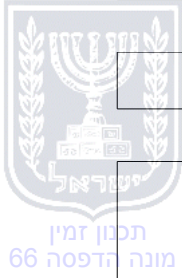


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0659342

מכ/979 - טירת הכרמל - מתחם משולב לתעסוקה, מסחר ומגורים (אוטוקרס)



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

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

מתחם אוטוקרס היא חטיבת קרקע משמעותית במבואות העיר אשר פיתוחה לשימושים מעורבים, תעסוקה, מסחר, משרדים ומגורים (200 יח"ד לדיור מוגן 250 יח"ד למעונות סטודנטים/לדיור להשכרה ודירות קטנות, 400 יח"ד למגורים), מהווה מענה אורבאני ייחודי לתושבי טירת הכרמל. המתחם נגיש לאזורי תעסוקה ולדרכי התנועה במבואות העיר. התכנית מציעה מתחם תעסוקה ומגורים חדש בעיר טירת כרמל בשטח של כ-68 דונם הכולל שטחים למשרדים, מבני ציבור, כיכר עירונית חדשה, מגורים ומסחר בחזית הרחובות הרצל ומוצקין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/979 - טירת הכרמל - מתחם משולב לתעסוקה, מסחר ומגורים (אוטוקרס)

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 355-0659342

1.2 שטח התכנית 67.970 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 תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	197424
קואורדינאטה Y	741591

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם מצוי על התפר בין אזור המגורים הצפוני של טירת הכרמל לבין אזור התעסוקה, על קרן רחובות ראשיים - רחוב מוצקין, רחוב הרצל ורחוב קרן היסוד.

### 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	הרצל		
טירת כרמל	מוצקין		
טירת כרמל	קרן היסוד		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10675	מוסדר	חלק		2, 49
10726	מוסדר	חלק	92, 94, 100, 121	90, 99, 101, 180
12669	מוסדר	חלק		66

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
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
ג/ 1060	ללא שינוי		3075	2884	12/07/1984
ג/ 547	החלפה		1221	79	15/10/1965
ג/ 981	ללא שינוי		2781	865	21/01/1982
מכ/ 419	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 419 ממשיכות לחול.	4706	959	01/12/1998
מכ/ 240	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 240 ממשיכות לחול.	3574	2962	31/07/1988
מכ/ 735	ללא שינוי		5971	4588	29/06/2009
2 /20 /1	ללא שינוי		0		19/01/1966
2 /20 /6	ללא שינוי		0		24/05/1972



**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
הוראות פיתוח	מנחה	1: 500	1	03/01/2021	ערן מבל	14: 27 03/01/2021	נספח שלביות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/10/2020	ערן מבל	13: 48 11/10/2020	מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	18/01/2021	ערן מבל	12: 47 18/01/2021	תכנית בינוי - נספח מחייב חלקית לנושא סימון קווי הבניין בלבד	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		1	05/10/2020	אמיר בלום	08: 37 06/10/2020	נספח הליכתיות	לא
תנועה	מנחה		34	30/03/2020	ירון עברון	17: 43 30/03/2020	נספח תנועה - בה"ת	לא
תנועה	מנחה		33	01/12/2020	ירון עברון	14: 13 01/12/2020	נספח תנועה - בה"ת משלים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/10/2020	ירון עברון	09: 42 20/10/2020	נספח תנועה גיליון 1 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/10/2020	ירון עברון	09: 42 20/10/2020	נספח תנועה גיליון 2 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/10/2020	ירון עברון	09: 43 20/10/2020	נספח תנועה גיליון 3 מתוך 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	05/10/2020	אמיר בלום	08: 38 06/10/2020	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	05/10/2020	אמיר בלום	08: 39 06/10/2020	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	06/01/2020	אמיר בלום	15: 44 07/06/2020	נספח עצים בוגרים - טבלה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		124	05/10/2020	גילה שניידר	08: 45 06/10/2020	נספח סביבתי - סקר קרקע, סקר קרקע היסטורי ודו"ח מיקרו אקלים.	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		17	08/10/2020	עינת ליברמן אוזן	10: 13 08/10/2020	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	23/04/2020	מאיר רוזנטל	16: 24 04/10/2020	תשריט - נספח מים ביוב ניקוז	לא
ביוב	מנחה		6	22/04/2020	מאיר רוזנטל	16: 24 04/10/2020	פרשה טכנית - מים ביוב	לא
ניקוז	מנחה		17	22/04/2020	מאיר רוזנטל	16: 24 04/10/2020	פרשה טכנית - נספח ניקוז	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 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

**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	משה כהן		א.מ.ע.י נדל"ן בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	2			danealc0@g mail.com
	פרטי	נצבא החזקות 1995 בע"מ		נצבא החזקות 1995 בע"מ	פתח תקוה	(1)	8	073-2333900	073-2333999	yaron.l@eq uital- group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פתח תקוה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נצבא החזקות 1995 בע"מ		נצבא החזקות 1995 בע"מ	פתח תקוה	(1)	8	073-2333900	073-2333999	yaron.l@equital- group.com

(1) כתובת: פתח תקוה.

**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@mebela rch.co.il





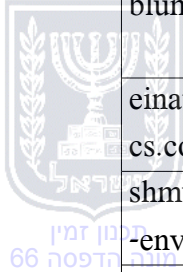
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	(1)	14	04-8339070	04-8339980	MB@miller- blum.co.il
מתכנתת	יועץ	עינת ליברמן אוזן		אורבניקס בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102809		einat@urbani cs.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שמוליק ליפשין		פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	(2)	6	09-7733160	09-7733161	shmulik@esd- env.com
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	ירון עברון		ירון עברון הנדסה	רחובות	מורן	3	08-9318184	08-9318338	yarone@ye- eng.co.il
יועץ מים ביוב ניקוז	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל - תכנון ויעוץ הנדסי	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	(4)		09-8640942	09-7733161	mail@esd- env.com

(1) כתובת: חיפה.

(2) כתובת: איזור תעשייה פולג, ת.ד. 8800.

(3) כתובת: ד.נ. משגב.

(4) כתובת: א.ת. פולג ת.ד. 8800.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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

פיתוח מתחם עירוני הכולל שילוב שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה ומשרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למסחר ומשרדים, מגורים תעסוקה ומסחר, שטח פרטי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים וכיכר עירונית.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר בניה.
4. קביעת תקן חניה מופחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	700
שטח פרטי פתוח	751, 750
ככר עירונית	800
דרך מאושרת	901, 900
דרך מוצעת	953 - 950
מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
מסחר ותעסוקה	301
מסחר ומשרדים	104 - 101
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	202
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	104
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	900
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	953
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ומשרדים	104, 103
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	750
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600
גבול מתחם	דרך מאושרת	901, 900
גבול מתחם	דרך מוצעת	953, 951, 950
גבול מתחם	ככר עירונית	800
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
גבול מתחם	מסחר ומשרדים	104 - 101
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	301
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	751, 750
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	104 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	750
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600
חזית מסחרית	דרך מאושרת	900
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	104 - 101
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	600
להריסה	דרך מוצעת	953

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	901, 900
תחום השפעה	דרך מוצעת	953, 951, 950
תחום השפעה	מסחר ומשרדים	103 - 101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	57,483	85.47
דרך מאושרת	9,669	14.38
שטח ציבורי פתוח	103	0.15
<b>סה"כ</b>	<b>67,255</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,166.25	13.63
דרך מוצעת	7,579.24	11.27
ככר עירונית	2,411.5	3.59
מגורים מסחר ותעסוקה	10,201.18	15.17
מסחר ומשרדים	24,260.7	36.07
מסחר ותעסוקה	1,517.78	2.26
שטח פרטי פתוח	10,725.84	15.95
שטח ציבורי פתוח	57.15	0.08
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,335.37	1.99
<b>סה"כ</b>	<b>67,255.01</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד למעבר הציבור, לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, ספסלים, ריהוט גן ותאורה. שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם. במפלס הרחובות הגובלים, חניון רכב פרטי ומרתפים ותשתיות במפלס תת הקרקע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	גובה חדרי הטרנספורמציה לא יעלה על 4 מטר וישמור על מרחק של לפחות 5 מטר מגבולות מגרשי המגורים. היתר בניה למתקני טרנספורמציה ילווה בסקר קרינה. מעברי תשתיות יהיו תת קרקעיים. מתקנים כדוגמת פחי אשפה/מדי מיס/פילרים ישולבו במרכיבי פיתוח ויוסדרו.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד למעבר הציבור, לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, דוכני מכירה, מגרשי משחק, ספסלים, ריהוט גן ותאורה, ארועים, ירידים, שטחי ארוח, ישיבה לעסקים, הסעדה שבהיקף ומבנים זמניים לארועים ותערוכות. שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם. במפלס הרחובות הגובלים, חניון רכב פרטי, חניה פרטית בתת הקרקע, מרתפים פירי מעליות/מדרגות/דרגנועים ותשתיות במפלס תת הקרקע.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>רישום חניונים</b>
	רישום החניונים כפרטיים
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	מתקני טרנספורמציה ימוקמו בסמיכות לדרכים וישמרו ככל הניתן על מרחקים מהמגורים. תנתן גמישות למיקום חדרי הטרנספורמציה במרחק שלא יעלה על 15 מטר מהמיקום המסומן בסימבול. גובה חדרי הטרנספורמציה לא יעלה על 4 מטר וישמור על מרחק של לפחות 5 מטר מגבולות מגרשי המגורים. היתר בניה למתקני טרנספורמציה ילווה בסקר קרינה.
<b>ג</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בכל העת יישמר מעבר חופשי לציבור ולא יותר גידור של השטח, גבולות זיקת הנאה יקבעו סופית במסגרת תכנית הבינוי.
<b>ד</b>	<b>אזורים מיוחדים</b>
	גשר / מעבר עילי - תחום בו ניתן לממש זכויות בניה מיעודי קרקע צמודים בגובה (ללא תכסית על הקרקע) כבליטות קונזוליות או בליטות על עמודים המאפשרים זיקת הנאה / שימוש בקרקע להולכי רגל.

<b>4.3</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד למעבר הציבור, לנטיעות, גינון, מצללות, רחבות מרוצפות, דוכני מכירה, מגרשי משחק, ספסלים, ריהוט גן ותאורה. שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם. במפלס הרחובות הגובלים, חניה פרטית בתת הקרקע, מרתפים פירי מעליות/מדרגות/דרגנועים ותשתיות במפלס תת הקרקע. תותר הקמת עד 3 מבנים למסחר ותצוגה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר למבנה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>רישום חניונים</b> רישום החניונים כפרטיים



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לחניה פרטית בתת הקרקע, לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אפניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם. מדרכות, חניות, תאורה, תחנות אוטובוס, קווי תשתית ומערכות תשתית, ספסלים, נטיעות וגינון.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ברחובות הרצל ומוצקין ינטעו עצים בוגרים במקצב שיקבע בתכנית הבינוי ליצירת צל ו"נוחות" להולכי הרגל.
ב	<b>דרכים וחניות</b> ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
ג	<b>רישום חניונים</b> רישום החניונים כפרטיים
ד	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לחניה פרטית בתת הקרקע לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אפניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם. מדרכות, חניות, תאורה, תחנות אוטובוס, קווי תשתית ומערכות תשתית, ספסלים, נטיעות וגינון.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ברחובות הרצל ומוצקין ינטעו עצים בוגרים במקצב שיקבע בתכנית הבינוי ליצירת צל ו"נוחות" להולכי הרגל.
ב	<b>דרכים וחניות</b>



4.5	דרך מוצעת
	ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
ג	<b>רישום חניונים</b> רישום החניונים כפרטיים
ד	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.



## 4.6 מגורים מסחר ותעסוקה

### 4.6.1 שימושים

	מתחם משולב המאפשר : א. דיור מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה ב. מגורים, מסחר ותעסוקה ג. דיור מיוחד מסחר ותעסוקה ד. דיור מוגן / בתי אבות לסוגיהם ה. מעונות סטודנטים הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מבנים מעורבים על פי החלופות הנ"ל. תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים למגורים, דירות להשכרה ולצרכי ציבור, כדוגמאת: בנייני מגורים, בניני מינהל ומשרדים, מוסדות בריאות, מרפאות ומרכזים רפואיים, שטחי מסחר, שטחים פתוחים, שבילים, חניות, אזורים למתקני משחק, מתקני ספורט, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה ומתקני הצללה. מסחר - חזית מסחרית בהתאם לשימושים מסחריים וכפי שהוגדרו בתכנית.
--	--



### 4.6.2 הוראות

א	<b>הוראות בינוי</b> דרישות בינוי ועיצוב אדריכלי : 1. תנאי להוצאת היתר, תכנית בינוי למתחם כולו בקני"מ 1:500 לאישור ועדה מקומית. 2. לאורך החזית הדרומית - רח' מוצקין - תתוכנן ארקדה פתוחה לשימוש הציבור עבור שטחי המסחר. 3. דרך גישה לפריקה וחניות תפעוליות תמוקם בצמוד לגבול הצפוני - תא שטח 953 - של המתחם בגבולות המגרש. 4. יובטח תכנון של כ-10% אחוז כיסוי של שטח פתוח מגונן הכולל דרכי גישה להולכי רגל אזורי שהייה, הצללות, מתקני ספורט ומשחק, המקשר בין המפלסים העליונים למפלס הרחוב באזור זיקת ההנאה (בתאי השטח 201-200 מצידו הדרומי והמזרחי של המתחם). 5. יובטח טיפול בחזית חמישית - תכנון גגות ירוקים, בתיאום ובאישור מהנדס ועדה מקומית. חובת מתן פתרון הסתרת מערכות כחלק מהתכנון האדריכלי. 6. חזיתות הפונות לתא שטח 750 - תהיינה חזיתות מסחריות רציפות לכל אורך קומת הקרקע. 7. בין מגדלי המגורים ישמר מרחק מינימלי של 15 מטר. 8. ישמרו לפחות 3 מעברים פתוחים לציבור אל תא שטח 750 לאורך רחוב מוצקין. 9. שילוב של 1000 מ"ר (מקסימום לתא שטח אחד) של שטח לצרכי ציבור אשר ירשמו על שם
---	--



4.6	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
	<p>הרשות המקומית.</p> <p>10. גידור - לא תותר הקמת גדרות לכיוון רחוב הרצל בקו הבנין של תא השטח.</p> <p>11. לא תהיה כניסה לחצרות וכניסות תפעוליות או חניות תפעוליות מרחובות הרצל ומוצקין.</p> <p>12. קומות החניון התת קרקעיות לא יבלטו מעבר לקרקע הטבעית ומעבר למפלס המדרכה הגובלת המדודה באמצע חזית המבנה הפונה לרחוב.</p> <p>13. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה מזווגת לכל אורך הרחוב בהיקף של לפחות 80% מהחזית.</p> <p>14. מפלס הכניסה לשימושי המסחר ממפלס המדרכה ברחוב לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה בחזית.</p> <p>15. לא תותר הקמת קירות תומכים מעל גובה 60 ס"מ בחזיתות המבנים לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>16. חצרות המגרשים יהיו משולבים בגינן.</p> <p>17. כל החניה בתחום התכנית, תהיה תת קרקעית למעט בתא שטח 104 ולמעט החניה התפעולית.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם למוצע במסמכי התכנית.</p> <p>חניה תבוצע מתחת לשטח פרטי וציבורי.</p> <p>באזור חניה תת קרקעית וחניה מקורה יותרו גם מערכות טכניות ומחסנים.</p>
ג	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. הכניסות למבני הציבור והחצרות יהיו מופרדות מייתר השימושים.</p> <p>2. תנאי בהיתר הבניה יהיה הצגת השטחים הנדרשים כמענה לצרכי הציבור בשטח התכנית, לרבות מיקום החצרות המוצמדות ושטחי החניה.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית - רציפה ומלווה בארקדה תבוצע לאורך הרחובות הגובלים</p> <p>1. החזית לשימוש מסחרי תהיה על פי תשריט מצב מוצע</p> <p>2. לא תותר כל הגבהה של מפלסי הכניסה לשימושים המסחריים.</p>
4.7	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
4.7.2	מסחר ותעסוקה בניני מינהל ומשרדים, מוסדות בריאות, מרפאות ומרכזים רפואיים.
4.8	<b>מסחר ומשרדים</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבנים לתעסוקה/תעשייה נקייה משרדים ומסחר, כדוגמאת:</p> <p>אכסון מלונאי, מבני תעסוקה, מוסדות ציבור, משרדים, דיוור מיוחד (לטובת מעונות סטודנטים בלבד), תיירות, דיוור ממשלתי, מבנים לצרכי ציבור כגון חינוך, תרבות, פנאי ורווחה, מוסדות בריאות, מרפאות ומרכזים רפואיים, מבנים קהילתיים, שטחי מסחר, שטחים פתוחים, שבילים,</p>





	<p><b>מסחר ומשרדים</b></p> <p>חניות, אזורים למתקני משחק, מתקני ספורט, שימושים ציבוריים, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה ומתקני הצללה.</p> <p>מסחר - חזית מסחרית בהתאם לשימושים מסחריים וכפי שהוגדרו בתכנית.</p>	<p><b>4.8</b></p>
	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>דרישות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להוצאת היתר, תכנית בינוי למתחם כולו בקני"מ 1:500 לאישור ועדה מקומית.</li> <li>2. דרך גישה לפריקה וחניות תפעוליות תמוקם בצמוד לגבול המזרחי של המתחם בגבולות המגרש.</li> <li>3. יובטח תכנון של כ-10% אחוז כיסוי של שטח פתוח מגוון הכולל דרכי גישה להולכי רגל אזורי שהייה, הצללות, מתקני ספורט ומשחק, המקשר בין המפלסים העליונים למפלס הרחוב באזור זיקת ההנאה.</li> <li>4. יובטח טיפול בחזית חמישית - תכנון גגות ירוקים, בתיאום ובאישור מהנדס ועדה מקומית. חובת מתן פתרון הסתרת מערכות כחלק מהתכנון האדריכלי.</li> <li>5. חזיתות הפונות לתא שטח 750 - תהיינה חזיתות מסחריות בקומת הקרקע.</li> <li>6. בין מגדלי המגורים ישמר מרחק מינימלי של 15 מטר.</li> <li>7. שילוב של 1000 מ"ר (מקסימום לתא שטח אחד) של שטח לצרכי ציבור אשר ירשמו על שם הרשות המקומית.</li> <li>8. גידור - לא תותר הקמת גדרות לכיוון רחוב הרצל בקו הבנין של תא השטח.</li> <li>9. לא תהיה כניסה לחצרות וכניסות תפעוליות או חניות תפעוליות מרחובות הרצל ומוצקין.</li> <li>10. קומות החניון התת קרקעיות לא יבלטו מעבר לקרקע הטבעית ומעבר למפלס המדרכה הגובלת המדודה באמצע חזית המבנה הפונה לרחוב.</li> <li>11. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה מזווגת לכל אורך הרחוב בהיקף של לפחות 80% מהחזית.</li> <li>12. מפלס הכניסה לשימוש המסחרי ממפלס המדרכה ברחוב לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה בחזית.</li> <li>13. לא תותר הקמת קירות תומכים מעל גובה 60 ס"מ בחזיתות המבנים לכיוון הרחובות הגובלים.</li> <li>14. חצרות המגרשים יהיו משולבים בגינון, בהקף 50% משטחן לפחות.</li> <li>15. כל החניה בתחום התכנית, תהיה תת קרקעית למעט בתא שטח 104 ולמעט החניה התפעולית.</li> <li>16. מיקום שימוש חדיור ממשלתי יתואם עם המשרד להגני"ס.</li> </ol>	<p><b>4.8.2</b></p> <p><b>א</b></p>
	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי המוצע במסמכי התכנית.</p> <p>באזור חניה תת קרקעית וחניה מקורה יותרו גם מערכות טכניות ומחסנים.</p>	<p><b>ב</b></p>
	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכניסות למבני הציבור והחצרות יהיו מופרדות מייתר השימושים.</li> <li>2. תנאי בהיתר הבניה יהיה הצגת השטחים הנדרשים כמענה לצרכי הציבור בשטח התכנית, לרבות מיקום החצרות המוצמדות ושטחי החניה.</li> </ol>	<p><b>ג</b></p>



4.8	מסחר ומשרדים
ד	<p><b>מסחר</b> חזית מסחרית -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית לשימוש מסחרי תהיה על פי תשריט מצב מוצע</li> <li>2. לא תותר כל הגבהה של מפלסי הכניסה לשימושים המסחריים.</li> <li>3. הוראות הבינוי ביחס לחזית המסחרית הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>4. חזית מזוגגת לכל אורך הרחוב</li> <li>5. מדרכות ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר.</li> <li>6. הצללות בחזית ברוחב שלא יפחת מ 4 מטר.</li> <li>7. תכנון מפורט יכלול שילוט פרסומי ותאורה</li> <li>8. תכנון חזית מסחרית מחייב כניסות לחללים מסחריים במרחק בין כניסה לכניסה שלא יעלה על 15 מטר.</li> <li>9. תמהיל חנויות ברח' מסחרי יחייב תמהיל הכולל 50% חנויות/שטחי מסחר שלא עולים על 100 מטר.</li> <li>10. לא יותר שימוש למשרדים או שרותי אשנב (דואר/בנקים) בקומת המסחר למעט מבואות כניסה לשימושים אלו (שימוקמו בקומות שמעל) בשטח של כ-20 מ"ר בקומת מסחר עבור קומה מעל.</li> </ol>
ה	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>מעונות הסטודנטים ינוהלו ויתופעלו ע"י גורם מקצועי מתמחה בניהול מרכזי/עצמאי אינטגרלי אחד. הזכויות במבנה בכללותו תהיינה בבעלות ישות משפטית אחת בלבד ולא תעמודנה למכירה ו/או השכרה אלא במסגרת העברת זכויות בבנין בשלמותו ולאיתו יעוד. השכרת יחיד לסטודנטים בהתאם לסעיפים הבאים: א. לא יותר רישום של יחידות נפרדות במגרש המיועד למעונות סטודנטים והערה על כך תירשם בספרי המקרקעין. ב. לא תתאפשר מכירתן של היחידות למעונות כיחידות נפרדות. ג. לא תתאפשר הפיכת יחידת דיור לסטודנטים, ליחידת מגורים. ד. יותקנו מונים מרכזיים למים ולחשמל לכל שטח מעונות הסטודנטים.</p>
ו	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>תחום השפעה מתחנת תדלוק - לא יותרו שימושים שאינם עומדים במרחקי ההפרדה מתחנות תדלוק לפי תמ"א 18 על שינוייה - לתאי שטח, 101, 102, 103.</p>

4.9	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר ותעסוקה בניני מינהל ומשרדים, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים, ספרייה, מועדונים, אודיטוריום, מועדון קשישים, מרכז מוסיקה. מסחר - חזית מסחרית בהתאם לשימושים מסחריים וכפי שהוגדרו בתכנית</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>



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

קו בנין (מטר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
																	שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	25	100	70	1235	) 29000 (2)	(1) 200	6000	23000	2348	101	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	18	80	30	654	) 12000 (2)	(1) 200	2000	10000	1835	102	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	18	80	30	54.5	(2) 1000		330	670	1835	102	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	25	100	(4) 250	559.5	) 38000 (2)	(1) 200	8000	30000	6792	103	דירור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	25	100	75	14.7	(2) 1000		330	670	6792	103	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	18	80	50	587.2	) 78000 (2)	(1) 200	16000	62000	13285	104	מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	18	80	50	7.5	(2) 1000		330	670	13285	104	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	18	80	70	1250	19000	(6) 200	4000	15000	1518	301	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	21	90	160	591.6	) 30000 (2)	(1) 200	6000	24000	5071	201	מגורים	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	4	16	70	197.2	) 10000 (2)	(1) 200	2000	8000	5071	201	מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	4	16	70	19.72	(2) 1000		330	670	5071	201	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים			

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	18	80	150 (7)	60	428.85	22000 (2)	(1) 200	4000	18000	5130	202	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	16	80		35	81.87	(2) 4200	(1) 200	1200	3000	5130	202	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	4	16		35	19.5	(2) 1000		330	670	5130	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(3) 7	(3) 5	(3) 0	(3) 0	2	8	30		80	449.4	(2) 6000	100	1000	5000	1335	600	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(8) 8	(8) 8	(8) 8	(8) 8	2	1				13.5	500	(1) 200	200	300	9138	750	חניון	שטח פרטי פתוח	
0	0	0	0	2							(9) 200			1587	751	חניון	שטח פרטי פתוח	
				2							(1) 200			122	950	חניון	דרך מוצעת	
				2							(1) 200			1652	951	חניון	דרך מוצעת	
0	0	0	0	2							(9) 200			2412	800	ככר עירונית	ככר עירונית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	101	מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים
	102	מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים
	102	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים
(5) 3125	103	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים
	103	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים
	104	מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים
	104	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומשרדים
	301	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(5) 2000	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	201	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 1875	202	מגורים ודיוור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
	202	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	600	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	750	חניון	שטח פרטי פתוח
	751	חניון	שטח פרטי פתוח
	950	חניון	דרך מוצעת
	951	חניון	דרך מוצעת
	800	ככר עירונית	ככר עירונית

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:

- יותר להעביר זכויות של שימושי מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח אחד לשני.
- יח"ד קטנות - לפחות 20% מסך יח"ד ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה יהיו יח"ד קטנות בגודל מרבי של 80מ"ר (כולל ממ"ד).
- קו בניין עילי לבניה גבוהה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חניון תת קרקעי ב-2 קומות.
- (2) ללא חניונים תת קרקעיים.
- (3) על פי תשריט.

(4) ניתן להמיר שטחי תעסוקה ביחיד מיוחד למעונות סטודנטים/דירות קטנות להשכרה.

(5) 12.5 מ"ר בממוצע ליחיד למגורים אחת.

(6) עבור חניון.

(7) 90 יחיד לדיור מיוחד + 60 מגורים.

(8) קו בנין 0 מטר לשימושים בתת קרקעו בנין 8 מטר לדוכנים על הקרקע.

(9) עבור חניון תת קרקעי ב 2 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 6. הוראות נוספות

6.1

## איכות הסביבה

1. בקשות להיתרי בניה הכוללות שימושים לתעסוקה ו/או מסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה. במידת הצורך תידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לשיקול דעת איגוד ערים.
2. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד.
3. זיהום אוויר: שימושים הכוללים פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, יותרו רק במידת ויכח בסקר סביבתי כי הפליטות הצפויות לא יגרמו לפגיעה בשימושים רגישים בסביבה או לחריגה מהתקנות. הסקר יועבר לקבלת חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.
4. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.
5. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. שימושים ו/או מתקנים העשויים לגרום למטרדי רעש לשימושים רגישים בסביבתם יידרשו לטיפול במקור של מקורות הרעש, בהתאם להוראות הרשות הסביבתית המוסמכת.
6. שפכים: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגני"ס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים ו/או מפריד שמנים/שומנים, בשטח העסק או המגרש, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.
7. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.
8. אחסנה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.
9. ניקוז: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בעסק. פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ייעשו מעל משטחים אטומים בלבד המנוקזים למערכת הביוב. נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנה למערכת הניקוז האזורית.
10. פסולת מוניציפלית טיפול בפסולת מוצקה בתכנית יעשה בהתאם להנחיות חוק התכנון והבנייה ובהתאם להנחיות אגף התברואה של עיריית טירת הכרמל.
- חדר אצירת הפסולת יתוכנן לפי הנחיות עיריית טירת הכרמל לטיפול ופינוי פסולת. בנוסף לחדר האצירה המיועד ליחידות הדיוור, יתוכנן חדר אצירה נפרד אשר ישרת את שטח המסחר.
11. פסולת לתקופת הבנייה תנאי להיתר בניה יהיה הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר המצורף כנספח למסמך זה.
- יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור, כנ"ל לגבי חומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.
- כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי העסקים, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדין.


<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>יש למחזר לפחות 20% מהפסולת המיוצרת באתר. פסולת הבניין תפונה לאתר למחזור פסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>12. ניהול מי נגר השטח המופקע לטובת העירייה ייכלל בחישוב השטח המיועד להשהיה וחלחול מי הנגר העילי. תכנית הפיתוח תפרט את תוואי הקרקע ואמצעים שיבטיחו השהיית וחלחול הנגר העילי. מערכת הניקוז בתחום המגרשים תופרד ממערכת הביוב, חל איסור להחדרת מי נגר למערכת הביוב. בקשה להיתר בנייה תכלול, בין היתר, פירוט הנושאים הבאים: א. פתרונות השהייה וויסות עודפי נגר עילי בשטחים מפותחים ואמצעים בכדי למנוע הצפה בתחום המגרש ומחוצה לו. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. פתרונות למתקני החדרת נגר לתת הקרקע יחויבו בחוות דעת רשות המים. ד. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>13. אקוסטיקה כתנאי להיתר בניה יוכן נספח אקוסטי שיפרט את כלל מקורות הרעש בתחום התכנית וסביבתה, לרבות רכבות משא ואת כלל הקולטנים הרגישים בשטח התכנית, הנ"ל יבוצע על ידי יועץ אקוסטי, כמו כן יכלול הדו"ח גם התייחסות לנושא אזורי פריקה וטעינה ולמניעת מטרדי רעש ורעידות לשלב ההריסה והבנייה. 14. מניעת זיהום אוויר ואבק לשלב ההקמה תוגש תכנית למניעת מטרדי אבק וזיהום אוויר לשלב ההקמה. 15. חניונים מעל קומת החניונים - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק של לפחות 1.2 מ' לצורך נטיעת עצים בוגרים. תינתן עדיפות לאזור טבעי. מערכת האזורי בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה נקודות פליטת האוויר ממערכות האזורי של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור נקודות פליטת האוויר ממערכות האזורי של החניונים לא תהיה אל שטחי ציבור בו ישנה שהיה ממושכת של קהל. פליטת אוויר מזוהם ממערכות אוורור החניונים תהיה במרחק של 10 מ' לפחות מפתחי יחידות הדיור. 16. עודפי עפר עודפי העפר יפונו אל אתר מוסדר ומאושר. טרם תחילת העבודות, יציג הקבלן הסכם חתום המאשר את הסכמת מפעיל האתר לקליטת עודפי עפר. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות,</p>	







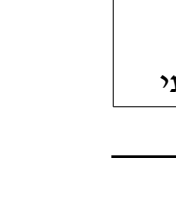


<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.</p> <p>רישום כמויות ונפחים: מנהל העבודה מטעם הקבלן יציין ביומן את כמויות הקרקע שנחפרות בכל יום עבודה. יש לציין את צורת החפירה, צורת הסילוק, יעד הפינוי, אחסון ופינוי הקרקע. טיפול בקרקעות מזוהמות: במידע ותמצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי ליחידה הסביבתית.</p> <p>17. בנייה ירוקה</p> <p>תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו עמידה בתקן ישראלי 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות. תנאי למתן היתר הינו הטמעת המלצות הדו"ח הסביבתי פרק מיקרו אקלים.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הנחיות לתנועה וחניה:</p> <p>א. תקן החניה בשטח התכנית יהיה תקן מופחת ולא גדול מהתקן לאזור ב' לפי התקן התקף.</p> <p>ב. תותר הקמת חניונים במפלס תת קרקע, מתחת לכל יעודי הקרקע בתכנית למעט דרכים.</p> <p>ג. נספח התנועה לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הסדרי התנועה הסופיים בצומת הרצל-מוצקין והרצל-קרן היסוד יהיו בהתאם לתכנון המפורט של קו המטרונית, באישור משרד התחבורה, ויגברו על האמור בנספח התנועה. לא יותרו כניסות/יציאות מהמתחם לכיוון רחוב הרצל לאחר ביצוע קו המטרונית</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>2. תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>3. תנאי להיתר להקמת תחנת טרנספורמציה יהיה קבלת חו"ד איגוד ערים לנושא קרינה.</p> <p>תנאי לפיתוח השטח בחזית הרחובות הרצל ומוצקין יהיה העתקה או הטמנת קו המתח הקיים.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	



	<b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, התואם את נספח הניקוז והפרשה הטכנית. ביוב: פתרונות הביוב בתכנית יהיו ע"פ עקרונות נספח הביוב המצורף. פתרון הקצה לתכנית הינו הזרמת השפכים למט"ש חיפה או למט"ש ניר עציון, הכל בהתאם לפתרון הביוב הכולל של העיר בעת ביצוע התכנית. תברואה: סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבנייה. תנאי לפיתוח המתחם החדש הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי חפירה הצפויים עקב עבודות הפיתוח והבניה, ציון האתר שאליו תופנה הפסולת. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי התואמים את הכמות שהוערכה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8 איחוד וחלוקה</b></p> <p>תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 121 לחוק הת"ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלקה לצורכי רישום. על יוזמי תוכנית זו, ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
	<b>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. 2. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. לבקשה תצורף תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>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'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע(חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.2 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>-תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>-תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע(מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. מגרשי חנייה :</p> <p>א. כל חניון עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ להעתקה לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ) ולא יותר מ-15% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית להעתקה (יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>
6.12	סקר סייסמי
	<p>1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים על פי</p>

	<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413.</p>		
	<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>		
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תכניות כוללות למים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</li> <li>2. אישור הוועדה המקומית לתשריט בינוי למתחם בשלמות ותכנית פיתוח אשר יכללו פירוט של מפלסי קרקע, חומרי גמר בפיתוח השטח, מסלעות או סוללות עפר, פרטי ביצוע גדרות, שלטים וכל מרכיב פיסי אחר בפיתוח. בתשריט הבינוי ימוקם המבנה, המתקנים השונים והמפלסים בציון מפלסי הקרקע והרום.</li> <li>3. כתנאי למתן היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח לכל מגרש (הגדרת המגרש תהיה ע"פ תיאום עם הוועדה המקומית).</li> <li>4. שינויים במערך התחבורה יאושרו מראש ע"י הוועדה המקומית בהתאמה לשלבי ביצוע התכנית.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית ו/או כל תחילת עבודות עפר ופיתוח בשטח, יהיה קבלת הנחיות ואישור עדכני מהמשרד להגנת הסביבה לעניין החקירה והטיפול בזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית. בהתאם לממצאי החקירה ייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה באילו אמצעים ופעולות יש לנקוט בהמשך, לרבות תנאים נדרשים לשלבי מתן היתר הבניה והאכלוס.</li> </ol>	<p><b>6.14</b></p>
	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. עודפי חפירה יפונו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר. עודפי עפר יפונו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות.</li> <li>ב. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. תכניות בינוי, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, 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.</li> <li>ג. 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.</li> </ol>	<p><b>6.15</b></p>
	<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>		
	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>		
	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר מצויד בניה ) התשל"ט 1979.</li> <li>2. מפלסי רעש מצויד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי</li> </ol>	<p><b>6.18</b></p>



### הוראות בזמן בניה

6.18

סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים 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 ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.

5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות 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 שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר לשפיכת פסולת בניה.

7. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים

8. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.

9. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק.

10. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת, יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.

### בטחון ובטיחות

6.19

בטיחות בטיסה:

1. תנאי להיות 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.

הנחיות משרד הבטחון:

1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה), לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י - 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.

2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

### ביצוע התכנית

7

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	בינוי על פי עקרונות נספח שלביות וניתן לסטות ממנו בהתאם לשיקול דעת של מהנדס ועדה מקומית.	
1	תתאפשר בנייה עד 50,000 מ"ר שטחים	שדרוג צמתים קיימים בגבולות התכנית: צומת

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	עיקריים- מתוכם שטח של עד 24,000 מ"ר לטובת 200 יח"ד ויתר השטחים לצרכי תעסוקה ומסחר).	הרצל-מוצקין, הרצל-קרן היסוד.
2	מימוש עד 60% מזכויות הבניה בתכנית.	הפעלת קו המטרונית ברחוב הרצל.
3	מימוש מלוא זכויות הבניה.	ביצוע כביש 11 והפעלת קו המטרונית עד רחוב הרדוף.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך כ 15 שנים מיום אישורה לתוקף.

