

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/777/ז

שם תוכנית: המרכז האקדמי מחול בתחום הנמל בחיפה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
10.05.2012
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>5/777/מ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6298</u> ביום <u>26.9.11</u></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ <u>777 ז</u> הומלץ להפקדה בישיבה ה - <u>45</u> ב - <u>13.12.2010</u> (-) ח. אלמוג / יושבת ראש הועדה (-) א. אורמן / מהנדס העיר</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>5/777/מ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>6.12.11</u> לאשר את התכנית. <u>9012</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>

דברי הסבר לתוכנית

אזור קמפוס הנמל בעיר התחתית של העיר חיפה, עובר תהליך התחדשות עירונית. תהליך זה מובל ויזום על ידי הנהלת העיר. כחלק מתהליך זה מוצאים את מקומם באזור זה מכללות, שלוחות אוניברסיטאיות ומעונות סטודנטים. הנוכחות של המוסדות האקדמיים במקום מפיחה חיים והתחדשות בעיר התחתית.

המרכז האקדמי כרמל הינה אחת המכללות הפעילות במקום. לאור הביקוש הרב, בכוונת המכללה להגביר את פעילותה בעיר התחתית, לבנות מבנה נוסף לכיתות לחדרי הרצאות, למעונות סטודנטים ולפעילות סטודנטיאלית אחרת.

תכנית זו מטרתה להסדיר ולתגבר את פעילות המרכז האקדמי כרמל ברחוב הנמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

המרכז האקדמי כרמל ברחוב הנמל בחיפה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חפ/777/ז	מספר התוכנית		
3.7 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3.2	מספר מהדורה בשלב		
15.4.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה



קואורדינטה X 200,450
קואורדינטה Y 747,100

1.5.2 תיאור מקום עיר תחתית חיפה בתחום קמפוס הנמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית חיפה רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות עכו חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית קמפוס הנמל רחוב הנמל 12-16

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10888	מוסדר	חלק מהגוש	16,17,18	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים מספר גוש

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר מגרש/תא שטח

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.05.1935	515	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה	שינוי	חפ/51/ג'
13.10.1938	825	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה	שינוי	חפ/428
06.07.1949	10	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה	שינוי	חפ/777
14.10.1976	2262	שינוי רוחב דרך	שינוי	חפ/229/ד'
21.04.1996	4402	שינוי הוראות בניה במרווחים	שינוי	חפ/1400/י"ב
08.03.1998	4626	שינוי הוראות בניה במרווחים	שינוי	חפ/מק/1400/י"ב/1
26.06.1997	4536	התכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/ת"ט	כפיפות	חפ/מק/1400/ת"ט
30.03.1997	4508	שינוי אופן חישוב שטחי השירות	שינוי	חפ/1400/ש"ש

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גורדון אדרנכלים בע"מ	15.4.2012	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
		גורדון אדרנכלים בע"מ	15.4.2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		גורדון אדרנכלים בע"מ	8.3.2012 (ת.הפקה 15.4.2012)	1	-	1:500	מנחה	נספח בניי
		גורדון דא.ל.	8.3.2012 (ת.הפקה 15.4.2012)	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		ברקן-אלחייני אדרנכלות נוף ישראל קלר	8.3.2012 (ת.הפקה 15.4.2012)	1	-	1:250	מנחה	נספח נופי
		ש. משיח	11.02.2011 (ת.הפקה 15.4.2012)	-	8	-	רקע	דו"ח קרקע
		י. אלישע	7.03.2011 (ת.הפקה 15.4.2012)	-	4	-	מנחה	דו"ח אקוסטי
		גורדון דא.ל.	14.7.2011 (ת.הפקה 15.4.2012)	1	4	1:250	מנחה	נספח תשתיות (מים, ביוב וניקוז גנתי)
			8.3.2012 (ת.הפקה 15.4.2012)	1	-	1:250	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	avi_bi@derby.co.il	03-7354411	052-8029999	03-7354401	היורדים 2, אור יהודה	512387358	ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	-	-	-	-

זים בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avi_bi@derby.co.il	03-7354411	052-8029999	03-7354401	היורדים 2, אור יהודה	512387358	ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	-	-	-	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
avi_bi@derby.co.il	03-7354411	052-8029999	03-7354401	היורדים 2, אור יהודה	512387358	ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	-	-	-	-

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Dorit_s@gordon-lid.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרן היסוד 15, טירת כרמל	-	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	00006661	006277214	עוזי גורדון	אדריכל
gal@grdel.co.il	04-8559100	050-5213945	04-8559111	היזומה 2, טירת כרמל	-	גרנר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	גרנר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	00078717	059112706	גל גורנר	מהנדס
klar@actcom.co.il	04-8401398	050-338262	04-8401397	רח' בצרי 23, קריית אתא	510878606	ישראל קלר בע"מ	ישראל קלר בע"מ	8682	005356654	ישראל קלר	אינג' קרקע
amashiah@netvision.net.il	04-8580546	052-3336063	04-8580045	היזומה 3, טירת כרמל	514391606	ש.משחה יועצים לאקוטיקה בע"מ	ש.משחה יועצים לאקוטיקה בע"מ	-	030191365	ש. משחה	אינג' אקוטי
elishafir@netvision.net.il	04-8244914	050-5251549	04-8244913	אורן 23, חיפה	-	י.אלישע-ש.פרנקל מהנדסים יועצים	י.אלישע-ש.פרנקל מהנדסים יועצים	4523	182794-8	ימנאל אלישע	עורך נספח תשתיות (מים וביוב)
benof@zahav.net.il	04-8248651	050-7757080	04-8248650	הירקון 30, חיפה	55-775353-0	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	34929	055463194	חווה ברקו	אדרי
dori@cnaan.net	04-8577379	052-2534286	04-8577380	רח' היזומה 2	510558273	כנען שירותי הנדסה בע"מ	כנען שירותי הנדסה בע"מ	711	-	דורי כנען	מודד

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מבנים ומוסדות ציבור
		3, 2	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
98%	3.61	100%	3.70
2%	0.09		
100%	3.7	100%	3.70
			סה"כ

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
			יעוד
			אזור מחסנים
			סה"כ

- ה. עבודות פיתוח
עבודות הפיתוח בתחום המגרש, הכוללות: קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'; תתבצענה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
- במהלך תקופת הבניה יהיו מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- ו. חניה
בתחום המגרש יוקצו לפחות 22 מקומות חניה ו- 5 מקומות חניה כפולות, כמוצג בנספח החניה המצורף לתכנית זו.
- ז. מיגון אקוסטי
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס כי אכן ננקטו האמצעים הדרושים למניעת רעש ובהתאם להמלצות הדו"ח האקוסטי.
2. המיגון האקוסטי יהיה באחריות מבקש ההיתר.

4.2	שם ייעוד: דרכים
-----	-----------------

4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

4.2.2	הוראות
א.	ביצוע הדרכים, המדרכות ייעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.

- ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ***	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמיות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לקונסולות						מעל לקונסולות	שטחי בניה סה"כ				מתחת לקונסולות	עיקרי	עיקרי ** שרות
0	0	0	0	0	6	100	-	-	400	14500	0	0	5000	9500	3610	1	מבנים ומוסדות ציבור

* שטח נלווה למסחר מתוך סה"כ השטח העיקרי יתאפשרו שטחים נלווים למסחר בהיקף של עד 700 מ"ר.

** הישוב שטחי שירות שטחי השירות יחושבו על-פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בהיתרים) התשנ"ב 1992. הגובה ימדד ממפלס רחוב הנמל בכניסה לבניין עד פני גג הקומה האחרונה.

*** גובה הבנינים אינו כולל את מעקה הגג ואו אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיוזג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג, במידות המינימליות הנדרשות.

* שטח נלווה למסחר
** הישוב שטחי שירות
*** גובה הבניין

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעה**

השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הם יופקעו כדין ויירשמו על שם עיריית חיפה.

6.2 חלוקה ורישום

- א. גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתשריט זה, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות תאי השטח המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. מתן היתר בניה בתחום התכנית מותנה בהגשת תשריט חלוקה לרשויות התכנון.
- ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום תשריט איחוד וחלוקה חדש בלשכת רשום המקרקעין.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.4 תאורה

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

6.5 מניעת מטרדים בעת הבנייה**6.5.1 מניעת מטרדים בעת הבניה**

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
 - פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
 - מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
 - הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
 - אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.5.2 מניעת מטרדים בעת החציבה

- א. יש לגדר את את שטח המגרש המיועד לחציבה בגדר אטומה.
- ב. בכל עת שהשטח החצוב ישאר חשוף יש להרטיבו במידת הצורך, בהתאם למצב מזג האוויר והרוח, וכן לטאטא את שטח הכניסות לאתרי החציבה.
- ג. עודפי עפר יוצאו לאתר למיחזור או אתר מורשה במשאיות מכוסות.

6.5.3 פינוי פסולת יבשה**1. סילוק פסולת**

לא ינתן היתר לבניה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 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.

2. חובת גריסה

היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר 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.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף 1, יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.5.4 הוראות למתן היתר איכלוס

מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.6 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות חיצוניים של בניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג בניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. התכנית תפרט את מקום כל הדודים והקולטים תוך מתן פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדודים בגגות.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר. המסתורים יהיו מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
- ד. לא יותקנו צנרת מים וביוב, כבלי חשמל טלפון וכל תקשורת, על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת סורגים ומזגנים תעשה רק על פי תכנית המציעה פתרון כולל לכל הבנין שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.7 הוראות בנושא חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.8 תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400/ת"ט. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות.

6.9 מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.10 תשתיות

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית,

יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

א אספקת מים

- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- 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.
- כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
- קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי-הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
- על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד-המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני-המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב ביוב

- מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג ניקוז - תיעול

- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר; הכול באשור אגף שפ"ע.
- ביצוע מערכת הניקוז הינה באחריות היזם (בתחומי המגרש בלבד), ללא השטחים המיועדים לדרך).

ד ניקוז משמר נגר עילי

על-פי תמ"א 4/ב/34 (איגום והחדרה) התכנית חלה בתחום אזור רגיש להחדרת מי-נגר עילי. בהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א יופנו מי-הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית.

ה מערכות כיבוי אש

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 יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

1. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

2. קווי טלפון ותקשורת.

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

6.11 עמידה נגד רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.12 הנחיות לבניה "ירוקה"

טרם הוצאת היתר הבניה יבחן ההיתר לאור ההנחיות הבאות. במידה ויותקנו תקנות בניה ירוקה טרם הוצאת היתר הבניה תיבדק הבקשה להיתר בניה גם בהתאמה להן.

נוחות תרמית	יש לבחון הגדלה או הקטנת מימדי הפתחים - החלונות בהתאם להפנייתם בידוד חלונות.
	שימוש בארובות אור ורוח.
	שימוש בהצללות קבועות/ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש בהצללות בתוך המבנה.
	איטום יעיל של קירות וגגות.
חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה	טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר.
	יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.
	ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש.
צמחייה	תכנון לגינון חסכוני במים.
	שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
	תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה.
חזית חמישית	הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.
	שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.
חזית חמישית	שימוש בגגות/חללי ביניים למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.
	פיתוח הגגות יהיה באמצעות חומרים קשיחים כדוגמת חלוקי-נחל, טוף גינון וכד'.
בניה	הכללת אמצעים לחסכון בצריכת מים.

	חוסכת מים
שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובני זמן קיום ארוך.	חומרים
שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.	ושיטת
שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק .	בנייה
עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).	קרינה
גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר.	הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע עבודות הבניה מכוח תכנית זה יחלו מיד עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אבי ביתן	חתימה: רשת מכללות בע"מ	תאריך: 15.4.2012
	תאגיד/שם רשות מקומית: ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: עוזי גורדון	חתימה: רשת מכללות בע"מ	תאריך: 15.4.2012
	תאגיד: עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: אבי ביתן	חתימה: רשת מכללות בע"מ	תאריך: 15.4.2012
	תאגיד: ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: אבי ביתן	חתימה: רשת מכללות בע"מ	תאריך: 15.4.2012
	תאגיד: ש.א.א. רשת מכללות בע"מ	מספר תאגיד:	