

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	הוראות התוכנית
12. 11. 2012	
נתקבל	תוכנית מס' מכ' 808
תיק מס'	
שם תוכנית: מגרש למוסדות ציבור - מורשה	

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדיה הכרמל תכנית מס' <u>808/מכ</u> נדונה בישיבה מס' <u>11008</u> בתאריך <u>26.7.11</u> הועבר לועד המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצת הסדר מהנדסת הועדה <u>ישב</u> לשם הועדה </p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז חיפה הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2.9.11</u> לאשר את התכנית </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> תאריך <u>21.11.11</u> יו"ר הועדה המחוזית </p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p> הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>808/מכ</u> מרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6416</u> ביום <u>16.5.11</u> </p> </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p> הודעה על אישור תכנית מס' </p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p> מרסמה בילקוט הפרסומים מס' </p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

המגרש נשוא התכנית מיועד לבנייני ציבור מתוקף תרשי"צ 2/20/6. כיוון שהתרשי"צ לא מקנה זכויות בניה, אין אפשרות להוציא מכוחו היתרים ויש צורך בתכנית המסדירה את הבניה במגרש. תכנית זו מסדירה את אופי הבינוי במתחם בית-ספר מורשה בטירת כרמל, ומגדירה זכויות בניה, גובה מבנים וקוי בנין בתא השטח של ביה"ס. התכנית מגדירה שטח להקמת מחסן חירום של הג"א.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש למוסדות ציבור - מורשה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מכ/808	מספר התוכנית		
11.428 'ד		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
24/10/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

<p>מורדות הכרמל 197645 740058</p>	<p>מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p>
<p>1.5.2 תיאור מקום התכנית ננוצאת בשכונת המגורים הדרומית של טירת כרמל (גיורא-יוספטל), בין הרחובות וייצמן, נתן אלבוז, א.ד. גורדון ועגנון</p>		
<p>טירת כרמל חלק מתחום הרשות חיפה</p>	<p>רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p>
<p>רח' שי עגנון 12, טירת כרמל גיורא לא רלוונטי לא רלוונטי</p>	<p>יישוב שכונה רחוב מספר בית</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10679	מוסדר	חלק מהגוש	63	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תרש"צ 2/20/6 (מכ/159)	אובייקט 19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'	אושר בהחלטת ממשלה מס' 1955	12/7/2007
תרש"צ 2/20/6	כפיפות	התכנית לא משנה את יעוד הקרקע המאושר. התכנית מפרטת את השימושים המותרים, מסדירה את הבינוי ומגדירה זכויות בנייה, קווי בניין וגבהי בנייה.	אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים	24/5/1972

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	24.10.2011	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
		גורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	24.10.2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		גורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	24.10.2011	1	-	1:500	מנחה	נספח כינוי
		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	18.12.2011	-	8	-	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקת (רלוונטי)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי	boris@tirat-carmel.muni.il	04-8572801	050-5618999	04-8572460	כרמל, אצל 9, טירת כרמל	לא רלוונטי	עיריית טירת כרמל	רשות מקומית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

זום בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
boris@tirat-carmel.muni.il	04-8572801	050-5618999	04-8572460	כרמל, אצל 9, טירת כרמל	לא רלוונטי	עיריית טירת כרמל	רשות מקומית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
boris@tirat-carmel.muni.il	04-8572801	050-5618999	04-8572460	כרמל, אצל 9, טירת כרמל	לא רלוונטי	עיריית טירת כרמל	רשות מקומית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
giora@gioragur.com	04-8510918	052-2694999	04-8510878	התפ 1, חיפה 31094	512206111	ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	18235	10689479	ג'ורא גור	ג'ורא גור	אדריכל
rudi@technomad.co.il	04-810-7004	052-241-5340	04-837-2290	מוריה 52, חיפה 34572	510852650	טכנומד	טכנומד	481	069492064	רודי כלן	רודי כלן	מודד מוסמך
snait@miller-blum.co.il	04-833-9980	050-527-7882	04-833-9070	התשב 14, חיפה	510470313	מילר בלום ושות' - תכנון סביבתי בע"מ	מילר בלום ושות' - תכנון סביבתי בע"מ	40289	5509865	אמיר בלום	אמיר בלום	אדריכל נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקניית זכויות בניה למתחם, הסדרת הבינוי הקיים בשטח בית הספר, הקצאת שטח והוראות להקמת מחסן חרום של הג"א

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א.	קביעת שטחי הבניה המותרים בתא השטח.
ב.	קביעת גובה המבנים, קווי הבניין, מרחקים בין בניינים, ואופי הבניה בתא השטח.
ג.	קביעת שימושים מותרים
ד.	מתן הוראות לאופן מדידת גובה המבנים
ה.	מתן הוראות ארכיטקטוניות
ו.	מתן הוראות לענין תכסית
ז.	מתן הוראות לענין שטחי שירות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – כ- 11.428 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
6.1 שטח במצב הקיים אינו מאושר, מדובר במבנים קיימים. לא קיימת תכנית המקנה זכויות בנייה	14,856	0	+11,428 מ"ר בקירוב	4,000 מ"ר בקירוב	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור
	301	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מוצב מוצע		מוצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	11,428	100%	11,428
100%	11,428	100%	11,428

←

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטח למבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 301	
4.1.1	שימושים
א.	בתא השטח יותרו השימושים: מחסן חירום, המשמר האזרחי, מרכז לטיפוח יזמות (מ.ט.י.), מרכז ללימודי בטיחות בתנועה, מחסן העירייה, תנועות נוער, מרכז טיפולי, מועדון נוער, מבני חינוך ותרבות, מבני בריאות וספורט ומתקני תשתית.
4.1.2	הוראות
א.	חזיתות המבנים יהיו בחיפוי קשיח בלבד. יותר שילוב קטעים של חיפוי בשליכט צבעוני או חומר עמיד אחר על קרניזים או קורות בולטות. לא יהיה בחזיתות כל שימוש בחומרים אשר אינם עמידים בקרינת השמש או חומרים רגישים.
ב.	שטחי בניה מותר לבנות עד 100% משטח תא השטח – לשטחים עיקריים, ו-30% בניה למטרות שירות.
ג.	גובה הבניה תותר בניה של 3 קומות עד לגובה של 16 מטר. גובה מבנה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין ועד פני גג בנוי. מעל גובה זה תותר בניית מעקות והקמת מתקנים טכניים, בהתאם לגובה המינימאלי הנדרש.
ד.	מרחק בין בינוינים מרחק מינימאלי בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'.
ה.	קוי בנין קוי הבנין יהיו 4 מ' לכל הכיוונים. תותר חריגה מקו בנין עבור מבנים קיימים טרם אישור תכנית זו וכל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה בהתאם לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר):(1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי מפלס לבניסה הקובעת			
4	4	4	0	+ 3	16	50	-	-	130%	14,856	-	-	3,428	11,428	301	מבנים ומוסדות ציבור

הערות:

(1) גובה מבנה ימדד מהכניסה הקובעת לבניין ועד פני גג בניו. מעל גובה זה תותר בניית מעקות והקמת מתקנים טכניים, בהתאם לגובה המינימאלי הנדרש.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית בקנה-מידה 1:500 או 1:250 הכוללת:
 - 6.1.1.1. תיאור העמדת הבניינים והגבהים שלהם.
 - 6.1.1.2. פירוט השימושים.
 - 6.1.1.3. פירוט לגבי הנגישות לבניינים, הסדרי החנייה ומיקום מתקני תשתיות.
 - 6.1.1.4. מיקום ופירוט הגדרות: חומרים ועיצוב בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - 6.1.1.5. פירוט חומרי הבנייה וחומרי הגמר.
 - 6.1.1.6. מיקום מתקני אשפה וגינון.
 - 6.1.1.7. סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים.
 - 6.1.1.8. תכנית הפיתוח תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך.
 - 6.1.1.9. התכנית תעמוד בכללים ובהוראות נספח העצים בנוגע להעתקה ושמירה על עצים.
 - 6.1.1.10. תנאי להוצאת היתר בנייה למחסן חירום הוא שקווי הביוב של מחסן החירום יופנו לכיוון הנגדי של מרכז הקידוח למי שתייה.

6.2. הוראות בנושא חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38

- היתר בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על-פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 6.2.1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 6.2.2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.

6.3. הוראות בנושא חשמל

- 6.3.1. 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 קיימים ומתוכננים.
- 6.3.2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- 6.3.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.3.4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	

		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.3.5 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל..

6.3.6 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון

6.3.7 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.

6.3.8 על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4. הוראות בנושא עתיקות

- 6.4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 6.4.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו. כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.4.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.4.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5. חומרי חפירה ומילוי

- 6.5.6 תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- 6.5.7 פרויקטים 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.
- 6.5.8 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 6.5.9 בהעדר איזון -
- 6.5.9.1 יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
- 6.5.9.2 מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- 6.5.9.3 מילוי ייעשה באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- 6.5.9.4 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה

6.6. מניעת מטרדים בזמן הבניה

- 6.6.1 הקמת המבנים בתא שטח 301 תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב 1992, חוקי עזר ועל פי כל דין.
- 6.6.2 ציוד הבניה אשר יכנס לאתר יהיה מאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.
- 6.6.3 מניעת מפגעי זיהום אויר במהלך הבניה:
ע"מ להבטיח את התנאים למניעת מטרדי זיהום אויר ואבק, במהלך עבודות הבניה, מומלץ כי היום והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות:
- 6.6.3.1 בנית קיר בגובה 2.5 מטר מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה. הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.
- 6.6.3.2 לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש.
- 6.6.3.3 להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן.
- 6.6.3.4 לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ-50 מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.
- 6.6.3.5 למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבניינים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.
- 6.6.3.6 לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרוייקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.
- 6.6.3.7 להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה עפ"י הנחיית מהנדס העיר.
- 6.6.3.8 ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.
- 6.6.3.9 להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרוייקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.

6.7. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8. נגישות

כל רכיבי המבנים הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.

6.9. דרכים חניה

- 6.9.1 חניה תותר רק במקומות מוסדרים.
 6.9.2 בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי וחניה ותאושר ע"י מהנדס העיר.
 6.9.3 מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
 6.9.4 תיסלל דרך גישה לרכב לאזור מחסן החירום, ברוחב של לפחות 3.5 מ', בתחום המגרש.

6.10. פיתוח תשתיות

- 6.10.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 6.10.2 כל קווי התשתית שבתחום התוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 6.10.3 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
 6.10.4 תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 6.10.5 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.11. שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12. פיתוח סביבתי

- 6.14.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
 6.14.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.13. ניקוז

מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.

6.14. איכות הסביבה

- 6.14.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית, בנושאים הבאים:
- 6.14.1.1 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- 6.14.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 6.14.2 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.14.3 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- 6.14.4 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.14.5 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
- 6.14.6 תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- 6.14.7 לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- 6.14.7.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרוייקט בנייה /או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 6.14.7.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
- 6.14.7.3 בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.15. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו על שם עיריית טירת כרמל.

6.16. חלוקה ורישום

- 6.16.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- 6.16.2 וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- 6.16.3 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות

המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.16.4 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.17. אשפה

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

6.18. שמירה על עצים בוגרים

6.18.1 בשטח הפרויקט ישמרו 34 עצים ויועקו 4 עצים לפי נספח עצים בוגרים.

6.18.2 העצים המיועדים להעתקה, יועקו בין חודשים ינואר למרץ למקומות קבועים מראש. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.

6.18.3 ביצוע עבודות כריתה/העתקה יהיה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

6.18.4 תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע ההנחיות המפורטות בנושא שמירה והעתקת עצים כלהלן:

6.18.4.1 לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע העבודות.

6.18.4.2 העתקת עצים בתחום התכנית תעשה על פי הנחיות פקיד היערות ועל פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות להעתקת עצים בתחום התכנית.

6.18.5 על תאי השטח בהם מסומנים בנספח העצים, עצים בוגרים לשימור או להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

6.18.5.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.

6.18.5.2 היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הוועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

6.18.5.3 היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים להעתקה מותנה בקבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עצים חלופיים.

6.18.5.4 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.18.5.5 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

6.18.5.5.1 עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.18.5.5.2 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככול שתוגשנה בתחמו.

6.18.5.5.3 בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

6.18.5.5.4 כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.18.5.5.5 במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.18.5.6 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

7. ביצוע התוכנית

7.1. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.

8. חתימות

<p>ר"ר דבורה מאזוז</p>		<p>שם: בוריס טיקמן</p>	<p>חתימה: דס</p>	<p>תאריך: 13/12/2011</p>
<p>מגיש התוכנית</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית טירת כרמל</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: גיורא גור</p>	<p>תאריך: 13/12/2011</p>
<p>עורך התוכנית</p>	<p>תאגיד: גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ</p>	<p>מספר תאגיד: ח.פ. 512206111</p>	<p>חתימה: גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ</p>	<p>תאריך: 13/12/2011</p>
<p>יזם בפועל</p>	<p>שם: חתימה: ס עיריית טירת כרמל</p>	<p>תאגיד:</p>	<p>חתימה: ס עיריית טירת כרמל</p>	<p>תאריך:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם:</p>	<p>תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם:</p>	<p>תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם:</p>	<p>תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>