

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0720417

טירת הכרמל-מתחם משולב למסחר, משרדים ומגורים (501)- מכ/898

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2020

להפקיד את התכנית לדוד

01/12/2020

י"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

התכנית ממוקמת על מפגש הרחובות: 'הרב קוק', 'השחרור' ו-'הרצל' בטירת הכרמל. התכנית מציעה שינוי ייעוד הקרקע מ-'מסחר ומשרדים' ל-'מגורים, מסחר ותעסוקה'. תוך הגדלת שטחי השצי"פ בתחומה. במסגרת התכנית מוצעות 100 יח"ד בתמהיל מגוון מעל קומות מסחר ומשרדים. שטחי המשרדים גדלו (מהתכנית המאושרת-מכ/386/ב) בכ-3030 מ"ר. ואילו שטחי המסחר קטנו בכ-880 מ"ר. קווי הבניין קטנים מאלו שבתכנית המאושרת, עקב הגדלת שטחי השצי"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

טירת הכרמל-מתחם משולב למסחר, משרדים ומגורים (501)- מכ/898

מספר התכנית 355-0720417

1.2 שטח התכנית 7.976 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	197715
קואורדינאטה Y	741068

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במפגש הרחובות הרב קוק- השחרור- הרצל בטירת הכרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות : טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	הרב קוק		
טירת כרמל	הרצל		
טירת כרמל	השחרור		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10675	מוסדר	חלק	70-71	

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

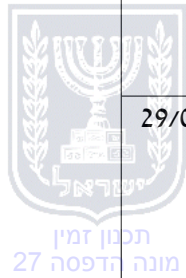
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
מכ/386 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/386 / ב ממשיכות לחול.	5852	4844	25/09/2008



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		44	15/06/2019	רונית טורק	14: 51 19/11/2020	נספח מיקרו-אקלים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		20	10/01/2019	לואיס בר-ניר	10: 04 15/05/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/11/2020	ערן מבל	14: 53 19/11/2020		לא
דרכים	מנחה	1: 250	1	05/07/2020	אחלאם יעקוב	17: 34 19/11/2020	נספח הליכתיות	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	10/11/2020	אחלאם יעקוב	14: 54 19/11/2020		לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 500	1	23/09/2020	יורי אסקין	16: 15 19/11/2020	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/07/2020	ערן מבל	11: 12 14/07/2020		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

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			עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	חדרה	המסגר (1)	22	04-6222444		liron@amramltd.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב המסגר 22, אזה"ת חדרה. ת.ד. 2051.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ	חדרה	המסגר (1)	22	04-6222444		liron@amramltd.co.il

(1) כתובת: רחוב המסגר 22, אזה"ת חדרה. ת.ד. 2051.

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
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	יורי אסקין		יורי אסקין- אדריכלות נוף ותכנון סביבה	חיפה	(1)	22			eskiny1@gmail.com
	יועץ	לואיס בר-ניר		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי (2)	1	03-6102817	03-7526249	louis@urbani.cs.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה	בנימינה- גבעת עדה	(3)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב		אדם הנדסה	כפר קרע	(4)				ahlam.yakub@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(5)	22	04-8524038		ramzi883@017.net.il

(1) כתובת: מרטין בובר 22, חיפה 3486153.

(2) כתובת: בניין דימול רמת גן.

(3) כתובת: הדגנים 3, גבעת עדה 3780800.

(4) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075.

(5) כתובת: אל מותאנבי 22 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הקמת מבנה בעל שימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים תוך הגדלת שטחי השצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-מסחר ומשרדים ל-מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. תוספת זכויות בניה למשרדים (והקטנת זכויות למסחר).
3. תוספת יחיד זכויות בניה למגורים.
4. תוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.
5. שינוי ייעוד ממסחר ומשרדים לשצ"פ.
6. שינוי קווי בניין.
7. שינוי גובה הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	703 - 700	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך ו/או טיפול נופי	800	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים מסחר ותעסוקה	100	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים מסחר ותעסוקה	100	זיקת הנאה למעבר רגלי
שטח ציבורי פתוח	702	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מסחר ותעסוקה	100	חזית מסחרית
שטח ציבורי פתוח	700	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
6,798.99	85.24	מסחר ומשרדים
1,177.3	14.76	שצ"פ
7,976.29	100	סה"כ

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
137.61	1.73	דרך ו/או טיפול נופי
5,384	67.50	מגורים מסחר ותעסוקה
2,454.42	30.77	שטח ציבורי פתוח
7,976.03	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים- תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים למגורים, מגורים מיוחד, דירות להשכרה ולצרכי ציבור, כדוגמאות: בנייני מגורים, מינהל ומשרדים, שטחים פתוחים, שבילים, אזורים למתקני משחק, מתקני ספורט, מתקנים לאצירת אשפה, תשתיות לצרכי המבנה וחדרי טרנספורמציה, מתקני הצללה. מסחר ותעסוקה- מסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה מתוככמת ונקייה בלבד, מבני תעסוקה, מוסדות ציבור כגון-חינוך, תרבות, קהילה ורווחה, משרדים, דיור מיוחד, מוסדות בריאות, מרפאות, מרכזים רפואיים ושירותים מקבלי קהל, מבנים קהילתיים, בתי מלאכה ושטחי מלאכה נקיים אשר אינם עוברים את מפלסי הרעש וזיהום האוויר המותרים על פי דין באזורי מגורים ושאינם להם פסולת או שפכים חריגים שאינם מותרים באזור מגורים, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת. שבילים, חניות, אזורים למתקני משחק, מתקני ספורט, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה ומתקני הצללה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. שימושי המסחר והמשרדים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה מעליה. ב. 50% מהחזית המסחרית כלפי הרחובות-הרב קוק והשחרור, תהיה שקופה. ג. גובה מפלס הכניסה למבנה לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס הרחוב ולא יותר גידור בין החזית המסחרית לרחוב. ד. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. ה. לאורך החזיתות המסחריות יותקן קירוי זיזי שלא יפחת מ-2 מ'.
ג	גגות א. בשטח גג מבנה המשרדים, בחלקו הצפוני (כמסומן בנספח הבינוי), ניתן להקים מבנה לצורך מסחר. ב. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית.
ד	חניה 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. יותרו חניונים קרקעיים ועיליים. תותר חניה במתקני חניה. 3. תותר הקמת שער-מחסום וביתן שומר בכניסות/יציאות למתחם. יותר קירוי נקודתי בעמדת בדיקת הרכבים. 4. שטחי החניה יימנו במניין שטחי השירות בהתאם לטבלת הזכויות. 5. לפחות 50% מהחניות מעל הקרקע, לא יוצמדו וישמשו חניה פתוחה לכלל הציבור. 6. כלל החניות למגורים יהיו בתת הקרקע. תתבצע הפרדה של מקומות החניה המיועדים למגורים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	משאר השימושים בתכנית.
ה	הפקעות לצרכי ציבור בקומת המסחר, בקומת המשרדים או על גג קומת המשרדים, ישולב מבנה ציבור בשטח של לפחות 260 מ"ר. תותר הצמדת חצרות לטובת גני ילדים, ככל שיוקמו בשטח התכנית. בהיקף שיקבע בתיאום עם הרשות המקומית. מיקום סופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.
ו	עיצוב אדריכלי על-פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
ז	קווי בנין בכל השקה של ייעוד זה לייעוד 'שצ"פ' (למעט תא שטח 701) יותר קו בניין 0
ח	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי גבולות זיקת ההנאה ע"פ המסומן בתשריט. בכל העת יישמר מעבר חופשי לציבור ולא יותר גידור השטח.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד למעבר הציבור, לקירוי, לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, ספסלים, ריהוט גן ותאורה. שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם, תשתיות תת-קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. רצועת ההליכה תתוכנן כך שתהיה רציפה ללא קיטעים והפרעות, נקיה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעוצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ-2.3 מטרים בחזית לרחוב הרצל. ב. לא תותר כל בניה בשטח היעוד.
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לביצוע מעגל תנועה בצומת הרחובות הרב קוק-השחרור. עד לביצוע מעגל התנועה יישמש כשטח ציבורי פתוח ויחולו עליו הוראות סעיף 4.2.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	76.5	100	55	(2) 445	(1) 80		100	265	5384	כללי	100		מגורים מסחר ותעסוקה
					(7) 2				(6) 61			(5) 17	44				מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					(8) 1							12	44				תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
												1	4				מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(11)	(11)	(11)	(11)		(10) 17		100					70	173				מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה		100	כללי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר			
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה			650 (9)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור			
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים			1400 (12)

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. יותרו ניודי שטחים מעל הקרקע אל מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד ששטחי הבניה לא ישתנה.

ב. תחנות השנאה יוקמו בהתאם לתכנית לבניה במרווחים 355-0661652.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) החניון התת-קרקעי יותר עד גבולות המגרש בתכנית של עד 80%. לרבות רמפה וגישה לחניון.

(2) מתוכם 5% לטובת מבנה ציבור. אם יוקם מבנה הציבור על גג מבנה המשרדים יתווספו 5% בניה לסך השטחים הכללי..

(3) חדר היציאה לגג והסתרת מערכות אינו נכלל במניין הקומות.

(4) ע"פ תשריט מצב מוצע.

(5) מתוכם 40 מ"ר לתחנת טרפו.

(6) מתוכם 280 מ"ר עיקרי +70 מ"ר שירות לטובת מסחר על גג מבנה המשרדים.

(7) מתוכם קומה אחת לטובת מסחר על גג מבנה המשרדים.

(8) מעל קומת מסחר.

(9) שטחים אלו הם בנוסף לסה"כ שטחי הבניה.

(10) מעל קומת מסחר וקומת תעסוקה..

(11) קווי הבניין למבנה המגורים יהיו ע"פ קו הבניין (תכלת) המסומן בתשריט המצב המוצע.

(12) 14 מ"ר לכל יח"ד. שטחים אלו הם בנוסף לסה"כ שטחי הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית לכל שטח התכנית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500. התכנית תכלול : העמדת המבנים, הסדרי תנועה וחניה, פרטי פיתוח ונוף, פתרונות ניהול נגר וניקוז משמר נגר, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה העתקת/הטמנת קו החשמל ברחוב הרצל. ג. בקשות להיתר בניה לשימושים מסחר ומשרדים יועברו לקבלת חו"ד איגוד ערים לסביבה.	6.1
6.2 עיצוב אדריכלי לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 250 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית. הוראות העיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.	6.2
6.3 איכות הסביבה בניה ירוקה- המבנה יוקם בתקן של לפחות כוכב אחד בבניה ירוקה.	6.3
6.4 הפקעות ו/או רישום כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור לרבות השטחים המיועדים להצמדה - יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.	6.4
6.5 חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- 3 מ' תיל חשוף ב. קו חשמל מתח נמוך- 2 מ'	6.5

תיל מבודד

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

ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2 מ'
כבל אורירי מבודד (כא"מ)

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

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

ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י.ארון רשת 1 מ'

יא.שנאי על עמוד 3 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

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 כרייה 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 לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר.
4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7

ניהול מי נגר

- א. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי בתחום התכנית כדוגמת מאגרי השחייה, מתקני החדרה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.
- ב. עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק של לפחות 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים מעל קומת החניון להצללה ולהשעיית נגר.
- ג. נספח הניקוז יציג הפניה של עודפי הנגר העילי תחילה לשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים מגוננים בתחום התכנית. רק לאחר מכן יופנו עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור :
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרוב ה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
 - ה. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ו. כל פיתוח או שימוש במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - ז. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

2. עצים המסומנים לעקירה :

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני . יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.



שמיירה על עצים בוגרים	6.8
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 3. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 2.1 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע(חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 2.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : -תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. עצים אנדמיים/ מאוקלמים -תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
א. תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהיה הקמת השטחים הציבוריים הפתוחים. ב. תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהיה התקשרות עם חברת ניהול לתחזוקת כל המתחם.	
היטל השבחה	6.10
היטל השבחה ייגבה כחוק.	
הוראות בזמן בניה	6.11
1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979. 2. מפלסי רעש מצויד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסיים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על הערכים המותרים ע"פ תקן DIN 4150. 5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים האפשריים לצימצום פליטת אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק. 6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מסודר לשפיכת פסולת בניה. 7. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו ע"מ למנוע מפגעים סביבתיים. 8. אחסון חומרי הגלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם ע"י מחיצות	



6.11	הוראות בזמן בניה
	וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה. 9. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה. 10. פסולת הבניין הניתנת למחזור תפונה ע"י קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין. ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק. 11. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת, יהיה עליו לקבל אישור ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.

6.12	הסדרת שטח/ מקרקעין
	תנאי להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית זו, הכנת תשריט לצרכי רישום על ידי מגיש הבקשה ואישורו על ידי הוועדה המקומית. תנאי לתעודת גמר לאכלוס יח"ד חדשות רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

6.13	בטחון ובטיחות
	בטיחות טיסה: 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--

