

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0826347

מכ/ מק/ 950 - מגרש 12001 בשכונת החותרים

חיפה

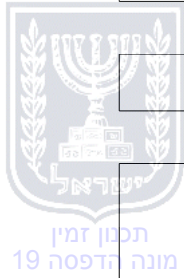
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 12001 מיועד למרכז מסחרי שכונתי. בתכנון הבינוי המפורט עלה הצורך במספר שינויים, לרבות הגדלת שטחי הבניה, שינוי קוי הבנין, הוראות בינוי וגובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0826347

1.2 שטח התכנית 5.392 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (5)

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 197045

קואורדינאטה Y 739942

1.5.2 תיאור מקום שכונת החותרים, טירת הכרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10569	מוסדר	חלק		10

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
355-0440974	12001
מכ/582 / חכ/20 / ד/א	12001

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
355-0440974	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0440974 ממשיכות לחול.	7734	6321	20/03/2018
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/582/חכ/20 / ד/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/582/חכ/20 / ד/א ממשיכות לחול.	6640	7267	06/08/2013



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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	03/11/2020	נעמה מליס	12: 23 04/03/2021	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/07/2020	רודי בלן	10: 23 31/12/2020	מצב מאושר	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	יניב קוממי		ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600420	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יניב קוממי		ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר		073-2600400		

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	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	(1)		04-7702600		

(1) כתובת: מקלף 3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת זכויות ושינוי הוראות בינוי מרכז מסחרי - מגרש 12001

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 500 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התו"ב.
2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים מ-11.2 מ' ל-16 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
3. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצרכי חניה לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק התו"ב.
4. שינוי קווי בניין קדמי וצידי מ-4 מ' ל-0 מ', שינוי קו בניין אחורי מ-0 מ' ל-10 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
5. ביטול חובת ארקדה והוספת הצללה המשתלבת בחזית הבניין, מתן אפשרויות נוספות לחיפוי חזיתות המבנה והגגות, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	12001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	5,392	100
סה"כ	5,392	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	5,392.31	100
סה"כ	5,392.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ישנה חובת חזית פעילה לאורך הרחובות הגובלים. הוראות העיצוב האדריכלי הן על פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, למעט האמור בתכנית זו. א. הוראות כלליות לעיצוב חזיתות: - חזיתות המסחר והתעסוקה יצופו בכל סוג של ציפוי קשיח, על פי ההנחיות המרחביות. לא תותר בניה בחומרים רגישים לקרינת השמש. - בכניסה לחנויות תתוכנן הצללה המשתלבת עם חזית הבניין, על פי ההנחיות המרחביות אין חובת ארקדה. - איכות ציפוי החזיתות - מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, מוצרים, אביזרים, פרטים, ושיטות היישום, תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים, או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה. בהעדר תקנים ישראליים מתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה ומאושרת, מלווה בחו"ד של גוף מוכר לנושא זה בישראל. יש לקבל אישור מעבדה מאושרת לעמידות מערכת הציפוי. - בינוי במגרש פינתי מחייב דגש ארכיטקטוני על פינה, על ידי הבלטת הקומה הפינתית ועל ידי אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים. - לא תותר בניה בחומרים רגישים לקרינת השמש. ב. הוראות לעיצוב הגגות: - הגג יכוסה באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר מגודל "פוליה" בעובי 5 ס"מ לפחות או בדק עץ או בחומרי חיפוי המבנה, או שיגוננו, או שתותקן עליהם מערכת להפקת חשמל סולארי. - מתקנים על גג המבנה יוסתרו. עיצוב החזית החמישית יהיה על פי ההנחיות המרחביות. התקנת המתקנים על הגג, לרבות מעליות וציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם. - בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מצע מינימום, לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע. ג. מתקנים: - בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבניין. - מתקני מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה וכדומה יהיו מוסתרים לחלוטין ולא ייראו במבט כלשהו על הבניין. מתקני האשפה ישולבו בפיתוח, וקירותיו יצופו באבן זהה לציפוי המבנה הראשי. - שילוט וסימון: - השילוט יהווה חלק מחזית הבניין ויכלול את כל העסקים בבניין, ומיקומו יצוין בבקשות להיתר בניה. - בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של שלטים מסחריים על חזיתות הבניין. תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של כל חנות מגובה 2.5 מטרים ועד גובה 3.5 מטרים מרצפת החנות.

מסחר	4.1
מיקום השלטים יהיה אחיד לכל החנויות ויאושר במסגרת תכנית שילוט כללית ע"י מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית החנויות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר	5392	(1) 2500	(2) 960		(3) 4586	60	(4) 16	2	1	0	0	10	0

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. שטחי הבניה המפורטים שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. שטחי השירות מעל הקרקע מיועדים למסחר. שטחי השירות בתת הקרקע מיועדים לחניה תת קרקעית, מחסנים, מתקנים טכניים, מדרגות ומעליות.
- ג. 15% לפחות משטח המגרש יוותרו פנויים מכל בינוי, לצרכי חלחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית 355-0440974 - 2,000 מ"ר, ותוספת של 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק התו"ב..
- (2) לפי תכנית 355-0440974.
- (3) הוספת 4,586 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
- (4) הגובה יחושב ממפלס הכניסה התחתונה. הגובה כולל מסד ומתקנים הנדסיים על הגגות.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי א. הסתרת קולטי שמש - קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור אשר יהווה חלק המשולב בעיצוב הבניין ובצמוד למישור הגג בגג משופע, כך שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגג של הבית או המרפסת. ב. מיקום דוודים - הדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג או לחליפין יותקנו דוודים עם צללית נמוכה אשר יוסתרו ע"י מסתורי הקולטים. ג. מזגנים - לא יותר להרכיב מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנים. פתרונות למקום המזגנים יוגשו במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה.	6.1
6.2 בינוי ו/או פיתוח א. פרטי הנוף והפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ב. חובה לבצע מעקות לפי פרט אחיד באישור מהנדס העיר. ג. קירות פיתוח בגבול המגרש יבנו בצורה זקופה ויצופו באבן. פניהם העליונים יהיו אופקיים ועשויים מקופינג אבן בעובי 8 ס"מ בפרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. ד. חצר שירות במידה ותידרש תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, מקורה ומוסתר מכל הכיוונים.	6.2
6.3 חניה א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש. יתוכננו מקומות פריקה וטעינה בתחום המגרש. ב. בניית חניה תת קרקעית תותר עד מטר מגבולות המגרש, בהתאם לתכנית תנועה וחניה שתוגש ותאושר על-ידי הועדה המקומית. ג. בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים כמפורט בתכנית לפיתוח המגרש. ד. מגרשי החניה יהיו מגוננים על-פי יחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה של 3 מ' לפחות.	6.3
6.4 בניה ירוקה תכנון המבנה ותכניות הפיתוח יערכו בהתאם להנחיות הבניה הירוקה המפורטות: א. עיצוב ותכנון המבנה: - התכנית האדריכלית תבטיח ככל הניתן חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונות הרוחות. - יבחנו מימדי הפתחים בהתאם להפנייתם בכפוף לתקנות התכנון והבניה. - יבוצע איטום יעיל ככל הניתן של קירות וגגות. - ייקבעו הנחיות לחסכון וליעילות בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות). - יודגש ההיבט החזותי-נופי בתכנון החזית החמישית. ב. ניצול אנרגיה טבעית - במבנה תעסוקה יתוכננו הכנות להתקנת מערכת סולרית. ג. צמחיה: - תבוצע ככל הניתן נטיעה של עצי צל רחבי נוף במרחב הפתוח, לאורך מדרכות עירוניות, ובשטחים הפתוחים בין בניינים. ייעשה שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף. - יש להימנע משימוש בצמחיה אלרגנית, מלכלכת ורעילה. - יערך תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה.	6.4

6.4

בניה ירוקה

- ד. חומרים ושיטות בניה - יעשה שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
- ה. קרינה:
1. תהיה עמידה בתנאי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת.
 2. תהיה התייחסות להנחיות סביבתיות ומניעה ומזעור של מטרדים במהלך עבודות הבניה.
- ו. הניה חוסכת ומשמרת מים - יש לכלול אמצעים לחסכון בצריכת מים: חסכמים לברזים, מיכלי הדחה דו כמותיים.
- ז. תבוצע גריסה, אחסון ושימוש חוזר ב- TOP SOIL (שכבת הקרקע העליונה הפוריה) ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים.

6.5

חשמל

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לשטחי תעסוקה ומסחר וכדומה יהיו תת קרקעיים.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לשימושים כמו מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
1. קו מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (תא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.
 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.
 7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 9. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל.
 10. ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 11. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 12. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 13. לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' בכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 14. במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 15. איסור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים: במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.5	חשמל
	במרחק הקטן מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. במרחק הקטן מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 16. חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל: חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר) יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל. כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר): 2.50 מטרים עמודי חשמל במתח נמוך: 2.50 מטרים עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד): 5.50 מטרים עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו: 10.00 מטרים חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל. ג. טלפונים וטל"כ: כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהינה תת קרקעיות. ד. קווי המתח העליון ומתחי העל יותקנו ע"ג מבדדים סינתטיים על מנת להקטין את הרעש עקב הסמיכויות. ה. מיקום תחנות טרנספורמציה: 1. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. 2. תחנות טרנספורמציה יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל. 3. תכניות הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות להיתר בניה, יכללו מיקום, גישות, גדלים ופירוט חומרים לתחנות הטרנספורמציה.
6.6	ניהול מי נגר
	התכנית חלה על שטח בו הקרקע אינה חדירה למים. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית באישור מהנדס העיר.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	כל רכיבי המבנים, הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו.
6.8	פסולת בניין
	פסולת יבשה א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), (התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן): 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, (לאחר מוסדר) אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת

6.8

פסולת בניין

מעבר.)

3. 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.

ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר 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 אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו החלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.9

תנאים למתן היתרי אכלוס

א. תנאי למתן היתר אכלוס הוא התקשרות עם חברת ניהול.

ב. חיבור לקו התיעול הציבורי הקיים, אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור ועדה מקומית לכל מתחם הביצוע בקנה מידה 1:500. התכנית תכלול העמדת בניינים במגרש, מפלסי כניסה ראשיים, תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, המדרכות והניקוז, תכנית תנועה ושיוך חניות, שבילים ודרכים להולכי רגל ומפלסיהם, קירות תומכים בליווי חתכים עקרוניים, מיקום מתקני תשתית, רומי הדרכים, טיפוי בינוי עקרוניים, חומרי גמר, ופרטים נוספים במידה וידרשו ע"י מהנדס העיר. התכנית תתייחס למאזן בין חומרי חציבה ומילוי.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא השטח לאישור הועדה המקומית, המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250. התכנית תכלול נספח שיוך חניות, העמדת מבנים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תברואה, מבני טרנספורמציה, עצים המיועדים לעקירה, לשימור ולהעתקה, פיתוח נופי, ופרטים נוספים במידה וידרשו ע"י מהנדס העיר.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי נוף ופיתוח.

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרטי פיתוח אחידים לחזית רחוב, על פי תכנית כללית מוסכמת עם מהנדס העיר.

ג. היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום כביש מס' 4 ובתחום שממערב לו מותנה באיתור וסימון קווי הדלק על ידי מגיש הבקשה וקבלת אישור קצא"א ותש"ן לסימון וביצוע העבודות.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית, והצגת האישורים הנ"ל.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון הצללה לחזית המסחרית.

ז. תנאי למתן היתר בניה הינו תכנית ביוב אשר תאושר ע"י מהנדס העיר, ותתחבר למערך הביוב המרכזי הקיים.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

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

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות לכך שכל רכיבי המבנים, הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית עומדים בתקן נגישות 1918.

י. הבניה בצמוד לתחום, אשר לדעת מהנדס העיר עלול להיות נתון להשפעה שלילית עקב תוואי מסילת הברזל שלאורך נחל גלים, תותר רק על סמך ממצאים של בדיקות גיאוטכניות, שיקבעו את האמצעים הדרושים למניעת מפגעים מרעש ומרעידות לבניינים המתוכננים בקרבת מקום. מונח הדפסה 19 תכנון זמין

נקיטת אמצעים אלה תהווה תנאי למתן היתר בניה בתחום האמור.

6.11

תשתיות

א. אשפה -

- המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאשרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
- שיטת איסוף האשפה תיקבע על ידי מהנדס העיר.

ב. מים, ביוב וניקוז-

- אספקת המים תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת הכרמל. הלחץ מרשת המים העירונית יספיק ל-4 קומות בלבד.
- דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצרכי כיבוי כגון מתזים או לחצים וספיקות גבוהות יטופלו במסגרת המגרש על ידי בניית מיכלי מים, משאבת כיבוי וכדומה.
- לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ביוב/ניקוז בעיריית טירת הכרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר.
- יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום כל החלקות במרווחים בהם יש איסור בניה בלבד.
- מבנים שכתוצאה מהפעלתם תיגרם תוספת חומרים למי השפכים שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחר הדרישות של מהנדס העיר ו/או מכון הטיהור אליו מתחבר הביוב, לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי, באישור משרד הבריאות. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המגרש.
- לא ינתן אישור לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

ג. קווי תקשורת :

- כל קווי התקשורת החדשים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- אין לבנות מעל כבלי תקשורת תת קרקעיים במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, והסכמה מחברת החשמל.
- גז ודלק - אין להתיר הנחת צוברי גז, מיכלי דלק ומיכלי סולר בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא לייעד לכך שטח בתחומי המגרש לבינוי, בכפוף להוראות הבטיחות.
- ה. תיאום מערכות ותשתיות - החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בדבר תכנון וביצוע מערכות התשתית, בהתאם לשלבי פיתוח האתר. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.

6.12 היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.12
6.13 הוראות בזמן בניה א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כולל בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר בניה לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. במהלך עבודות הפיתוח לא תותר השלכה או אחסון של עודפי עפר ו/או פסולת בניין אל מחוץ לתחום המגרש. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל גלים. ג. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאישון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו מהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. מניעת מטרדים בזמן הבניה : 1. הקמת המבנים בכל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב, 1992 חוקי עזר ועל פי כל דין. 2. ציוד הבניה אשר יכנס לאתר יהיה מאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979. 3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 4. מניעת מפגעי זיהום אויר במהלך הבניה : ע"מ להבטיח את התנאים למניעת מטרדי זיהום אויר ואבק, במהלך עבודות הבנייה, מומלץ כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות : א. בנית קיר בגובה 2.5 מטר מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה. ב. הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר. ג. לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש. ד. להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן. ה. לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ 50- מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר. ו. למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבתים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה. ז. לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר. ח. להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה עפ"י הנחיית מהנדס העיר. ט. ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה. י. להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.	6.13

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19