הסביבה</b> הוראות נוספות ראה סעיף 6.2. איכות הסביבה.
ד	<b>חניה</b> החניה תהיה בהתאם לתקנות.
ה	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> 1. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים בהתאם לנוהל העירוני אשר יבטיחו שיקום ופיתוח תאי שטח 403 ו-401, ותנאים לנושא הטיפול בקירות התומכים בתחומם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.1</b>
<p>2. בהיתר הבניה תקבע תקופת השימוש בתא שטח 403 כשטח התארגנות.</p> <p>3. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .</p>	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>ו</b>
<p>אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה .</p> <p>הוראות נוספות ראה סעיף 6.2 (ג)</p>	
<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>ישמש ליצירת חייץ למניעת גישה לאתר התחמ"ש ובו יותרו קירות תומכים, גדרות, שתילה ונטיעות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. פיתוח</p> <p>הקירות התומכים יצרו ברמות שיאפשרו שתילה של צמחיה וחורש טבעי (מקומי).</p> <p>2. גדרות :</p> <p>א. בגבול תא השטח עם 401 ניתן להקים גדר מעל הקיר התומך שגבהה לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע המתוכננת. במידה ויידרש גובה גדר גבוה מהאמור לעיל בשל דרישות ביטחוניות, בסמכות משרד מהנדס העיר לאשר את הגובה הנדרש.</p> <p>ב. על הגדרות יותר להתקין אמצעי הגנה.</p> <p>ג. חומרי הגמר של הגדרות שיוקמו יהיו תואמים לגדרות שיוקמו בתא שטח 701 .</p> <p>3. הוראות נוספות ראה סעיף 6.1. תכנית בינוי ופיתוח.</p>	
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>1. חינוך, דת, קהילה, רווחה, תרבות וספורט.</p> <p>2. פרגולות, רחבות, הצללות, מתקני משחק, פינות ישיבה, גינון, מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות, מתקני ספורט, מתקני טעינה לאופניים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. מספר מבנים במגרש :</p> <p>יותר לבנות יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ - 6 מ'.</p> <p>2. גגות :</p> <p>א. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית תוך מתן פתרון הסתרה למתקני הגג.</p> <p>ב. תינתן עדיפות לגגות ירוקים.</p> <p>ג. יותרו אלמנטים עיצוביים על גגות המבנים.</p> <p>ה. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ופתרון הסתרתם ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.</p>	

**שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.3**

3. מצללות (פרגולות) :

א. במבני חינוך תותר הקמת מצללה של עד 85% משטח המגרש הפנוי, ביתר השימושים תותר הקמת מצללות בשטח של עד חצי משטח המגרש הפנוי.

ב. במרפסות גוף בניין ועל גג מבנה תותר הקמת מצללה של עד 70% משטח המרפסת או הגג הפתוח.

ג. המצללות יהיו מחומרים קלים בלבד, למעט מצללות על מרפסות גוף בניין וגג בהן יותרו קורות היקפיות ועמודים בנויים אשר יותאמו עיצובית למבנה.

ד. גובה המצללות לא יעלה על גובה קומה.

ד. המצללות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.

4. ביתני שמירה :

א. השטח לביתן השמירה יחושב מתוך שטחי השירות.

ב. הביתן יעוצב כחלק אינטגרלי מן המבנה או מן הגדר התוחמת את שטח הקרקע לשימוש המבוקש.

5. מבנה שרות :

א. שטח מבנה השרות יהיה המינימום הנחוץ להכלת מתקני השרות השונים ויחושב מתוך שטחי השירות.

ב. מבנה השרות יעוצב כחלק אינטגרלי מן המבנה או מן הגדר התוחמת את האתר.

6. גדרות :

א. בגבולות ובתחום תא השטח, יותרו גדרות שקופות או גדרות אטומות בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' או על פי התקן לשימוש המבוקש.

ב. לא תותר הקמת גדרות רשת .

ג. חזיתות גדרות בנויות שיוקמו בגבול תא השטח, יצופו אבן טבעית משני צדיהן בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

7. קירות תומכים :

א. מעל קירות תומכים יותר מעקה קל בלבד.

ב. גמר קיר תומך יהיה אבן בכפוף להנחיות היחידה לתכנון נוף ובאישורה..

ג. לא יותקנו צינורות גלויים על פני קירות תומכים.

ד. פיות הניקוז של הקירות התומכים יופנו במידת האפשר לשטח מגונן ובכל מקרה יהיו במפלס הנמוך ביותר המתאפשר בהתייחס לשטח אליו מופנה הניקוז.

8. חומרי גמר :

חומרי החיפוי של חזיתות המבנים והגגות, החומרים למעקות, גגונים ופרגולות יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.

**הוראות פיתוח**

**ב**

א. פיתוח השטחים יבוצע בהתאם לתכנית מפורטת שתוכנן בכפוף להנחיות היחידה לתכנון נוף.  
 ב. הפיתוח יתייחס לממשק עם הרחוב ליצירת דופן נעימה להולכי רגל. רצועת הגינון במידה





4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ותדרש, תהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון נוף ג.. יש להקפיד על אזורים מגוננים ונטיעת עצי צל בשטחים הפנויים מבינוי בתוך המגרש. ד. העצים שיינטעו יהיו עצים מקומיים.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכנית פיתוח: בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שתערך ע"י אדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך, בתאום ובאישור המחלקה לתכנון נוף ותוגש כחלק מן הבקשה להיתר. התכנית תכלול בין היתר:</p> <p>א. העמדת מבנים, מצללות, גישות, הסדרי החניה כולל מיקום חניות אופניים, מיקום מתקני משחק כושר וספורט, עמודים, פנסי תאורה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, גינון ונטיעות, ניקוז, וכל דבר אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של השטח.</p> <p>ב. סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, ומיקום שתילה חלופית.</p> <p>ג. שתילה חלופית.</p> <p>ד. אלמנטים עיצוביים על גג המבנה.</p> <p>ה. אמצעים שינקטו בתחום תא השטח על מנת למנוע גלישה ושפיכה של חומרי חציבה ומילוי מחוץ לתחומי המגרש במהלך עבודות הפיתוח והבניה (כגון גדרות, קירות תומכים).</p> <p>ו. תכנית התארגנות בזמן העבודה הכוללת פתרונות לתכנון הבנייה, לכניסה ויציאה של משאיות ולאחסון חומרי הבניין בתחום המגרש, כל זאת על מנת למזער את ההפרעה לאתר בית הספר הקיים ולאפשר מעבר בטוח להולכי הרגל לאורך הרחוב.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח: במידה ובבקשה להיתר לא נוצלו כל זכויות הבניה, מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית שתכלול תכנית פיתוח כאמור בסעיף לעיל ובנוסף:</p> <p>א. תכנון המגרש שיציג אפשרות מיצוי מלוא זכויות הבנייה.</p> <p>ב. פירוט שלבי הבנייה.</p> <p>ג. העמדה עקרונית של כל המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל סימון קרקע טבעית).</p> <p>ד. פירוט השימושים והחלוקה ביניהם.</p> <p>ה. אופן השילוב בין מבנים/אגפים כאשר מוצעים מספר שימושים נפרדים והגישות אליהם.</p> <p>ו. גישות להולכי רגל ולאופניים.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b> בניה במרווחים:</p> <p>א. בתא שטח 501, במרווח הדרומי לכיוון בית הספר הקיים בתחום חלקה 70, תתאפשר בנייה לצורך חיבור בין בית הספר הקיים למבנה שיוקם בתחום תא שטח 501.</p> <p>ב. פרגולות יותרו במרווח הקדמי ובתנאי שהפרגולה תותיר מרווח של 2 מ' לפחות מגבול מגרש קידמי לכיוון רחוב ביכורים.</p>
ה	<p><b>חניה</b> החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ותכלול מתקני חניה לאופניים.</p>

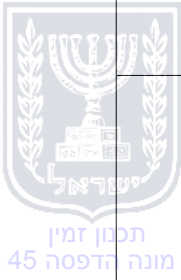


4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. ראה תנאים מיוחדים, סעיפים 4.3 ז' ו- 6.11 .</p> <p>2. בבקשה להיתר שאינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה ואת כל הקומות, הקונסטרוקציה תתוכנן כך שתוכל לשאת את כל הקומות הדרושות למיצוי זכויות הבנייה באתר ומותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 4.3 ג' - בינוי ופיתוח.</p> <p>3. בנוסף לאמור לעיל תנאי להגשת בקשה להיתר בתא השטח לצורך הרחבת בית הספר הקיים בחלקה הצמודה:</p> <p>א. הצגת כל הסדרי התנועה הנדרשים לרבות העלאה והורדה של תלמידים.</p> <p>ב. אישור רשות התמרור המרכזית כנדרש בסעיף 70ד(א) לפקודת התעבורה להסדרי תנועה בדרך שבקרבת בית ספר.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>טרם התחלת תכנון האתר, תאושר פרוגרמה עדכנית לצורכי ציבור לאתר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>

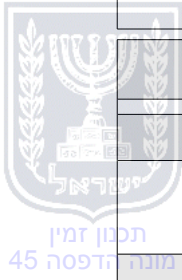


4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תא שטח 401</p> <p>השטח ישמש לחורש בהתאם לאופי השטח הפתוח הגובל ויצור חייץ נופי בין האתר למתקן הנדסי בתא שטח 701 לסביבתו .</p> <p>בתחום תא שטח זה יתאפשר:</p> <p>חציבה ותימוך הקרקע בעת בניית התחמ"ש בתא שטח 701 .</p> <p>בסיס לקירות תומכים שיבנו בתא שטח 801 .</p> <p>עבודות עפר וקירות תומכים לשיקום ועיצוב נופי.</p> <p>תימוך למניעת סחיפת קרקע.</p> <p>שתילה נטיעות, מערכות השקיה, חידור והשהיית מי נגר.</p> <p>2. תא שטח 402 :</p> <p>שטח פתוח שישמר בטבעו .</p> <p>3. תא שטח 403 :</p> <p>השטח ישמש שטח ההתארגנות זמני, למעט אזור העצים המיועדים לשימור, בתקופת בניית תחנת המשנה בתא שטח 701 ולאחר מכן ישוקם ויהווה חייץ נופי בין האתר למתקן הנדסי לסביבתו.</p> <p>בתחום תא שטח זה יתאפשר:</p> <p>חציבה ותימוך הקרקע בעת בניית התחמ"ש בתא שטח 701 .</p> <p>עבודות עפר וקירות תומכים לשיקום ועיצוב נופי.</p> <p>תימוך למניעת סחיפת קרקע.</p> <p>פיתוח גנני, שתילה נטיעות, מערכות השקיה, חידור והשהיית מי נגר.</p> <p>מאגר מים תת קרקעי להשהיית מי נגר.</p> <p>מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>

שטחים פתוחים	4.4
הוראות	4.4.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי להיתר לפיתוח השטחים הפתוחים ראה סעיף 6.1 - תכנית בינוי ופיתוח .</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. כללי                      ינקטו אמצעים למניעת כניסת צמחיה פולשנית.</p> <p>2. תא שטח 401 ו- 403 :</p> <p>א. בטרם תחילת עבודות החפירה והחציבה יסומן תחום שטח ביצוע העבודות ויבוצע חישוב פני הקרקע העליונים, כולל איסוף סלעים מפני השטח. אדמת החישוב תערם ותשמר בנפרד לאורך תקופת עבודות הבניה ותשמש לשיקום נופי עם תום העבודות.</p> <p>ב. לאחר תום העבודות יבוצע שיקום נופי תוך שימוש בחומרי החציבה ויכלול מילוי חוזר וחיפוי בשכבת הקרקע העליונה בסלעים המקומיים שנשמרו ותושב צמחיית החורש על ידי שתילת צמחיה מקומית ונטיעת עצי חורש כך שתוצר רציפות של צמחיה אופיינית לסביבה.</p> <p>ג. בפיתוח הנופי ישולבו עצים גבוהים ושיחים גדולים ליצירת חיץ נופי להסתרת תחנה המשנה מסביבתה ובכפוף למגבלות בטיחות של תחנת המשנה.</p> <p>ד. במסגרת אחזקת השטח הפתוח יבוצע ניטור לצמחיה פולשנית.</p> <p>4. תא שטח 403 :</p> <p>4.1. כללי :</p> <p>א. באזור בו מסומנים עצים לשימור לא יותר שימוש לעבודות התארגנות.</p> <p>ב. מקבץ העצים הבוגרים שהוגדרו לשימור על פי נספח העצים הבוגרים. יגודר להגנה מפני פגיעה בטרם התחלת עבודות הבניה וההתארגנות בתאי שטח 701 ו-403 ולאחר מכן ישולב בשיקום הנופי של תא שטח 403.</p> <p>ג. עם סיום עבודות הקמת התחמ"ש, האזור ישווק, יבוצע פיתוח כולל מילוי קרקע. תא השטח יפותח בתיאום עם המחלקה לתכנון נוף עפ"י תכנית הפיתוח כפי שתאושר בהיתר לתחמ"ש ראה סעיף 6.1 תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ה. הוראות נוספות ראה סעיף 6.2. איכות הסביבה.</p> <p>4.2. הוראות לשטח התארגנות זמני :</p> <p>א. שטח ההתארגנות הזמני להקמת התחמ"ש יהיה מגודר וכל הציוד יהיה בתוך השטח המגודר.</p> <p>ב. ציוד המכיל דלק/שמן, ימוקם בתוך מאצרה אטומה.</p> <p>ג. התאורה תכוון כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור לסביבה.</p> <p>ד. בגמר העבודה יפונה הגידור וכלל הציוד מהשטח, כולל שאריות פסולת מכל סוג.</p> <p>ה. בזמן עבודות ההקמה תפונה פסולת הבנייה לאתר מורשה כדין.</p> <p>ו. ככל ויהיה שימוש בשמנים ו/או דלקים בשטח ההתארגנות, תותקן בשטח זה מאצרה תקנית אטומה לקליטת שמנים ודלקים.</p> <p>5. תא שטח 402 :</p> <p>לא תותר בו כל בניה או חפירה.</p>	ב



<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר הולכי רגל ולכלי רכב לפי סעיף 1 בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. ביצוע הדרך והמדרכות ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>2. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל.</p> <p>3. יבוצעו שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>4. הוראות נוספות ראה סעיף 6.2. איכות הסביבה.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 4.5.2
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	ראה סעיף 4.5.1
<b>4.7</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטח למעבר כלי רכב, ותשתיות תת קרקעיות.</p> <p>2. קירות תומכים, מסלעות, גינון ונטיעות.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	ראה הוראות נוספות, סעיף 6.2 - איכות הסביבה.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תכנית פיתוח: ראה סעיף 6.1
<b>ג</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. פיתוח וביצוע הדרך עם טיפול נופי ייעשה על פי תכנית שתאושרנה על ידי אגף דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>2. בסלילה נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים.</p> <p>3. ממדרונות החציבה והמילוי של הדרך ילוי בשיקום נופי.</p> <p>4. הדרך וההתחברות לרחוב האסיף ורחוב הטנא תתוכנן בתיאום ובהנחיית המחלקה לתכנון דרכים ונוף בעירייה.</p>



4.7	דרך ו/או טיפול נופי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	15 (3)	100	סה"כ שטחי בניה 4850	שרות 1300 (2)	עיקרי 1700 (1)	1850	גודל מגרש מזערי 2264	701	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	4	20 (5)	60	3320		620 (4)	2480	1772	501	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי הבנין באתר לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לפי המסומן בתשריט.
- א. בתא שטח 701 המיועד למתקנים הנדסיים ניתן לבנות עד גבולות המגרש.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 501 הינו מפלס הרצפה התחתונה.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 701 הינו מפלס הכניסה למבנה מהדרך עם טיפול נופי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אופן חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם לתכנית 304-0447052 (חפ/1400 ש"ש/1).
- שטח זה כולל את שטחי הקומות המשמשים למעבר כבלים בעבור מתקני התחמש ..
- (2) שטח המשמשים למעבר כבלים בעבור מתקני התחמש ..
- (3) הגובה מדוד מפני רצפת הכניסה הקובעת, ועד לפני התקרה העליונה. מעל גובה זה יותרו מעקות, מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג.
- (4) אופן חישוב שטחי השירות יהיה בהתאם לתכנית 304-0447052 (חפ/1400 ש"ש/1)...
- (5) א. הגובה מדוד מפני רצפת הכניסה הקובעת, ועד לפני התקרה העליונה. מעל גובה זה יותרו מעקות, מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג. ב. גובה המבנה לא יעלה על מפלס 255.0 מ' מעל פני הים ..

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר לתא שטח 701 ותאושר על ידי משרד המהנדס העיר תכלול את תאי השטח 701, 801, 401, 403, 404, 405 ותערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת של מודד מוסמך.

במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ייבחן שילוב גג ירוק מגוון או חומרי גמר אחרים שישתלבו בסביבה הטבעית הקיימת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנית תתואם עם אגף דרכים תנועה ונוף ותכלול:

- א. העמדת המבנה, חתכים וגבהים של המבנה והפיתוח, גישה וחניה, קירות תומכים, גדרות ומעקות, שטחי גינון, משטחים מרוצפים, מיקום מבנה שירות, חומרי גמר, פיתוח, מפלסי חציבה ומילוי ובניית טרסות ו/או קירות תומכים.
- ב. סימון השטחים המיועדים לשטח התארגנות בתא שטח 403 לצורך בניית התחמ"ש כולל הגישה החציבה והפיתוח הנדרש להפיכתו לאתר התארגנות, וכן הפיתוח המוצע בתא השטח לאחר גמר בניית התחמ"ש.
- ג. סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה ומיקום שתילה חלופית מוצעת.
- ד. שתילה חלופה.
- ה. אמצעים שינקטו על מנת למנוע פגיעה בשטחים שמחוץ לתכנית ובשטחים שבתא שטח 402.
- ו. פרט עיצוב הגדר ושערי הכניסות התוחמים את אתר התחמ"ש, כולל חומרים וצבעים.
- ז. גמר הגג של תחנת המשנה.

**6.2****איכות הסביבה**

1. שדות אלקטרומגנטיים

- א. עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמות המירביות המאושרות בהיתר הקרינה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006 או על פי תקנותיו.
- ב. הפעלת התחמ"ש תפעל בהתאם להיתרי ההקמה וההפעלה שינתנו על ידי הממונה, על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006.
- ג. חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי. המדידות תבוצענה בהתאם לקבוע בהיתר ההקמה ו/או ההפעלה שינתן על ידי הממונה. הוראה זו תכתב בתנאים להיתר הבניה. ממצאי המדידות יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה. במידה ורמות השדה המגנטי שימדדו בסמיכות לשימושי הקרקע הרגישים לקרינה יהיו גבוהות מערכי הסף המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, חברת החשמל תנקוט באמצעים יעילים להפחתת רמות השדה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה, ובמקרה כזה תבצע חברת החשמל מדידות חוזרות לאימות.
- ד. ככל שיערכו הפעלות ניסיוניות של התחמ"ש טרם קבלת היתר הפעלה, חובת ומתכונת עריכת המדידות ובדיקות תקבע בידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.

2. רעש




- א. מפלסי הרעש שייווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש לא יעלו על המפלסים המרביים,

איכות הסביבה	6.2
<p>המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).</p> <p>ב. חברת החשמל תבצע מדידות רעש עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז חיפה. מועד ומיקום המדידות ייערכו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. המדידות יכללו את בית החולים, מבני ציבור ומגורים. הממצאים יועברו למשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי המדידות יידרשו, על פי הצורך, פעולות מיגון נוספות שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה. הוראה זו תהיה תנאי בהיתר.</p> <p>ג. במידה שמפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, כנאמר לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.</p> <p>3. זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים</p> <p>תותקן מאצרת שמן תת קרקעית אטומה לקליטת שמן השנאים בעת תקלה/דליפה. המאצרות יהיו תקניות בנפח של 110%. המאצרה תפונה בעת הצורך באמצעות מכליות לאתר לאתר מורשה לקבלת שמן משומש או למתקן טיפול אחר של חברת החשמל.</p> <p>4. חדר סוללות המצברים</p> <p>רצפת חדר סוללות המצברים תהיה עמידה מפני חומצה ובכניסה לחדר תהיה הגבהה כך שהחומצה לא תצא מתחום החדר בעת דליפה/תקלה.</p>	
חלוקה ו/או רישום	6.3
<p>1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>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.</p> <p>3. מיד עם אישורה של התכנית יפעל יושב ראש מוסד התכנון בהתאם לאמור בסעיף 125 לחוק במטרה להבטיח רישום חלוקת המקרקעין בהתאם לתכנית.</p> <p>4. תאי שטח המהווים תמורה ירשמו בהתאם למצוין בנספח המחייב "טבלת איזון והקצאות" המצורף לתכנית זו. כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ בכפוף לשלבויות הביצוע המופיעה בסעיף 6.11.</p> <p>הדרכים ירשמו על שם עיריית חיפה.</p> <p>5. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בה, הולך אחרי בעל החלקה המשועבדת ויחול על תא השטח החדש שהוקצה לו.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.4
<p>1. הפקעה</p> <p>א. כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח הנמצאים מחוץ לגבולות האיחוד וחלוקה מחדש יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>	



6.5	חשמל
	<p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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>(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>(3) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>(4) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.</p> <p>(5) אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו בכפוף להנחיות תמ"א 1 וכמפורט הלן:</p> <p>שטח התכנית מסווג כאזור רגישות א/1</p> <p>א. מי הנגר העילי שבתחום תאי השטח 701 ו 501 יועברו לשטחים הפתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי</p>



	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.                  ג. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.                  ד. התכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.                  ב. הבקשה להיתר סלילה או פיתוח תכלול תכנית פיתוח, שתציג בין היתר סימון רדיוס צמרות העצים, ככל שיידרש.                  ג. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.                  ד. בהתייעצות ובאישור פקיד היערות ניתן לאפשר העתקה/כריתה של 10% מהעצים המסומנים לשימור בתכנית.                  ה. טרם תחילת התכנון בתא שטח 501, תתקבל חוות דעת פקיד היערות בקשר לשימור עצים 58 ו- 59 ומרחקי הבניה מהם.                  ו. לצורך הקמת החיבור בין בית הספר הקיים למבנה שיוקם בתחום תא שטח 501, תתאפשר עקירה/העתקה של עד 4 עצים המיועדים לשימור במרווח זה. בטרם תחילת התכנון בחלקה, יש לתאם עם פקיד היערות את העצים המבוקשים לעקירה/העתקה ולקבל את אישורו.</p> <p>2. עצים להעתקה ו/או לעקירה:</p> <p>העתקת ו/או עקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>א. ההעתקה תבוצע על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף למילוי דרישות פקיד היערות.                  ב. גיזום עצים להעתקה יבוצע ע"י גוזם מומחה.                  ג. העצים יועתקו בהתאם להנחיות פקיד היערות למקום שייקבע ע"י אדרי' הנוף בתיאום עם היחידה לתכנון נוף.                  ד. רישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר סלילה ו/או פיתוח הכרוך בעקירת או העתקת עץ יהיה טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה. במסגרת הבקשה להיתר סלילה/פיתוח תקבע שתילה חלופית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות</p>	<p><b>6.8</b></p>

<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.8</p> <p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר). פסולת הבניין שאינה ניתנת לשימוש חוזר תועבר לאתר מיחזור לטיפול בפסולת בניין מאושר כחוק. 3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מיחזור לטיפול בפסולת בניין מאושר כחוק, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>6.9</p> <p>1. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. 2. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. 3. בתא שטח 501 מכונות 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. בתא שטח 701 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש/או בשטח המיועד להתארגנות (תא שטח 403) במיקום כפי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה . 5. במהלך הבניה תפונה פסולת הבניין באמצעות שררולים, תרכוז במכלי אגירה ותפונה לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק. 6. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות למניעת פיזורם ברוח. 7. המבנה יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדתו מהבניינים הסמוכים והסביבה. 8. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 9. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. 10. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות והאמצעים למניעת מטרדים.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p> <p>6.10</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p>	



תשתיות	6.10
<p>ג. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>5. על מתכנן הבניין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ד. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ב. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>ו. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ז. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ח. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר ובלבד שיהיה מאושר לבניה או לאתר מחזור מיון וטיפול המאושר כחוק. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>2. הצבת מגרסות ונפות תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. פסולת הבניין תועבר לאתר מחזור מיון וטיפול בפסולת בניין המאושר כחוק.</p> <p>4. בהיתר בניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את סילוק עודפי חציבה ופסולת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	

<b>6.12 הנחיות מיוחדות</b>	
	<p>1. כל עוד לא הוצא היתר לתחמ"ש בתא שטח 701 לא ניתן להוציא היתר בניה בתא 501</p> <p>2. בהיתר הבניה יקבע כי תחילת עבודות הבניה בתא שטח 501 מותנת בתחילת עבודות הבניה בתא שטח 701 ואישור תוואי החישמול לתחנת המשנה ע"י משרד מהנדס העיר. ניתן לפעול לביטול תנאי זה בתנאי שתתקבל הסכמה בכתב של חח"י.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

ראה סעיף 6.11. "הנחיות מיוחדות"	
---------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45