

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0111195

שינוי יעוד לחניה וניוד שטחים

מינהל התכנון  
חועדה המחוזית - מחוז חיפה

27-12-2016

נתקבל

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
חיפה  
מורדות הכרמל  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
חועדה המחוזית החליטה ביום:  
2.11.16  
לאשר את התכנית  
29.12.16  
תאריך י"ז יוני תשע"ז  
יו"ר חועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## דברי הסבר לתכנית

על פי תכנית מאושרת מכ/מק/773 תא שטח 201 המגורים ומסחר מיועד לשצ"פ עם הוראות מיוחדות ותא שטח 600 נחל מאגר מים.

התכנית הנוכחית מציעה לשנות את יעוד ותא שטח 201 הקודם לתניה עילית לטובת הציבור הרחב מעל החנייה התת קרקעית המאושרת תא שטח 100 בתכנית זו. בנוסף, בתא שטח 600 הקודם מעל מובל הניקוז הסגור הקיים מוצעת חניה ציבורית גם כן לטובת הציבור הרחב תושבי האזור תא שטח נותר 600. בנוסף, התכנית מציעה לנייד שטח ממשרדים לטובת מגורים בתא שטח 300 הנוכחי במפלס +3.75 (תא שטח 100 לפי מכ/מק/773).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שינוי יעוד לחניה וניוד שטחים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

355-0111195

1.2 שטח התכנית

8.503 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

197817 קואורדינאטה X

740630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המרכז המסחרי והאזורי הקיים של טירת הכרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז מסחרי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10678	מוסדר	חלק		97
12540	מוסדר	חלק	48, 50, 52-53	41, 46-47, 49, 51, 54
12702	מוסדר	חלק		8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"א 34/ב/3	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"א 34/ב/4	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
24/01/1980	878	2598	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 910
26/11/1981	288	2765	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 961
04/08/2002	3493	5099	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	שינוי	מכ/ 429
10/11/2011	482	6317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	שינוי	מכ/ מק/ 773



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



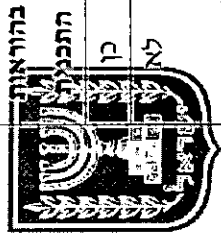
תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

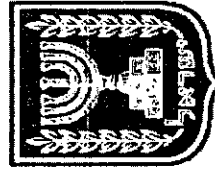
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תיאור מצב מוצע		אביבה רוטביין		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביבה רוטביין				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תמונת זמין	13/12/2016	אביבה רוטביין	21/11/2016		1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מונה הדפסה 39	13/12/2016	שטרק יוסי	29/02/2016	1	1:250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט מצב מאושר	13/12/2016	אביבה רוטביין	29/02/2016		1:250	רקע	מצב מאושר



תמונת זמין  
מונה הדפסה 39

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



תמונת זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

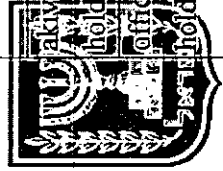
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
akiva@isa-holdings.co	02-6428716	02-6447113	5	אפשטיין יעקב נחום	ירושלים	ירושלים מגדל טירת הכרמל ע"ש בע"מ			פרטי	חברה
akiva@isa-holdings.co	02-6428716	02-6447113	5	אפשטיין יעקב נחום	ירושלים	ירושלים טירת הכרמל טרידינג בע"מ			פרטי	חברה



תנוון זמין  
אקיבה הולדינגס 39

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
akiva@isa-holdings.co	04-8572801	04-8572460	38	אצ"ל	טירת כרמל	טירת טירת הכרמל		חברה עירונית	חברה עירונית
akiva@isa-holdings.co	02-6428716	02-6447113	5	אפשטיין יעקב נחום	ירושלים	ירושלים טירת הכרמל טרידינג בע"מ			פרטי
akiva@isa-holdings.co	02-6428716	02-6447113	5	אפשטיין יעקב נחום	ירושלים	ירושלים מגדל טירת הכרמל ע"ש בע"מ			פרטי

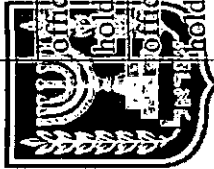


תנוון זמין  
אקיבה הולדינגס 39

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8645537	04-8630855	15	שד הפליים	חיפה	רשות הפיתוח			בנעלות מדינה

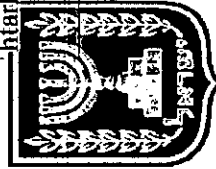
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
	04-8572801	04-8572460	38	אצ"ל	טירת כרמל	עיריית טירת הכרמל			בבעלות רשות מקומית
office@isa-holdings.com	02-6428716	02-6447113	5	אפשטיין יעקב נחום	ירושלים	טירת הכרמל			חוכר
office@isa-holdings.com	02-6428716	02-6447113	5	אפשטיין יעקב נחום	ירושלים	מגדל טירת הכרמל ע"ש בע"מ			חוכר



תנן זמין  
מונה הדפסה 39

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
aviva_r@bez-eqint.net	04-9927231	04-9920689	2	הרימון	נהריה		35530	אביבה רוטביין	עורך ראשי	אדריכלית
office@levys-htark.co.il	04-8553654	04-8553655	145	דרך יפו	חיפה	לוי שטרק מהנדסים ויועצים	23855	יוסי שטרק	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה



תכנן זמין  
מונה הדפסה 39



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מנהג הדפסה 39

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד, הוספת שטחים וניוד שטחים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משצ"פ, לחניה ציבורית עילית עם שילוב הנחיות נופיות המציעה שילוב תכנון נופי כמפורט בהוראות התוכנית.

2. הוספת שימוש מעל המובל ניקוז הסגור הקיים לטובת חניה עילית לטובת הציבור הרחב.

4. ניוד שטח של 185 מ"ר ממשרדים לטובת מגורים בבנין עבור דירות C ו-D במפלס +3.75.



תכנון זמין  
מנהג הדפסה 39



תכנון זמין  
מנהג הדפסה 39

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 8.503



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	100			100	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	8,825		+185	8,640	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,615		-185	1,800	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	1,020			1,020	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200 - 400,203
חניון	100
מגורים מסחר ותעסוקה	300
נחל/תעלה/מאגר מים	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	400
זיקת הנאה	חניון	100
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	300
זיקת הנאה	נחל/תעלה/מאגר מים	600
חניה	חניון	100
חניה	מגורים מסחר ותעסוקה	300
חניה	נחל/תעלה/מאגר מים	600

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.43	631.6	דרך מאושרת
58.95	5,013	מגורים מסחר ותעסוקה
3.35	285	מגורים עם הנחיות מיוחדות
18.31	1,556.9	מובל
11.97	1,018.1	שצ"פ עילי וחניון תת קרקעי
100	8,504.6	סה"כ

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	635.27	7.47
חניון	1,299.38	15.28
מגורים מסחר ותעסוקה	5,011.98	58.94
נחל/ תעלה/מאגר מים	1,556.87	18.31
סה"כ	8,503.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	1,079.99
חניה	1,556.87



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת : מבני מגורים. מבני מסחר- מרכז מסחרי ואזרחי, מסחר קמעונאי, מרכול,בתי אוכל, בנק,דואר,חנויות ומשרדים. מבני מינהל אזרחי - מרפאה,מועדון,מבני חינוך,דת ותרבות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b> (זיקת הנאה במפלס 7.50 -) באזור זה ישמר זכות מעבר לציבור לצמיתות . תותר בניה של פרגולות, או קרוי קל .ניתן לשלב את הקרוי עם הבניין הקיים הגובל במעבר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

<b>4.2</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעל המובל ניקוז הסגור, תהיה חניה עילית לטובת הציבור הרחב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b> בתא שטח 400 : זיקת הנאה לזכות מעבר לרכב- תותר כניסה מדרך מס'12 לרכב שרות, חרום ותפעול, חניה למשאיות (בתחום מגרש) לטעינה ופריקה. לא תותר גישה למסחר ולמגורים מדרך זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

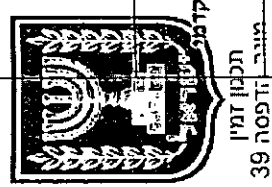
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניה לטובת הבניין : למגורים,משרדים ומסחר
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל המניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	300	גודל מגרש (מ"ר)	4280		100					
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	300	גודל מגרש כללי	8825				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	300		840				(1) 24	(2) 2	(6) 2	(6) 2
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	300		40						(6) 2	(6) 2
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	300	5013	11460	85	100	(4) 90	25	(5) 2	(6) 2	(6) 2



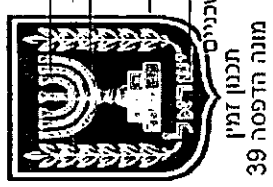
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:  
 חניון בתא שטח 100 ללא שינוי ממכמק/773

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מיל לובי כניסה ראשי. "הכניסה קובעת" היא מפלס גג המסחר (חניה פתוחה עבור המגורים). מספר קומות לא כולל חדר מכונות מעלית, חדרי מכונות עליה לגג, מיכל מים, אוטנות או מתקנים טכניים לבניין מעל גג..
- לבניין מסחרי.
- "הכניסה הקובעת" היא במפלס גג המסחר (חניה פתוחה עבור מגורים)..
- שטח שרות חניות מקורות. (הוקצו בתכנית מכמק/773 ולא נוצלו בתא שטח 300) ניתן יהיה לייזר כ 50% מהשטח החניות המקורות. בתנאי שמספר מקומות חנייה העותר יעמוד בתקן הנדרש ..
- גובה מדוד ממפלס +0.00 לובי כניסה מגורים.
- 1+קומת מרתף.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

א. כללי

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית תמלית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

ב. מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

ג. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

ד. חזית חמישית

בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

ה. צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

ו. חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

ז. דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

**6.2**

**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

6.2	עתיקות
	<p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים שתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



6.3	איכות הסביבה
	<p>א. איכות אוויר</p> <p>1. לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>2. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>3. לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזחמי אוויר.</p> <p>4. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. שפכים</p> <p>1. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה תעמדו בחוק עזר לדוגמה - שפכי תעשייה.</p> <p>2. השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. מתקן טיפול קדם יהיה בתוך המבנה העיקרי של המפעל ולא יותר למקם את המתקן כמבנה נפרד ובשטח הפנוי של המגרש.</p> <p>ג. ריח</p> <p>לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד. רעש</p> <p>1. מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>2. לא תותר פעילות מרעישה כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.</p> <p>3. אולמות שמחה יהיו במבנה סגור.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים</p> <p>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 הסיכונים מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>אישור בקשה להיתר יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים.</p> <p>ו. ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>1. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או</p>



6.3	איכות הסביבה
<p>חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>2. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ז. 1. להיות הבניה תצורף חוות דעת סביבתית ואקוסטית, שתתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חווה"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אויר, מפוחים לאוורור החניון, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטאריות והטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p> <p>2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיותר לאחר קבלת חוו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לחוו"ד הסביבתית ואקוסטית המצורפת להיותר ובהתייחס לנושאים המופים בסעיף זה.</p> <p>3. כל שינוי בשימוש האמור על פי היתר יהיה טעון קבלת חוו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתייחס לחוות הדעת הסביבתית והאקוסטית והטמעת הפתרונות והאמצעים שיש לנקוט על פיהן.</p> <p>ט. פסולת</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

6.4	חשמל
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס העיר טירת הכרמל ובאישור רשות הניקוז האזורית. והפניית מי הנגר העילי לשטחים חדירי המים.</p> <p>א. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ב. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.</p> <p>ג. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י עפ"י תכנית המבנה והפיתוח של המגרש.</p> <p>ד. חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 250 : 1 ע"פ תנאי תכנון זמין 39 ימ"ה.</p> <p>רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.</p> <p>תכנית הפיתוח:</p> <p>א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.</p> <p>ב. תכלול את מיקום צובר הגז ( באם הינו מבוקש).</p> <p>ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.</p>



6.7	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>תנאי להיתר בניה ולפיתוח השטח תכנון הניקוז יעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר אל מחוץ לתחום התוכנית וזאת כדי להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים הפתוחים יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים הפתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות, ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



6.8	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור.</p> <p>אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



6.9	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ובהתאם דין.</p> <p>כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הבצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.</p>	



6.10	<b>פסולת בניין</b>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל</p>	

<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p> <p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. 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> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין מונה תכנון זמין הדפסה 39</p> <p>3. שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.10</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאים למתן טופס 4 :</p> <p>א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.</p> <p>ב. התקנת האמצעים הנדרשים עפ"י חוה"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חוה"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין זה.</p> <p>ג. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.11</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p> <p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.12</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



<b>6.13</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
<p>מקומות חניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לנספח החניה שאושר ע"י משרד התחבורה ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר.</p> <p>א. תכנית תציג מחסומים חשמליים להפרדה בין חניות המגורים לבין חניות יתר חניות, כפי שבא לידי ביטוי בנספח התנועה.</p> <p>ב. נספח התנועה של התכנית יכלול תכנון מעגל תנועה מרחוב ששת הימים וסיני, לצורך הסדרת תנועת כלי הרכב ומרחב הרצף.</p> <p>ג. דרכים וחניות/מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
השטחים המיועדים על פי התכנית לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.	








## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 39	תאריך: 22/12/16 חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: מגדל טירת הכרמל ע.ש בע"מ 514582477	סוג: תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: טירת הכרמל טריידינג בע"מ 514582485	מגיש התכנית	
 תכנון זמין מונה הדפסה 39	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית טירת הכרמל 0	סוג: חברה עירונית	יזם
	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: טירת הכרמל טריידינג בע"מ 514582485	יזם	
 תכנון זמין מונה הדפסה 39	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: מגדל טירת הכרמל ע.ש בע"מ 514582477	סוג: בבעלות מדינה	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית טירת הכרמל 0	בעל עניין בקרקע	
 תכנון זמין מונה הדפסה 39	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: טירת הכרמל טריידינג בע"מ 514582485	סוג: חוכר	בעל עניין בקרקע
	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: מגדל טירת הכרמל ע.ש בע"מ 514582477	בעל עניין בקרקע	
 תכנון זמין מונה הדפסה 39	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: עורך ראשי	סוג: עורך ראשי	עורך התכנית
	תאריך: חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית	