

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0194266

מגרש 2016 רחוב ז'בוטינסקי טירת הכרמל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
2015-12-11  
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל  
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
12.10.15  
לאשר את התכנית  
29.11.15  
תאריך ירייר הועדה המחוזית

זדעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
צרטמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
יום \_\_\_\_\_



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## דברי הסבר לתכנית

חברת אחים בוסקילה בע"מ, מבקשת לאשר במסגרת תכנית זו, הסדרי תנועה וחניה חדשים עיליים, תוך כדי ביטול מרתף חניה חצי חפור והעברת זכויות שירות תת קרקעי עבור חניה לשירות על קרקעי עבור קירוי מקומות חניה על פני הקרקע, ביטול ועדכון קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 2016 רחוב ז'בוטינסקי טירת הכרמל
מספר התכנית	מספר התכנית	355-0194266
שטח התכנית	שטח התכנית	15.619 דונם
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

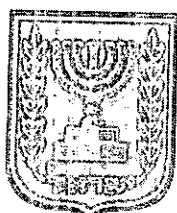
האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 196875

קואורדינאטה Y 740625

1.5.2 תיאור מקום רחוב ז'בוטינסקי פינת כביש מסי 1 - כניסה דרומית לעיר טירת כרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל			

שכונה כניסה לעיר טירת כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10717	מוסדר	חלק		21, 31, 73, 79, 82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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/34/ב/4	כפיפות	ל"ר	5704	3916	16/08/2007
מכ/448	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/448 ממשיכות לחול.	4879	3436	14/05/2000
355-0173633	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0173633 ממשיכות לחול.	6868	7847	02/09/2014
מכ/מק/810	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/448 ממשיכות לחול.	6439	4994	28/06/2012



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

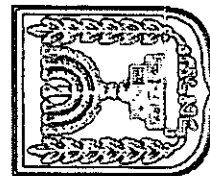


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל בן ציון				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			מיכאל בן ציון			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
בינוי	מנחה	1:500	1	15/11/2015	מיכאל בן ציון		15/11/2015		לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1:200	1	15/11/2015	מיכאל בן ציון		15/11/2015		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	15/11/2015	אולגה צירנובסקי		15/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:500		15/11/2015	מיכאל בן ציון		15/11/2015	גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

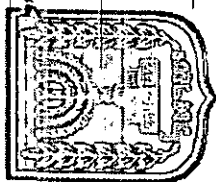


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מניש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	שם האגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חברת אחים בוסקילה בע"מ	חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	9	08-9933935	08-9933926	



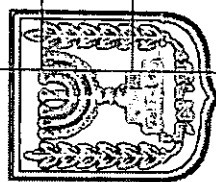
תכנית זמין  
מועד הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933935	08-9933926	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים (1)	15	03-9533333	04-8645537	
בעלות רשות מקומית			עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	
חוכר			חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933935	08-9933926	תכנית זמין מועד הדפסה 14



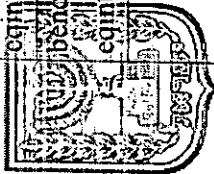
תכנית זמין  
מועד הדפסה 14

(1) כתובת: רח' פל"ים 15, קריית הממשלה קומה 2  
ת.ד. 548 חיפה 3100401.

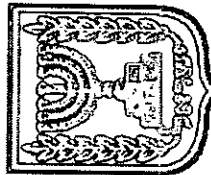
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
benchin@bez equint.net	08-9933926	08-9933925	9	רבי עקיבא	נתיבות	חברת אחים בוסקילה בע"מ	38253	מכאל בן ציון	עורך ראשי	אדריכל
benchin@bez equint.net	08-9933926	08-9933925	9	רבי עקיבא	נתיבות	חברת אחים בוסקילה בע"מ	38253	מכאל בן ציון	אדריכל	נוף
	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה	מאיר ברמן מדירות	517	מאיר ברמן	מודד	מודד
olga.chemovs ky@gmail.co m	02-5854483	02-5854483	6	שד דיין משה (1)	ירושלים	אולגה צירובנסקי הנדסת תנועה והתכורה	71624	אולגה צירובנסקי	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

(1) כתובת: ת.ד. 97570.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

1. ביטול מרתף חניה חצי חפור והסדרת תנועה וחניה על קרקעיים.

2. ביטול ייעוד מגורים ומסחר והפיכתו למגורים ג'.

3. קביעת הוראות בניה עבור מוסדות ומבני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1. ביטול מרתף חניה חצי חפור והעברת שטחי שירות תת-קרקעיים עבור חניה לשטחי שירות על קרקעיים קירוי חניה עילי.

2. ביטול קו בניין תת-קרקעי עבור מרתף חניה.

3. ביטול ייעוד מגורים ומסחר והפיכתו למגורים ג'.

4. ביטול והקטנת קווי בנין.

5. ביטול קו בנין עילי עבור מסחר.

6. הקטנת קו בנין קדמי לאורך שד' זבוטינסקי מ-7.5 מטר ל-7.25 מטר.

7. קביעת שטחי שירות עבור חניה על קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

15.619

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,280			3,280	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	137		-18	155	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	15,226.4			15,226.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200	זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	203	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	201
מגורים ג'	201	זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
שטח ציבורי פתוח	202	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	201

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,479	22.27
מבנים ומוסדות ציבור	4,100	26.25
מגורים ומסחר	7,366	47.16
שטח ציבורי פתוח	674	4.32
סה"כ	15,619	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,478.97	22.27
מבנים ומוסדות ציבור	4,100.45	26.25
מגורים ג'	7,365.66	47.16
שטח ציבורי פתוח	674.04	4.32

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	15,619.13	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג'
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בגבולות תא שטח מס' 201, יתוכננו מקומות חניה עבור מגורים, בהתאם למכפלת סה"כ יח"ד זמין מונה הדפסה 14</p> <p>בתא שטח 1.5 לכל יח"ד.</p> <p>סה"כ ידרשו: <math>137 * 1.5 = 206</math> מקומות חניה - מתוכם לפחות 137 מקומות בשורה א', והיתרה בשורה ב'.</p> <p>יבנו בתא שטח 201: 178 מקומות חניה. יתרת מקומות חניה הנדרשות עבור תא שטח 201, יבנו בתא שטח 203.</p> <p>2. בגבולות תא שטח מס' 203, יתוכננו מקומות חניה עבור אורחים של תא שטח 201, (השלמה של מקומות חניה 1.5 ביחס למס' יח"ד בתא שטח 201). סה"כ יתוכננו 28 מקומות חניה בשורה א' עבור אורחי תא שטח 201.</p> <p>3. תתאפשר כניסה ותנועה של רכבים הבאים למגרש 2001, דרך תא שטח מס' 201, באמצעות כניסת רכב המזרחית בלבד בתא שטח 201. לא תתאפשר חניה בתא שטח 201 עבור באיי מגרש 2001. תירשם זיקת הנאה בהתאם.</p> <p>4. החניות תהיינה על קרקעיות ויותר לקרות אותן באמצעות חומרים עמידים עפ"י המיקום המוצע בנספח הבינוי.</p> <p>5. כל שטח חניה מקורה יחושב כשטח שירות על קרקעי עבור יעוד חניה בלבד. לא תותר העברת שטח שירות עבור חניה ליעוד שירות אחר - כל סטייה מהוראה זו הינה בבחינת סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לסעיף 19)2 לתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>6. כל 4 מקומות חניה, ינטע עץ נשיר בוגר.</p> <p>7. כל חיבור תנועתו בין רח' ז'בוטינסקי לכביש מס' 5 יהיה בפניות ימניות בלבד.</p> <p>8. מפלס בניה הגבוה ביותר בתא שטח 201 יהיה: <math>91.12 +</math> מטר מעל פני הים, שהם כ-66 מטר מעל המפלס כניסה הקובעת.</p> <p>9. מרחק המינימלי בין דפנות המבנים לא יפחת מ-21 מטר (לא כולל מרפסות). מרחק זה הוא מחייב.</p> <p>10. המבנים בתא שטח 201, ידורגו בהתאם למצויין בנספח הבינוי. מבנה הדרומי בתא שטח 201,</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	יהיה בן 19 קומות על קרקעיות, מבנה הצפוני בתא שטח 201 יהיה בן 21 קומות על קרקעיות, תוך שמירה על עיצוב משותף על חזיתות המבנים.
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b> נספח פיתוח יאושר ע"י מהנדס העיר</p> <p>פיתוח המגרש יעשה בתאום עם תכנון פיתוח העירוני לאורך כל קווי המגרש. יינתן דגש לשימוש זמין מונה הדפסה 14</p> <p>חומרים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>גובה קירות הפיתוח יהיה בהתאם למפורט בנספח הנופי.</p> <p>קירות פיתוח כלפי מדרכות קיימות או מתוכננות, תוגבלנה לגובה של עד 2 מטר ממפלס המדרכות.</p> <p>קירות תמך מעל 2 מטר, ידורגו בהתאם לחוק תכנון ובניה על חשבון שטח המגרש בלבד. לא יותר דרוג קירות תמך מחוץ לקו מגרש. דירוגים אלו יקבלו טיפול נופי עם צמחייה על חשבון היזם.</p> <p>מסביב למבנים ובמרווחים יינטעו עצים גבוהים ובלתי נשירים בצפיפות גבוהה שישמשו כ"משברי רוח".</p> <p>יותקנו מתרסים להולכי רגל בצידי המבנים, ובאזור המעבר המבנים.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 14



תכנון זמין מונה הדפסה 14

4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> מיועד להקמת 5 כיתות גן ילדים, מועדון נוער ומרכז לבריאות המשפחה וכן מבני ציבור עפ"י החלטת מהנדס העיר.
4.2.2	<b>הוראות אדריכלות</b> תותר הקמת קומה נוספת מעל גני ילדים ומעונות יום, בתנאי שתהיה לה כניסה נפרדת לחלוטין מהכניסות והחצרות של כיתות הגן והמעון. הפעלת הקומה הנ"ל תהיה נפרדת לחלוטין מהפעלת כיתות הגן והמעון.
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b> שטחים פתוחים מגוננים או מרוצפים
4.3.2	<b>הוראות פיתוח</b> א 1. לא תותר כל בניה בשצ"פ. 2. בשטחים הפתוחים לא תותר בניית חניה ציבורית. 3. רצועת השצ"פ לאורך כביש החוף (כביש מס' 4) תשמש רצועה טכנית למעבר קו מתח עליון וגבוה.



תכנון זמין מונה הדפסה 14

שטח ציבורי פתוח	4.3
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
תשמש כמעבר לכלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וחניה.	
הוראות	4.4.2
א דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



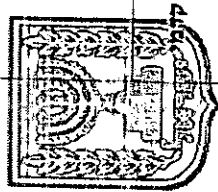
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לזכרון	מספר יח"ד	תכנית (% מחא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעד
	אחורי	צידו- צדו- שמאלי							שטחי בניה	שטחי סה"כ				
5	5	5	21	66	18.64	137	80	324	23800.4	48574.4	4100	203	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	מגורים	מגורים



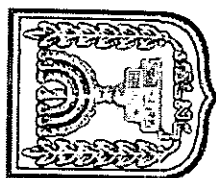
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 המיזביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:  
מבנים ומסודות ציבור, מיועד להקמת 5 כיתות גן ילדים, מועדון נוער ומרכז לבריאות המשפחה וכן מבני ציבור עפ"י החלטת מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- תותר הקמת קומה נוספת מעל גני ילדים ומעונות יום, בתנאי שתהיה לה כניסה נפרדת לחלוטין מהכניסות והחצרות של כיתת הגן והמעון. הפעלת הקומה תני"ל תהיה נפרדת לחלוטין מהפעלת כיתות הגן והמעון..
- 10.0 מ' בק"ק
- 5.0 מ' בק"ק 1.
- עבור מגורים.
- מתוך שטח זה, מ"ר עבור חניה עילית מקורה בלבד.
- בתנאים למצויין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות .6

6.1

חשמל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

טבלת מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות

סוג קו החשמל

רשת עילית	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר עמוד	הערות
1	קו חשמל עילי מתח נמוך	3 מ' / 3.5 מ'	
2	קו חשמל עילי מתח גבוה	33KV או 5 מ' / 6 מ'	
3	קו חשמל עילי למתח עליון 161KV (קיים או מוצע)	30 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
4	קו חשמל עילי מתח על עליון 400KV (קיים או מוצע)	40 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
5	קו עילי מתח גבוה או 33KV הבנוי על עמודי מתח עליון	20	בגלל המרחק בין העמודים ותנודות המתלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים או אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



6.1	<p align="center"><b>חשמל</b></p>
	<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קו מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>כל קווי תשתיות בגבולות התכנית, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>מיקום ארונות הסעף יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בניה והם יהיו מוסתרים בגומחות בקירות החומה/גדר בנויה בלבד. לא תאושר הצבת ארונות אלו על מדרכות או שטחים פתוחים בשטח התכנית ללא הסתרתם או הטמנתם בקירות.</p> <p>בהליך הוצאת היתר בניה, יוגש נספח מיוחד ומחייב לעניין פרטי ביצוע וגימור של ארונות, נישות, גומחות, פילרים וכיוב', שיבוצעו בגבול התכנית, לאישור אדריכל העיר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

6.2	<p align="center"><b>עתיקות</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978.</li> <li>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> <li>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

6.3	<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>
	<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.4</p>
<p>לייר - אין בגבולות שטח התכנית עצים בוגרים ( עפ"י אישור מודד מוסמך )</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.5</p>
<p>בהתאם לתמ"א 34 ב' 4 , התכנית נמצאת באזור רגישות א'1 ( "פגיעות מי תהום - גבוהה).                  א. ניקוז מי גשם מן המגרש יהיה לעבר השצפיים.                  ב. תותר העברת העודפים אל תעלת הניקוז העירונית לאורך כביש מס' 4.</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>1. בהתאם להנחיות אגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל, גובה מירבי לבניה בתחום התכנית, הינו 66 מטר מעל פני השטח , 91.12 מטר מעל פני הים. לא תתאפשר חריגה מעבר לגובה הזה עקב קרבת נתיב טיסה צה"לי.                  2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ואגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל.                  3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ואגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.7</p>
<p>1. רישום הערת אזהרה לעניין "זיקת הנאה למעבר רגלי" ו"זיקת הנאה לרכב" דרך תא שטח 201 לטובת בא"י מגרש 2001.                  2. חישובים סטטיים לעמידה ברוחות ואמצעים להפחתה.                  3. אישור פרט מחייב אחיד למצללה ע"י מהנדס העיר.                  4. אישור מהנדס הוועדה המקומית לאמצעים למיתון מטרדי רוח.                  5. ביצוע כל עבודות התשתיות , לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.                  במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p><b>6.8 זיקת הנאה</b></p>	<p>6.8</p>
<p>תתאפשר זיקת הנאה בתחום המגרש בהתאם למצוין בתשריט.</p>	
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p>6.9</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.10 ביוב</b></p>	<p>6.10</p>
<p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.                  2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה הנ"ל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.11 תקשורת</b>	
1. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.	

<b>6.12 תשתיות</b>	
1. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 2. אספקת מים לבניינים בשטח התכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. 3. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.13 מקלטים</b>	
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ואישור פיקוד העורף.	

## 7. ביצוע התכנית

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

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית : 3 שנים לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

8. חתימות

<p><b>תאריך:</b> 24.11.15 <b>אחים בוסקילה בע"מ</b> חתימה: 2598 נתיבות טל: 08-9933926   08-9933925 פ.ח: 9-9933926-51</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 24.11.15 <b>אחים בוסקילה בע"מ</b> חתימה: 2598 נתיבות טל: 08-9933926   08-9933925 פ.ח: 9-9933926-51</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 24.11.15 <b>אחים בוסקילה בע"מ</b> חתימה: 2598 נתיבות טל: 08-9933926   08-9933925 פ.ח: 9-9933926-51</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 24.11.15 <b>אחים בוסקילה בע"מ</b> חתימה: 2598 נתיבות טל: 08-9933926   08-9933925 פ.ח: 9-9933926-51</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית טירת כרמל 0</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 24.11.15 <b>אחים בוסקילה בע"מ</b> חתימה: 2598 נתיבות טל: 08-9933926   08-9933925 פ.ח: 9-9933926-51</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 24.11.15 <b>אחים בוסקילה בע"מ</b> חתימה: 2598 נתיבות טל: 08-9933926   08-9933925 פ.ח: 9-9933926-51</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>



תכנון זמין מונה הדפסה 14



תכנון זמין מונה הדפסה 14



תכנון זמין מונה הדפסה 14