

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0468017

חפ/1796/א-3-בית ספר כרמלית במושבה הגרמנית-חיפה



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:

09/06/2021

להפקיד את התכנית לדוד

09/06/2022

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

בתחום התכנית בגוש 10833 בחלקה 25 פועל בית ספר השייך לקוסטודיה די טרה סנטה - בית ספר כרמלית. בחלקה 26 קיים מבנה מגורים שנבנה עפ"י היתרי בניה. יעוד הקרקע מתכנית מאושרת הוא "אזור מגורים כפוף להנחיות ותנאים מיוחדים". תכנית זו באה ע"מ לשנות את יעוד הקרקע בחלקה 25 ל"מבנים ומוסדות ציבור", וכן לאפשר בניית תוספת כיתות למבנה הקיים וקביעת בנין בית הספר המקורי כבנין לשימור. כל זאת תוך שינויי קווי בנין בחלקות 25,26 והתאמתם לבניה המתוכננת והקיימת, וכן ביטול קטע מהרחבת הדרך המאושרת בחלקה 25. בחלקה 26, חלקת המגורים, יוגדרו זכויות בניה בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1796/3א-בית ספר כרמלית במושבה הגרמנית-חיפה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0468017

1.2 שטח התכנית 2.242 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199646
קואורדינאטה Y	747255

### 1.5.2 תיאור מקום

החלקות נמצאות בפינת רח' מנסור ורחוב האיטלקים במושבה הגרמנית.

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

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	מנסור	חיפה

המושבה הגרמנית-צפונית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10833	לא מוסדר	חלק	25-26	45

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/ 981	298, 297

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
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/ מק/ 1400/ גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.	4896	4052		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/ 229/ ט/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ט/ 1 ממשיכות לחול.	6255	5093		26/06/2011
חפ/ מק/ 229/ ט/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229/ ט/ 2 ממשיכות לחול.	6448	5404		22/07/2012
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/ 229/ ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	2262	62		14/10/1976

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.				
חפ/ 229 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.	3484	2707		17/09/1987
חפ/ 229 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 1 תחולנה על תכנית זו.	4201	2771		14/03/1994
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981		07/03/2012
חפ/ 981	החלפה	הוראות תכנית חפ/981 לא חלות בתחום תכנית זו וימשיכו לחול מחוץ לגבולות תכנית זו.	1256	1074		20/01/1966
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626			08/03/1998
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052. הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.	4508	2833		30/03/1997



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר טנוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר טנוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לנושא קווי בניין ורקע לכל היתר.	18: 59 29/03/2022	אמיר טנוס	29/03/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה ופיתוח	18: 55 29/03/2022	חנן מלכה	22/03/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח עצים בוגרים	19: 07 29/03/2022	חנן מלכה	03/06/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	11: 56 12/12/2021	מיכל כהן-מינץ	30/11/2021	105	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח מצב מאושר	11: 02 06/03/2022	אמיר טנוס	06/03/2022	1	1: 250	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
	פרטי			קוסטודיה די טרה סנטה	ירושלים	(1)		02-6266561		custodia@custodia.org
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356800	04-8356128	vardal@haifa.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 186.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אמיר טנוס		ט.ס.א.ר בע"מ	חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	office@tsarco.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520		חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.com
אדריכל שימור	יועץ	מיכל כהן-מינץ			רמת גן	רוקח	64			michalccmm @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אמיר טנוס	769		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8511808	amir@tsar- co.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת בית ספר כרמלית-האיטלקים במושבה הגרמנית וקביעת זכויות בניה למבנה מגורים שכן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חלוקה לתאי שטח.

ב. קביעת יעודי קרקע - שינוי יעוד חלקה 25 מאזור מגורים כפוף להנחיות ולתנאים מיוחדים לאזור למבנים ומוסדות ציבור.

ג. קביעת קווי בנין.

ד. קביעת הוראות זכויות בניה בחלקות 25 ו-26.

ה. ביטול קטע מהדרך המאושרת בתחום חלקה 25 לטובת הרחבת רח' האיטלקים הצמוד למגרש וקביעת יעוד קרקע של "מבנים ומוסדות ציבור".

ו. קביעת בנין לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	201
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך מאושרת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	301
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים כפוף להנחיות ולתנאים מיוחדים	1,988	88.67
דרך מאושרת	254	11.33
<b>סה"כ</b>	<b>2,242</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40.6	1.81
מבנים ומוסדות ציבור	1,271.32	56.70
מגורים	930.43	41.49
<b>סה"כ</b>	<b>2,242.35</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> שמירה על הצורה החיצונית של הבנין. הנחיות למיקום התשתיות ומתקנים על הגג, לאופן העברת תשתיות במבנה, לפיתוח והחנייה במגרש - יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים יהיו לשרותי חנוך כגון, גני ילדים, מעונות ילדים, בתי ספר יסודיים ועל-יסודיים, כתות, ספריות, מעבדות, אולם ספורט וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל א. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי
	1	4	15.2 (2)		40	232	3045	(1) 362		(1) 508	2175	1312	אופציה א'	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	0	4	16.2 (2)		40	232	3045	(1) 362		(1) 508	2175	1312	אופציה ב'	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 120		4	13.55	(4) 10	30	133	1240			(3) 195	1045	930		201	מגורים	מגורים

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:

- כל שטחי הבניה העיקריים המפורטים בטבלה כוללים את הבניה הקיימת והמוצעת בחלקות.
- קומת הכניסה הקובעת בבנין היא הקומה במפלס 0.00 על פי נספח הבינוי.
- קווי הבניין כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם לחלופה הנבחרת כתנאי להגשת בקשה להיתר לפי סעיף בינוי ואו פתוח.
- לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הכלולות בתכנית זו.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן חישוב שטחי השירות למוסדות ומבני ציבור יהיה לפי תכנית חפ/1400 שש על כל שינויה.
- הגובה לא כולל מעקה תיקני, מתקנים טכניים ויצאה לגג.
- אופן חישוב שטחי השרות למגורים יהיו עפ"י תכנית חפ/229/י על כל שינויה.
- גודל יחידה חדשה לא יפחת מ 60 מ"ר שטח עיקרי.
- השטח מיועד למרפסות זיזיות בלבד. שטח מרפסת זיזית ליח"ד לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
שמירה על הצורה החיצונית של הבנין:	<p>על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה, ובכפוף להנחיות מחלקת השימור ביחס לשימור המבנה.</p>
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית, המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. במסגרת תכנית הבינוי ו/או פיתוח תיבחר החלופה התכנונית למיקום הבנייה החדשה בהתאם לנספח הבינוי, תוך העדפת חלופה א'. בכל מקרה, תיבחן חשיפת החזית הצפונית של הבניין לשימור לכיוון צפון (מכיוון רח' מנצור), ושימור עצי הושינגטוניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>שימור</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להגשת בקשה להיתר לתוספת בנייה יהיה תיאום הבניה המוצעת בשתי החלופות, פרטי הבניין, ריכוז המסות, תכנון ועיצוב הגדרות וכד' עם מחלקת השימור של עיריית חיפה.</li> <li>2. כל בניה חדשה, תוספת בניה, או טיפול בבנין הקיים לשימור (כולל שיפוץ), תכלול טיפול בחזיתות המבנה תוך הסרת מפגעים ותוספות, ותעשה על פי הנחיות שימור של היחידה לשימור אתרים של עיריית חיפה.</li> <li>3. היתר הבנייה יכלול את שימור המבנה הקיים יחד עם הבנייה החדשה.</li> <li>4. היחידה לשימור אתרים תהיה רשאית לדרוש סקר לצורך קביעת הנחיות שימור מפורטות למבנה הכולל תיעוד המבנה ותכניות מפורטות לשימור.</li> <li>5. בטרם תחילת כל תכנון יש לפנות ליחידה לשימור אתרים לצורך קבלת הנחיות לביצוע סקר שימור/תיעוד וקבלת הנחיות לשימור ולתכנון בחלקה.</li> <li>6. עיצוב הבניה החדשה במתחם לרבות, לרבות עיצוב הפתחים, גגות, חלוקה בקומות וכו' תהיה באופי ובעיצוב שיתאים לאזור המושבה הגרמנית ובתיאום עם המחלקה לשימור אתרים.</li> <li>7. במסגרת הבקשה להיתר יש להגיש תכניות לשיפוץ המבנה ההיסטורי כולל הסדרת תוספת הבנין בקומה האחרונה בחזית המזרחית בבניה קשיחה שתותאם לבנין הקיים.</li> <li>8. חומרי הגמר של הבניה החדשה ופרק החיבור בין בניה חדשה לקיימת, יהיה על פי פרטים בתיאום עם המחלקה לשימור אתרים.</li> <li>9. שימורו של הבנין הקיים, הינו תנאי לאיכלוס האגף החדש.</li> <li>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה דיון בוועדת השימור העירונית.</li> <li>11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה השלמת תיק התיעוד לדרישת הוועדה המקומית וועדת שימור.</li> </ol>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
תשתיות מים, ביוב וניקוז:	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p>

6.4

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

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 ידרש 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 הבניין 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.

ביוב:

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש היתר.

מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל.

תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.

אצירה והרחקת אשפה:

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

6.5

**חשמל**

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי

6.5

## חשמל

בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. על אף האמור בסעי' 2'א' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור,

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

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.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל

הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/

מהמתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום

פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי

חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3

מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע

לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

## תקשורת

6.6

קוי טלפון כבלים ותקשורת:



<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>ניהול מי נגר וניקוז:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה/איגום/השהייה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר</p> <p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p> <p>ז. 1. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>2. במידה ויתוכננו משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון ביצוע המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהיה.</p> <p>ח. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי.</p> <p>ט. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד.</p> <p>י. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.</p> <p>יא. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.</p> <p>יג. לא יתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.</p> <p>יד. תשטיפי חדר אשפה, מכפילי חנייה ופנים חניונים יופנו למע' הביוב.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור-אישור משרד מהנדס</p>	

	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע משרד מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים</p> <p>7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת</p> <p>8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות האמצעים למניעת מטרדים.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות כלליות לאיכות סביבה:</p> <p>1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין.</p> <p>2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.</p> <p>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 8990), הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>5. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</p> <p>6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק</p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>

איכות הסביבה	6.10
<p>חומרים מסוכנים התשני"ג 8993 , אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>7. מניעת זיהום קרקע ומי תהום לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים. אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים.</p> <p>המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>8. דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסונה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>9. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>10. הבקשה להיתר לשימוש בית קפה תוגש לקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין מניעת מטרדים לסביבה.</p>	




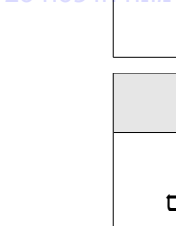


פסולת בניין	6.11
<p>תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, ולפי כל דין.</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבנייה - לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>4. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. פסולת הבנין תופנה לתחנת מעבר או לאתר מחזור ולא לאתר פסולת. היתרה שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר.</p>	



	<b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>3. עודפי העפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי.</p> <p>במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים, בתחום השטחים שיוגדרו כשטחי התארגנות כאמור בסעיף 4.7.</p> <p>5. האחריות על סילוק עודפי חציבה ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה ו/או הסלילה.</p> <p>6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p>	
	<b>6.13 הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט : מבנה להריסה</b>	<b>6.13</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה הריסת ופינוי המבנים הקיימים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>כל חלקי המבנה והפיתוח הנמצאים בתחום הדרכים ייהרסו ויפונו לאתר לפינוי פסולת כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
	<b>6.14 חניה</b>	<b>6.14</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p><b>6.15 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה :</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
	<b>6.16 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.16</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>לא תותר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית.</p>	
	<b>6.17 פיקוד העורף</b>	<b>6.17</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>מקלטים ומרחבים מוגנים :</p> <p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
	<b>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.18</b>
	<p>הפקעה :</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבנייני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם עיריית</p>	

<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

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

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

	20 שנה.
--	---------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23