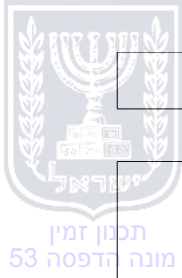


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0713404

מכ/1009 - דיור מוגן בפינת רחובות ז'בוטינסקי ואריאל שרון, טירת כרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/04/2022

להפקיד את התכנית

04/05/2023

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

הקרקע הכלולה מהווה מגרש ביעוד דיור מוגן עפ"י תכנית מאושרת מכ/448 בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ואריאל שרון בטירת כרמל.

מטרת תכנית זו להקים מתחם לגיל השלישי המכיל יח"ד של דיור מוגן, מחלקות אישפוז סיעודיות, שירותים נילוויים, משרדים, מרפאות, שירותי רפואה ושטחי מסחר.

בתחום התכנית כלולה חלקה 113 ביעוד של שטח חקלאי ושצ"פ שנותרה כלואה בין שני מתחמים מתוכננים. התכנית מפקיעה חלק משטחי יעוד אלה ליעוד שביל ומשנה את שאר שטחי יעוד אלה ליעוד של דיור מיוחד.

עפ"י התכנית המאושרת שטח הבניה העיקרי הוא 5,202 מ"ר ומותרים 120 יח"ד לדיור מוגן, ב-12 קומות על גבי קומות שטחים ציבוריים ובסה"כ 13 קומות.

התכנית מתגברת את זכויות הבניה המאושרות - השטח העיקרי הוא 20868 מ"ר מתוכם 15,911 מ"ר לדיור מוגן, 3,139 מ"ר לאגף סיעודי ו-1,818 מ"ר למסחר ומשרדים. בדיור המוגן 251 יח"ד ב-22 קומות הכוללות קומת כניסה ומסחר ו-2 קומות חניון תת"ק.

החניה בתחום הפרויקט תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה אך יעשה מאמץ ע"י יזמי הפרויקט לספק חניה מעבר לתקן לרווחת הסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/1009 - דיור מוגן בפינת רחובות ז'בוטינסקי ואריאל שרון, טירת כרמל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

355-0713404 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 5.857 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

196987 קואורדינאטה X

740623 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ז'בוטינסקי 73 פינת רח' אריאל שרון.

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	אריאל שרון		
טירת כרמל	ז'בוטינסקי	73	

שכונה שכונה דרומית טירת הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10717	מוסדר	חלק	116	137

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
מכ/448	2013

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
14/05/2000		3436	4879	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית מכ/448	החלפה	מכ/448
11/07/1985			0	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית משח/6.	החלפה	משח/6
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
05/08/1976		2284	2241	התכנית מחליפה בתחומה את תכנית חפאג/811.	החלפה	חפאג/811



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	1/2 תכניות הוכן ע"י אדר' פנינה רוזנברג על בסיס תכניות ממשרדו של אדר' עוזי גורדון	15: 58 12/03/2023	עוזי גורדון	05/03/2023	2	1: 250	רקע	בינוי
לא	2/2 חתכים וחזיתות הוכן ע"י אדר' פנינה רוזנברג על בסיס תכניות ממשרדו של אדר' עוזי גורדון	17: 02 06/10/2022	עוזי גורדון	06/10/2022	2	1: 250	רקע	בינוי
לא		17: 01 06/10/2022	חנן מלכה	23/08/2022		1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		16: 02 12/03/2023	ישראל רשטניק	05/03/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח הלכתיות	16: 55 06/10/2022	פנינה רוזנברג	06/10/2022	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא		10: 51 19/04/2023	שאדי חאגי	26/03/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח מיקרואקלים - הצללה ורוחות	09: 16 27/03/2023	מיכל ויטל-ברון	19/03/2023		1: 250	רקע	בדיקת הצללה
לא		17: 02 06/10/2022	פנינה רוזנברג	06/10/2022	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			נכסי גבריאל חיפה בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	104			david@ors- siud.co.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen- berg- arch.co.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	עוזי גורדון	06661	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-6644844		mickey@gor- don-ltd.co.il
	יועץ תחבורה	ישראל רשטניק	78171	א.ח.ר תכנון בע"מ/מתו"פ מהנדסים	טירת כרמל	יזומה	2	077-9215555	077-9215559	israel@matop .co.il
	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף	חיפה	שער פלמר	1			hanan.landsc- ape@gmail.c om
	מודד	שאדי חאג'	1119	שאדי חאג' בע"מ	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343		sh0528272706 @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	מיכל ויטל-ברון	353.7.11.1 0	ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ	פרדס חנה- כרכור	סמטת הדורות (1)		04-6231479		michal@vital- baron.com

(1) כתובת : סמטת הבונה 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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 מתחם דיור ושירותים לגיל השלישי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זכויות הבניה והשימושים המותרים ביעוד של דיור מיוחד; לרבות יח"ד ושירותים נלווים לדיור מוגן, מחלקות סיעודיות, מסחר ומשרדים.
- ב. שינוי יעוד שטח חקלאי ושטח שצ"פ ליעוד דיור מיוחד, לרצועת שביל ולרצועת דרך מוצעת.
- ג. שינוי וקביעת קווי בנין.
- ד. קביעת חזית מסחרית לכיוון שד' ז'בוטינסקי ולכיוון השצ"פ.
- ה. קביעת רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי בחלק הצפוני של המתחם.
- ו. תוספת גובה וקומות לגובה הבניה המאושר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דיור מיוחד	2001	בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	3001
דרך מוצעת	1001	זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	2001
שביל	3001	חזית מסחרית	דיור מיוחד	2001
		קו בנין עילי	דיור מיוחד	2001
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	2001
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1001
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	3001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מוגן	4,481	76.51
שטח חקלאי	793	13.54
שטח ציבורי פתוח	583	9.95
סה"כ	5,857	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,349.55	91.34
דרך מוצעת	31.63	0.54
שביל	475.79	8.12
סה"כ	5,856.97	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דיור מוגן.                      ב. שתי מחלקות אשפוז סיעודיות לקשישים.                      ג. שירותים נילווים לשימוש הדיור המוגן ובית האבות הסיעודי כגון: חדר אוכל ומטבח, מרפאות ובית מרקחת, בית כנסת, מכבסה, חדר כושר, בריכה וספא, מכון פיזיותרפיה, חדרי הרצאות, פעילות וחוגים, ספרייה ואולם כינוס, מועדון דיירים, מתקני תשתית, ומתקנים טכניים הנדרשים לקיום הפעילות. שטחי הדיור המוגן יהיו בבעלות וניהול אחודים.                      ד. מסחר ומשרדים. יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, חדרי ניתוח וחדרי שהיית יום ולילה לחולים, שירותים אישיים, גן ילדים ומסחר קמעונאי, שימושים מקבלי קהל ובנוסף יותרו שירותי אוכל לסוגיו כגון: בית קפה ומסעדה. תותר הפעלת בית קפה על גג המבנה במפלס +17.00. בשימושי המסחר לא יותרו שימושים המהווים מטריד לשימושים רגישים המוצעים בתכנית לדיור מוגן ולמרפאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מס' מבנים:                      בתא שטח 2001 תותר בניית מבנה בן 4 קומות ומעליו מבנה הדיור המוגן בנסיגה, הכולל קומת לובי כפולה ובנוסף שטחי מסחר.                      2. גובה ומספר קומות:                      מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הרחוב והשצ"פ הגובלים.                      3. קווי בנין:                      קו בנין כללי - צבע אדום כהה, במרחק 5 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי), מזרח ודרום ומרחק 0 מ' למערב.                      קו בנין לקומת קרקע - צבע תכלת, במרחק 8 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי).                      קו בנין עילי למגדל - צבע תכלת, במרחק 10 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי), מרחק 25 מ' למזרח, מרחק 5 מ' לדרום ומרחק 0 מ' למערב.                      קו בנין עילי למרפסות - צבע אדום בהיר, נקודתי במרחק 0 מ' למזרח.                      קו בנין תחתי לחניון תת קרקעי - צבע תכלת, במרחק 5 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי), ומרחק 0 מ' למזרח, דרום ומערב.                      4. פיתוח גגות:                      גגות המבנה יפותחו ויגוננו לטובת שימוש דיירי ובאי מבנה הדיור המוגן.                      5. חזית מסחרית:                      תחוייב חזית מסחרית כלפי רח' ז'בוטינסקי הכוללת קירוי/סטווין לאורך החזית שתפותח בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.                      6. שטחים פתוחים:                      השטח הפתוח המינימלי שיוקצה לטובת הדיירים בתחום התכנית יקבע בשלב היתר הבניה</p>

<b>4.1</b>	<b>דיור מיוחד</b>
	בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר הולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								עיקרי	שרות						
2324				251					7511	15911		דיור מוגן	2001	דיור מיוחד	דיור מיוחד
310					75				471	3139		סיעודי	2001		דיור מיוחד
					75				(1) 467	1818			2001	מסחר ומשרדים	דיור מיוחד
2634	(6) 2	(5) 22	(4) 81.6	(3) 251	75	709	38093	(2) 8776	8449	20868	5350		2001	<סך הכל>	דיור מיוחד

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

### הוראות טבלה 5:

א. קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

ב. יותר ניווד של עד 10% בשטחים עיקריים ושטחי שירות בין הדיור המוגן לבין הסיעודי לבין המסחר והמשרדים ולהפך.

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

(1) 292 מ"ר למסחר ומשרדים, 175 מ"ר לסטוויין.

(2) יותר חניות, מחסנים ושטחים טכניים.

(3) 251 יח"ד לדיור מוגן. לא כולל השטחים הסיעודיים.

(4) קומת הקרקע היא קומה כפולה בגובה של 8.5 מ' ברוטו. גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת יהיה +81.60 כולל מתקנים טכניים חדרי מדרגות מבני מעלית, אלמנט עיצובי וכד', הגובה האבסולוטי יהיה 109.95 מ' מעל פני הים. מספר הקומות המירבי: 22 קומות (לא כולל המתקנים והאלמנט העיצובי). מפלס הכניסה הקובע לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הרחוב והשצ"פ הגובלים.

(5) לא כולל קומה טכנית ומצללה / אלמנט עיצובי מעל הגג.

(6) חניון תת קרקעי, קו בנין 0.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הנחיות של עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות .
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה תהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית לאישור מהנדס העיר טירת הכרמל שתכלול כבישים, קירות תומכים, מסעות, חניות, מדרכות, מעקות בטיחות, ריהוט רחוב, שבילים, שטחי גינון, מתקני משחקים, תאורה, ומתקני אשפה.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. 90% לפחות ממקומות החניה יוסדרו בחניון תת קרקעי.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<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 סוגג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. בשטחים המסומנים בתשריט בסימוני זיקת הנאה מסוגים שונים כפי שמפורט בסעיף 6.8 - זיקת הנאה, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה בענין זה תרשם לאחר קבלת היתר הבניה כתנאי לטופס איכלוס המבנה.</p> <p>ו. באחריות יזם התכנית לבצע רישום בית משותף תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ'</p>





6.5	חשמל
	<p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' מ'                      תיל מבודד צמוד למבנה .....0.3 מ' מ'                      ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ'                      ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' מ'                      ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' ( מציר הקו)                      ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35 מ' ( מציר הקו)                      ז. כבלי חשמל מתח נמוך .....0.5 מ' מ'                      ח. כבלי חשמל מתח גבוה .....3 מ' מ'                      ט. כבלי חשמל מתח עליון .....בתאום עם חברת החשמל                      י. ארון רשת.....1 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.6	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחיול לתת הקרקע או תובטח התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע.</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 לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>
6.7	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>

<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת ההנאה תרשם על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתוגש במסגרת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית הבניה לקבלת חו"ד איגוד ערים לסביבה ומשרד הבריאות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת ההקמה:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבנים מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהו אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ט. 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><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +60 מטר מעל פני השטח בזמן בניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תשתיות</b></p> <p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים.</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת</p>	<p><b>6.12</b></p>



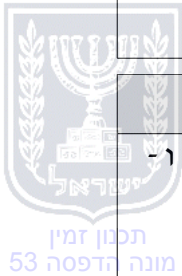
תשתיות	6.12
<p>המאושרת ע"י מהנדס העיר .</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר .</p> <p>ד. תאורה</p> <p>כל מתקני התאורה בשטח התכנית יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>	



סקר סייסמי	6.13
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל התנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>ב. 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 מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות ), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר ), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר ).</p> <p>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.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.15
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדו להפקעה בהתאם לסעיף 188 , 189 ו- 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית טירת הכרמל.</p> <p>ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך כ - 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53