

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א'

מתחם החותרים – טירת כרמל

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
30.07.2012
נתקבל
תיק מס' _____

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, חוף כרמל

תכנית מפורטת

סוג התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.6.12 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6404
ביום 24.7.12

הפרע הספד לתפנית

מתחם החותרים הוא חטיבת קרקע חקלאית בין השטח הבנוי של העיר טירת כרמל וכביש 4. מבחינה מוניציפאלית הוא כלול בגבולות טירת כרמל. מינהל מקרקעי ישראל הם בעלי הקרקע וקיבוץ החותרים הם החוכרים. שלושת הגורמים להם עניין בקרקע, מבקשים לתכנן עליה שכונת מגורים ואזור תעסוקה. מבחינת תכנון עירוני, זו תהיה שכונה שלישית ברצף שכונות חדשות לאורך כביש 4, המשלימות את הבינוי של העיר עד לכביש 4. שדרה רחבה תחבר את שלושת השכונות ובעתיד צפוי להפתח לאורכה קו של רכבת קלה. מתחם החותרים יהווה את הכניסה הדרומית לטירת כרמל. הכניסה תעשה דרך מתחם תעסוקה יוקרתי, פניה ימינה תוביל למחנה חיל הים, פניה שמאלה אל תוך שכונת מגורים. שכונת המגורים תאופיין על ידי בניה מרקמית של 5-6 קומות מגורים על הקרקע ומספר מקבצים של מגדלי מגורים עד 23 קומות. המגמה היא לשמור על מבט חופשי לים מאזורים בעורף השכונה החדשה ולפתוח צירי מבט לים מתוך השכונה. לאור זה תוכננה מערכת כבישים ניצבת לים, שלאורכם משני צידי הדרך רצועות גינון רחבות. בקצה הצפוני של השכונה משתרע פארק נחל גלים, פארק עירוני, המתחיל בגבעות שמעל העיר ומסתיים בים. לאורך הפארק נשמרה רצועה עבור תחנת קצה לקו פרברי של רכבת ישראל, בהתאם לתמ"א 23.

מחוז חיפה
תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד'א'

1. איחוד וסיווג התכנית

מתחם החותרים –
טירת כרמל

1.1 שם התכנית

781.94 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

26/06/2012

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית
מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

• היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 מתוכם כללים** מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, חוף כרמל

קואורדינטה 197500,196750
 מערב מזרח X-
 קואורדינטה דרום 740375,739200
 צפון Y-

1.5.2 תיאור מקום
 בין רח, הנרקיסים
 בצפון לכניסה
 למחנה צבאי בדרום
 בין שכונת גיורא
 במזרח לכביש 4
 במערב

1.5.3 השגות מקומיות בתכנית
 רשות מקומית עיריית טירת כרמל, מוא"ז חוף כרמל
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבמהלך התכנית
 ישוב שכונה טירת כרמל החותרים
 רחוב דרומית לרחוב נרקיסים, מערבית לרח' גיורא יוספטל

1.5.4 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10145	מוסדר	חלק	14-12, 29, 30, 32, 34	10, 11, 15, 17, 18, 24, 25, 31, 44
10568	מוסדר	חלק	18	2, 11
10569	מוסדר	חלק	15, 12-10	5, 2, 13
10677	מוסדר	חלק		61, 62, 60, 69, 114
10679	מוסדר	חלק	38, 41	110, 42, 39
10707	מוסדר	חלק		95
10717	מוסדר	חלק	59, 63, 74-76, 91, 94	30, 73, 82

1.5.5 מגרשים בתכנית קהמ"ת תש"ס/מכ/2/20/6

מס' גוש	סוג גוש	מספרי מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
10677	מוסדר		17, 15, דרך מס' 1, דרך מס' 17
10679	מוסדר	18, 19	

1.5.6 מגרשים בתכנית קהמ"ת תש"ס/מכ/721/2

מס' גוש	סוג גוש	מס' מגרשים בשלמותם	מס' מגרשים בחלקם
10679	מוסדר		דרך
10707	מוסדר		דרך

1.5.7 מגרשים מתכנית קהמ"ת תש"ס/מכ/2/20/11

מס' גוש	סוג גוש	מספר מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
10717		21, 25, 822, 823, 826, 827, 753	700, 403, 405, 824, 902
10677			דרך מס' 1, 114, 63, 66

מב"ת 2006	תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א'
-----------	-----------------------------

1458 מגרשים מתכניות קהמות מס' 329/מ			
מס' גוש	סוג גוש	מספר מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
10712	מוסדר	26	25

1459 מגרשים מתכניות קהמות מס' 93/מ (811/מ)			
מס' גוש	סוג גוש	מספר מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
10717	מוסדר	שטח לבנייני ציבור, 62	שצ"פ, 50, 47, 45, 65

14510 מגרשים מתכניות קהמות מס' 448/מ			
מס' גוש	סוג גוש	מספר מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
10717	מוסדר	דרך מס' 3	דרך מס' 1
לא מוסדר		2011, 2010	2012, 2008, 2006, 2004

14541 מגרשים מתכניות קהמות מס' 20/א'			
מס' גוש	סוג גוש	מספר מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
10710	מוסדר	17	
10700	מוסדר	16, 15	דרך מס' 4, 22, 5 (תעשייתי)

14542 מגרשים מתכניות קהמות מס' 663/א'			
מס' גוש	סוג גוש	מספר מגרשים בשלמותם	מספרי מגרשים בחלקם
10717	מוסדר	201, 202, 203, 204	דרך מס' 1, דרך מס' 2

1.6 יחס בין התכנית לבין תכנית מאושהות קהמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכנית מאושהות קהמות

1.6.1.1 יחס בין תכנית מתאר ארצית

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3	הקלה עפ"י תכנית מתאר ארצית	קביעת קווי בנין כלפי כביש 4: במקום 100 מ' 55 מ' עבור יעודי הקרקע מבני ציבור, מגורים, מסחר, תעסוקה ודרכים ו-65 מ' עבור מבנים המותרים בתחום ייעודי הקרקע מבני ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה. הוספת התחברות לכביש מס' 4 ממזרח וממערב.	(לפי החלטת ולנת"ע מס' 451 מיום 22.02.11)	
תמ"א 23 תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	התכנית שומרת רצועה עבור מסילות ברזל ותחנת קצה של רכבת בהתאם לתמ"א – אולם מצמצמת את תחום רצועת הרכבת לתכנון: קווי הבנין שנקבעו: 120 מ' לכיוון דרום עבור בינוי בתחום יעוד קרקע למבני ציבור. 70 מ' לכיוון דרום עבור יעוד קרקע של מבני ציבור אשר לא תותר בו הקמת מבנים. 45 מ' לכיוון צפון עבור מתקנים הנדסיים, 20 מ' לכיוון צפון עבור המבנים הקיימים בצפון התכנית ביעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת". 0 מ' עבור דרכים.	(לפי החלטת ולנת"ע מס' 451 מיום 22.02.11)	15/06/86
תמ"א 3/ב'34	כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"א 3/ב'34 (נחל גלים משמש ערוץ ניקוז משני)	5606	16/08/2006

מבא"ת 2006	תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א'
------------	-----------------------------

תמ"א 4/ב'34	כפיפות	על פי סעיף 24.1 יש פטור מאיגום בקרקעות שאינן חדירות	החלטת ועדת משנה להאצת הבניה למגורים מיום 12.7.2011 סעיפים 8, 9
תמ"א 35 : מרקמים :	כפיפות	מרקם עירוני	
תמ"א 35 : הנחיות סביבתיות	כפיפות	רגישות סביבתית נופית גבוהה	

2.1.6 תכניות מפורטות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חכ/20א' (החותרים)	שינוי		3085, (עמוד 3067)	16/08/84
מכ/448	שינוי		4879	14/05/00
מכ/93(ג/811)	שינוי		2241 עמ' 2284	05/08/76
מכ/721	שינוי		5643	22/03/07
תרש"צ 2/20/11	שינוי			11/07/89
ת.ר.ש.צ. 2/20/6	שינוי			24/05/72
מכ/329	שינוי		4066	17/12/92
מכ/663 א	שינוי	תכנית זו משנה את דרך הגישה למגרש למתקן הנדסי. כל יתר ההוראות בתוקף.	5784	10/03/2008
משח/24	שינוי			15/09/85

מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	26.06.2012		55		• מחייב	הוראות התוכנית
		ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	26.06.2012	1		1: 2500	• מחייב	תשריט התוכנית
		ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	26.06.2012	2		1: 1250 1: 500	• מחייב מבחינת מרחק בין המבנים, גובה מבנים ומסי מירבי של יחיד ומנחה בכל שאר הנושאים	נספח בינוי נספח מס' 1
		תדמ הנדסה אורחית בע"מ	26.06.2012	7		1: 1250 1: 100	• מחייב מבחינת כניסות לשכונה ופרק א' במלל, מנחה בכל שאר הנושאים	נספח תחבורה נספח מס' 2
		מילר בלום בע"מ	26.06.2012	3	8	1: 1250	• מנחה	נספח נוף נספח מס' 3
		תדמ הנדסה אורחית בע"מ	26.06.2012	2	21	1: 1250 1: 7500	• מנחה, מחייב בנושא נחל גלים והטיפול במוצאי הניקוז לעבר השטחים החקלאיים הממוקמים ממערב	נספח ניקוז נספח מס' 4
		מאיר רוזנטל מהנדסים	26.06.2012	2	6	1: 1250	• מנחה	נספח מים וביוב נספח מס' 5
		תדמ הנדסה אורחית בע"מ	26.06.2012	3		1: 125/1250	• מנחה	נספח כבישים נספח מס' 6
		ד"ר יולי קלר	26.06.2012		19	1: 5, 1: 500	• נספח מנחה	נספח אקוסטי נספח מס' 7
		ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	26.06.2012		4		• מנחה בחלק מההוראות ומחייב בחלק מן ההוראות- כמפורט בנספח.	נספח בניה ירוקה נספח מס' 8
		ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	26.06.2012	1		1: 1250	• נספח מחייב	נספח גושים וחלקות נספח מס' 9
	פקיד היערוות	מילר בלום בע"מ	26.06.2012	1	9	1: 1250	• נספח מחייב	נספח עצים בגורים נספח מס' 10
	משרד החינוך	ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	26.06.2012		3		• נספח מנחה	פרוגרמה למוסדות ציבור נספח מס' 11

26/06/2012

עמוד 7 מתוך 55

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.

מטעמו של מקדש אברהם אבינו בעל המלכות
בעליוני בעל המלכות בעל המלכות 148

מגילת התפלה 184

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
yaelbo@mimi.gov.il	04-8630970		04-8630855	רח. פליס 15, חיפה	לא רלבנטי	לא	רלוונטי	מינהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה	לא רלוונטי	

ספר פסוקים 1:8:2

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מיונהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה	יזם התכנית
	yaelbo@mimi.gov.il	04-8630970		04-8630855	רח. פליס 15, חיפה	לא רלבנטי	לא רלבנטי				

פלג ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		04-8302783	קיבוץ החותרים ד.ג. חוף הכרמל 30870	קיבוץ החותרים מס. תאגיד 570004564		קיבוץ החותרים		חוכר
yacibo@muni.gov.il	04-8630970	04-8630855	רח. פלים 15, חיפה	לא רלבנטי.	לא רלוונטי.		מינהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה	בעלי הקרקע
boris@tirat-carmel.muni.il	04-8572801	04-8572460	רח' הרצל 6, טירת כרמל			עיריית טירת כרמל		בעלי הקרקע

התכנית והפרטים שלה מוצגים באתר האינטרנט של משרד החינוך, תחת הכותרת "התכנית והפרטים שלה מוצגים באתר האינטרנט של משרד החינוך"

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
giora@gioragur.com	04-8510918	052-2-694999	04-8510878	ת.ד. 9436, חיפה 31094	ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ ח.פ. 512206111	18235	010689479	ג'ורא גור	אדריכל ומתכנן ערים	• עורך ראשי
torres@tedem.co.il	04-857-7567	050-730-1011	04-857-7566	האתגר 1, טירת כרמל 30200	תדמ הנדסה אורחית בע"מ ח.פ. 510718570	06282	042375733	דגב טורס	מהנדס אורחי	• יועץ כבישים
mb@miller-blum.co.il	04-833-9980	050-527-7882	04-833-9070	התשבי 14, חיפה 34527	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ ח.פ. 51-047031-3	40289	5509865	אמיר בלום	מתכנן נוף	• יועץ נוף
dudu@rme.co.il	04-958-0225	054-775-9909	04-958-0621	גילון ד.ג., משגב 20130	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ ח.פ. 514330752	27203		מאיר רוזנטל	מהנדס אורחי	• יועץ מים וביוב
d_barhom@barhom.co.il	04-858-1233	054-458-1234	04-858-1234	היוזמה 3, טירת כרמל 30200	דוד ברחום מהנדסים יועצים בע"מ ח.פ. 512890112	038047	056503832	דוד ברחום	מהנדס תשמל	• יועץ תשמל
rudi@technomad.co.il	04-810-7004	052-241-5340	04-837-2290	מוריה 52, חיפה 34572	טכנומאד מס' תאגיד 510852650 רשיון 481	583	069492064	רודי בלן	מודד מוסמך	• מודד
Ykeller@netvision.net.il	04-876-0079	050-527-7975	04-875-9875	ת.ד. 5030, קרית ים 29500				יוני קלר	יועץ אקוסטי	• יועץ אקוסטי

1.9 תהליכי התוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
תחנת רכבת	כהגדרתה בהוראות תמא/23

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הקמת שכונת מגורים חדשה בת 2,153 יחידות דיור ואזור תעסוקה בהיקף של כ-100,972 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ביעוד חקלאי לשטח ביעוד מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכבישים.
- הקמת פארק עירוני "נחל גלים"
- שמירת רצועה לתחנת קצה לקו פרברי של רכבת ישראל
- תכנון מחדש של הכניסה למחנה הצבאי
- הסדרת הכניסה לקיבוץ החותרים
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות פיתוח ושלבי ביצוע בשטחים הכלולים בתכנית
- קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית
- קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
שטח התוכנית	דונם	781.94				
מגורים	מ"ר עיקרי		238,350	238,350		
מגורים	מס' יח"ד	-	2,153	2,153		
מסחר	מ"ר	-	34,000	34,000		
שטח לתעסוקה	מ"ר	-	99,008	99,008		
שטח למבני ציבור	מ"ר	-	56,610.7	56,610.7		
שטח למסחר ותחבורה	-		15,518		15,518	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות (רצועת מגן לנחל)	תחום השפעה (מעורק נחל)	גבול מגבלות בניה (מקידוח מים)	גבול מגבלות בניה (מקו דלק)	גשר / מעבר עילי	מעבר תת קרקעי	זיקת הנאה למעבר ברכב		
							1005-1019 1001	אזור מגורים א
						2014 2009	2007 2002-2005 2010, 2009 2012 2014-2021	אזור מגורים ב'
							1002-1004	אזור מגורים ב'1
						2008	2008	אזור מגורים ג'
						4005 4010	4005, 4002 4010, 4009	אזור מגורים ד'
						4004 4003 4002 4007 4008	3002, 3001 4004, 4003 4008, 4007 4013, 4011	אזור מגורים ד'2
							9001-9005	שטח לתעסוקה
							12001	שטח למסחר
	130004						130004	שטח למסחר ותחבורה
	10006 10002 10004	10021 10010					10002, 10001 10006-10004 10008-10014 10017-10022	שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	10023						10023	שטח למסחר תעסוקה ומבני ציבור
							10015, 10016	שטח למבנים ומוסדות ציבור לדת
							14002, 14001	שטח לספורט ונופש
7001 7002	7001 7002 7003 7004 7005			7002			7001-7007	פארק / גן ציבורי "נחל גלים"
	6009 6010	6044	6050 6051		6051		6003-6019 6022, 6021 6024-6057	שטח ציבורי פתוח
							6058	שטח לשביל
							15001	חניון
							14000	שטח למתקן הנדסי
	13002 13003						13003, 13002	שטח למסילת ברזל מוצעת
	2, 1		2				2, 1	מפגש דרך מסילה

מבא"ת 2006	תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א
------------	----------------------------

8033	,8004 ,8005 ,8036 8033		,8041 8033		8033			,8002-8005 ,8033 ,8035-8038 8041	דרך מאושרת
,8023 8015	,8006 ,8008 ,8009 ,8015 ,8023 ,8030 8039	8018	8029		8029			,8006-8011 ,8015 ,8018-8027 ,8029-8030 8040 ,8039	דרך מוצעת
								,160001 160002	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת

32 סלע שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
				מגורים א'
1.10	8581.15	328.21	0.041	
13.50	105525.75			
0.17	1322.72			
0.75	5864.25			
2.06	16093.65			
3.56	27875.15			
6.10	47686.94			
0.69	5392.34	628004.729	80.313	קרקע חקלאית
0.21	1666.59	1666.59	0.213	מתקנים הנדסיים
9.91	77480.11			מבנים ומסדות ציבור לחינוך
0.78	6123.10		0.431	מסחר תעסוקה ומבני ציבור
0.18	1390.99			מבנים ומסדות ציבור לדת
15.02	117427.123	28322.95	3.622	שצ"פ
7.12	55659.95			פארק / גן ציבורי
2.75	21523.417			ספורט ונופש
10.31	80645.01	85052.55	10.88	דרך מאושרת
17.72	138599.58			דרך מוצעת
0.06	434.42			שביל
1.53	11976.57			חניון
0.72	5615.38			מסילת ברזל מוצעת
0.20	1602.78			מפגש דרך מסילה
4.50	35198.97	35198.97	4.50	ייעוד מתכנית מאושרת
1.06	8258.93			מסחר ותחבורה
100	781944.87	781944.87	100	סה"כ

4 ייעוץ קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים א, ב, ג - פתים והמשפחתיים		
שימושים		4.1.1
ישמש להקמת מבני מגורים דו-משפחתיים		
הוראות		4.1.2
א.	שטח הבניה	שטח הבניה העיקרי ושרות לפי טבלה בסעיף 5 ולפי הפרוט הבא: שטח עיקרי ליחידת דיור: 150 מ"ר שטח שרות על קרקעי ליחידת דיור: 48.5 מ"ר לפי הפרוט הבא: 12.5 מ"ר עבור ממ"ד, 30 מ"ר עבור חניה מקורה, 6 מ"ר עבור מחסן. שטח שרות תת-קרקעי ליח"ד 50 מ"ר עבור מרתף. סה"כ שטח ליח"ד 248.5 מ"ר
ב.	גובה בנינים	גובה הבניינים יהיה בהתאם לטבלה בסעיף 5. גובה זה יחושב ממפלס הכניסה התחתון ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. לגובה זה יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, כולל מבנה עלייה של חדר מדרגות לגג וגג רעפים, עד גובה מירבי של 3 מ' מעל פני התקרה של המפלס העליון. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל פני הפיתוח מסביב לבית. גובה מבנה מירבי יהיה 10.2 מ' לפי הפירוט הבא: - עד 1.2 מ' עבור מסד או בליטת תקרת המרתף - עד 6 מ' עבור 2 קומות - עד 3 מ' עבור מתקנים טכניים ו/או גג רעפים
ג.	גגות הבניינים	יותר גגות שטוחים ו/או גגות רעפים משופעים. בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבות אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. התקנת מתקנים על הגג, ויציאה לגג, יותרו רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.
ד.	קוי בנין	בהתאם לטבלה בסעיף 5 וכפי שמסומן בתשריט
ה.	חניות	יותר בניה של 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור, אם החניה מקורה, היא תיכלל בשטחי השרות עפ"י אחוזי הבניה המותרים. ניתן יהיה למקם את החניה במרווח צידי של המגרש לפי תכנון אחד ופרטי קירוי אחידים שיאושרו על ידי מהנדס העיר
ו.	חזיתות המבנים	המבנים יצופו ביחס של לפחות 50% משטח החזית, בחיפוי אבן בגמר מסותת. יתרת החזית תצופה בטיח לבן גמיש בגמר קליפת תפוז או בשליכט צבעוני.
ז.	תנאים מיוחדים	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרטי פיתוח אחידים לחזית רחוב על פי תכנית כללית מוסכמת עם מהנדס העיר.

4.2 אזור מגורים ב, ג - פתים והמשפחתיים		
שימושים		4.2.1
ישמש לבניית בניני מגורים בני 6 קומות מירבי		
הוראות		4.2.2
א.	שטח הבניה	שטח הבניה העיקרי ושרות לפי טבלה בסעיף 5 ולפי הפרוט הבא: שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור: 110 מ"ר. שטח שרות על קרקעי ליחידת דיור: 60 מ"ר הכוללים 12.5 מ"ר ממ"ד, 15

		מ"ר חלק יחסי בגרעין קומתי הכולל מדרגות, מעליות ושטחים טכניים, מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר. 26.5 מ"ר יהיו שטחים משותפים עבור דיירי הבנין כגון: לובי ראשי, חדר עגלות, חדר דואר, חדרי מערכות טכניות ומתקני שרות, ובלבד שסה"כ שטחי השרות לא יעלה על האמור בטבלה שבסעיף 5. סה"כ שטח ליח"ד 170 מ"ר. ניתן לבנות מרתף עד מלוא היקף הבנין. שטח המרתף יכלול בחישוב שטחי הבנין. במגרשים בהם יש חניה תת-קרקעית, שטחי החניה התת-קרקעיים יכללו במניין שטחי השרות התת-קרקעיים המותרים לבניה.
ב.	גובה בנינים	גובה הבניינים יהיה בהתאם לטבלה בסעיף 5. גובה זה יחושב ממפלס הכניסה התחתון ועד לפני התקרה העליונה של המגורים, כולל מסד. גובה קומה יהיה עד 3 מ'. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג, ומיכלי מים עד לגובה של 5 מ' מעל פני התקרה העליונה. תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל הפיתוח מסביב לבנין. יותרו אלמנטים ארכיטקטוניים כגון פרגולות בנויות, גגות משופעים או מקומרים על חלק מהמבנה עד לגובה של 3.5 מ' מעל פני התקרה העליונה. תותר קומת חניה תת-קרקעית אחת. בתאי שטח 2008, 2009, 2014, סה"כ גובה בנין מירבי מעל הקרקע יהיה 22.7 מ' לפי הפירוט הבא: - עד 1.2 מ' עבור מסד - עד 18 מ' עבור 6 קומות - עד 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות
ג.	גגות הבניינים	בתכנית יותרו גגות שטחים ו או גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו גגות רעפים. בגגות שטחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבות אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.
ד.	קוי בנין	בהתאם לטבלה בסעיף 5 וכפי שמסומן בתשריט
ה.	חניות	ברוב תאי השטח החניה היא חניה עילית בשיעור של לא פחות מ' 1.5 חניות ליחידת דיור. תותרנה חניות עוקבות, בתנאי שעבור כל דירה יש לפחות 1.1 חניות בגישה ישירה. לתאי שטח 2008 ו-4007, לתאי שטח 2014 ו-4010, ולתאי שטח 2009 ו-4008 יהיו כניסה ויציאה משותפות לחניה תת"ק. בתחום תא שטח מס' 2008 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4007, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4007 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 2008. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. בתחום תא שטח מס' 2014 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4010, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4010 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 2014. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. בתחום תא שטח מס' 2009 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4008, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4008 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 2009. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.
ו.	הנחיות בינוי	אופי הבינוי יהיה בניה מרקמית עם מבנים בני 2-דירות בקומה ושל 3 דירות בקומה בפינות המגרשים. הבניינים יהיו ברצף. יותרו מרווחים בין גושי בנינים. רווח מינימלי בין גושים באותו תא שטח יהיה 3 מ'. ניתן לחלק את תאי השטח לתת חלקות של לא פחות מ- 1.5 דונם לפי תכנית חלוקה שתאושר על ידי ועדה מקומית. קומת הקרקע של הבניינים תשמש ללובי כניסה ודירות גן. לדירות הגן תוצמדנה גינות על שטח שבין הדירה לקו הרחוב הקדמי. ניתן להצמיד גם גינה אחורית, הכל בהתאם לבינוי ולפתרונות חניה במגרש. ניתן לחלק תאי שטח לתת-חלקות, בהתאם לנספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית, בתנאי שכל תת-חלקה תספק פתרון חניה בגבולותיה של תת-החלקה. ניתן לתכנן לאורך כביש מס 10 דירות קוטג' ומעליהן דירות רגילות ודירות גג. יש לשים דגש על עיצוב הבניינים הפינתיים ולרכז את הגובה המקסימלי המותר באזור הפינה.

		שטח המגרש יגונן בשיעור של 20% לפחות. תכנית הבינוי שתוכן במסגרת היתר הבניה תיתן התייחסות לחדרי אשפה ותחנות טרנספורמציה.
ז.	ציפוי חזיתות	כל המבנים יצופו בציפוי קשיח בדוגמת אבן מסותתת בסיתות ידני או מכונה. ברחובות הראשיים ציפוי האבן של החזיתות יהיה לפחות 50% בסיתות תלטיש. יותר שילוב קטעים של חיפוי בחומר קשיח אחר על קרניזים, קורות בולטות של מרפסות, קירות הפרדה בין מרפסות. לא יהיה בחזיתות כל שימוש בחומרים אשר אינם עמידים בקרינת השמש או חומרים רגישים.

4:3	אזור מגורים (ד/ח/2) - מפני הב-קומות	
4:3:1	שימושים	ישמש לבניית בנייני מגורים בני 21-23 קומות מירבי מעל קומת לובי כפולה.
4:3:2	הוראות	
א.	שטח הבניה	שטח הבניה העיקרי ושרות לפי טבלה בסעיף 5 ולפי הפרוט הבא: שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור: 110 מ"ר. שטח שרות על קרקעי ליחידת דיור 74 מ"ר אשר כולל 12.5 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר חלק יחסי בגרעין קומתי עבור חדרי מדרגות, פירים, שטחים טכניים וחדרי מערכות, 25.5 מ"ר עבור שטחים משותפים לכלל דיירי הבית כגון לובי ראשי, חדרי מערכות בקומות הכניסה ובקומות הגג, מחסנים משותפים, חדרי עגלות, מועדון דיירים. בנוסף יותרו מחסנים דירתיים בשטח אשר לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד. לכל יחיד ייבנה מחסן אחד בלבד. סה"כ שטחי השרות לא יעלו על האמור בטבלה 5. ניתן לבנות מרתף לצורכי שרות עד מלוא היקף הבניין. מרתף זה ייחשב כשטח משותף וישמש את דיירי הבנין בלבד. המרתף יכלל בחישוב שטחי הבניה. המרתף ישמש כמחסן משותף לדיירי הבית, חדרי טכניים, מועדון דיירים, חדרי עגלות ושרותים לרווחת הדיירים בלבד, כגון חדרי משחק וחדרי כושר וחניה. במגרשים בהם יש חניה תת-קרקעית יתווסף שטח החניון כשטח שרות תת-קרקעי למניין שטחי השרות המותרים לבניה.
ב.	גובה בנינים	גובה הבניינים יהיה בהתאם לטבלה בסעיף 5. גובה זה יחושב ממפלס הכניסה התחתון ועד לפני הגג העליון, כולל מסד. גובה קומה יהיה עד 3.0 מ'. למעט במקרים בהם תידרש התקנה של מתזי כיבוי, במקרה כזה גובה קומה יהיה 3.2 מ'. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכוונות מעלית, מאגר מים, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג עד לגובה של 7.5 מ' מעל פני התקרה עליונה. תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1.20 מ' מעל הפיתוח מסביב לבנין. יותרו אלמנטים ארכיטקטוניים כגון פרגולות בנויות על חלק מהמבנה עד לגובה של 4.5 מ' מעל פני התקרה העליונה. תותר קומת חניה תת-קרקעית על פי תכנית התנועה שתאושר בעת הגשת הבקשה להיתר. סה"כ גובה בנין מירבי מעל הקרקע יהיה: - עד 1.2 מ' עבור מסד או בליטת תקרת מרתף - עד 5 מ' עבור לובי כפול - עד 3 מ' X מספר קומות מגורים עבור מגורים - עד 7.5 מ' עבור מתקנים ומערכות גובה הבניינים לפי קומות יהיה: - בנין 21 קומות: $70.7 = 7.5 + (19 \times 3) + 5 + 1.2$ - בנין 23 קומות: $76.7 = 7.5 + (21 \times 3) + 5 + 1.2$
ג.	גגות הבניינים	בתכנית יותרו גגות שטוחים ו גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו גגות רעפים. בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבות אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח

		שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
ד.	ציפוי חזיתות	כל המבנים יצופו בציפוי קשיח בדוגמת אבן מסותתת בסיתות ידני או מכונה. ברחובות הראשיים ציפוי האבן של החזיתות יהיה לפחות 50% בסיתות תלטיש. יותר שילוב קטעים של חיפוי בחומר קשיח אחר על קרניזים, קורות בולטות של מרפסות, קירות הפרדה בין מרפסות. לא יהיה בחזיתות כל שימוש בחומרים אשר אינם עמידים בקרינת השמש או חומרים רגישים.
ה.	קווי בנין	בהתאם לטבלה בסעיף 5 וכפי שמסומן בתשריט
ו.	חניות	החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים בשיעור של לא יפחת מ' 1.33 חניות ליחידת דיור. תותרנה חניות עוקבות, בתנאי שעבור כל דירה יש לפחות 1.1 חניות בגישה ישירה. בחניות תת-קרקעיות, יתווספו שטח החניה למניין שטחי שרות התת-קרקעיים המותרים לבניה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר למכונת. אין לאוורר חניונים תת קרקעיים ישירות לתוך מגרשי מגורים שכנים. לתאי שטח 2008 ו-4007, לתאי שטח 2014 ו-4010, לתאי שטח 2009 ו-4008, לתאי שטח 4004 ו-4005 ולתאי שטח 4002 ו-4003 יהיו כניסה ויציאה משותפות לחניה תת"ק. בתחום תא שטח מס' 2008 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4007, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4007 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 2008. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. בתחום תא שטח מס' 2014 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4010, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4010 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 2014. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. בתחום תא שטח מס' 2009 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4008, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4008 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 2009. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. בתחום תא שטח מס' 4004 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4005, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4005 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4004. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. בתחום תא שטח מס' 4002 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4003, ולהפך- בתחום תא שטח מס' 4003 תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי תא שטח מס' 4002. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.
ז.	הנחיות בינוי	הכניסה לבנין תיעשה דרך לובי משותף לדיירי הבניין בגובה של 2 קומות, בקומת הכניסה ובקומת הביניים של הלובי ימוקמו שרותים לדיירי הבית, חדרי טכניים ומחסנים. אין למקם דירות בקומת קרקע. בקומה העליונה יהיו 2 דירות גג או 4 דירות קוטג'. המרחק המינימאלי בין הבניינים יהיה 20 מ'. תכנית הבינוי שתוכן במסגרת היתר הבניה תיתן התייחסות לחדרי אשפה ותחנות טרנספורמציה.
ח.	מחסנים	מחסנים ימוקמו בקומת הכניסה ובקומת הביניים. אין למקם מחסנים בקומות מגורים או מחוץ לקונטור של הבנין.
ט.	הוראה אריטקטונית	גובה מבנה, מס' הקומות, מספר יח"ד והמרווחים בין הבניינים מהווים הוראה ארכיטקטונית. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לפי סעיף 2 (19) בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

		שטח לתעסוקה
		שימושים
		ישמש לתעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר, תעשיות משלימות בתחום המחקר והפיתוח, הייצור, השיווק וחברות תקשורת ו/או לפעילות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לני"ל ו/או פעילות לוואי, שרותים, בתי משרדים, מבני חניה, מחסנים ושרותי רווחה לעובדים. משרדי מפעל, וחנויות מפעל. (לא תותר אחסנה של חומרים העלולים

	לזהם את מי התהום) לא יותרו אזורי מלאכה וכל פעילות מזהמת (את האויר או את מי התהום). לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ויצור שפכים תעשייתיים. לא תורשה הכנסת פעילות תעשייתית המשתמשת בתהליכים כימיים ליצור. לא יותר שימוש במזוט, פחם או נפט ומקור האנרגיה העיקרי יהיה חשמל ואנרגיה מתחדשת. יותר שימוש בגז. תותר הקמת שלוש קומות חניה תת-קרקעיות. יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע של הבניינים ביעוד זה. יותר השימושים הבאים: מסעדות, בתי קפה וחנויות מפעל. תוספת שימושי מסחר תהווה סטיה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.	
4:42	הוראות	
א.	שטח הבניה	שטח הבניה יהיה לפי הטבלה בסעיף 5' ולפי הפרוט הבא: שטח עיקרי יהיה 200% משטח המגרש. שטח שרות על קרקעי יהיה 60% משטח המגרש. שטח שרות עבור חניות תת-קרקעיות יהיה 70% משטח המגרש. כפול 3 קומות תת-קרקעיות.
ב.	גובה בנינים	גובה הבניינים יהיה 6 קומות כולל קומת קרקע בהתאם לטבלה בסעיף 5. גובה זה יחושב ממפלס הכניסה התחתונה ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. גובה קומה יהיה עד 4.5 מ'. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, מאגר מים, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג, עד לגובה של 5.0 מ' מעל פני התקרה עליונה. תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ 1.2 מ' מעל הפיתוח מסביב לבנין. תותר הקמת 3 קומות חניה תת-קרקעית. גובה בנין מירבי יהיה 33.2 מ' לפי הפירוט: - עד 1.2 מ' עבור מסד - עד $6 \times 4.5 = 27$ מ' עבור קומות - עד 5 מ' עבור מערכות טכניות
ג.	גגות הבניינים	בתכנית יותרו גגות שטוחים ו או גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו גגות רעפים. בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבות אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.
ד.	קוי בנין	לפי הטבלה בסעיף 5'
ה.	חניות	החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לנספח התחבורה בשיעורים המפורטים ולא פחות מהתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. יתוכנו מקומות פריקה וטעינה של סחורה בהתאם לתכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית.
ו.	הנחיות בנין	הבניינים ימוקמו בחזית המגרשים ומאחוריהם יהיו מגרשי החניה. לא תותר כניסה למגרשים 9001 ו-9002 מכביש מס 1'. בכל תאי השטח ניתן לבנות מבנה אחד מורכב מגושי בניין נפרדים מחוברים בפרקים. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של השלטים המסחריים על חזיתות הבניין.
ז.	ציפוי חזיתות	ציפוי החזיתות יהיה בהתאם לתכנית בנין ועיצוב אחידה לכל המתחם. באבן מסותת, שיש גרניט, אלומיניום, זכוכית. לא יותר לצפות את המבנים בחומרים מחלידים, חומרים רגישים לקרינת השמש, טיח ופסיפס מכל סוג שהוא.

ח.	שילוט	הבקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של השלטים המסחריים על חזית הבנין. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית המבנה. מיקום השלטים יהיה אחיד לכל הקומות המסחריות ויאושר במסגרת תכנית שילוט כללית ע"י מהנדס העיר.								
ט.	מיקום מתקנים	בקשה להיתר בניה תפרט מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבנין. מתקני מיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה, גז יהיו מוסתרים לחלוטין ולא ייראו ממבט כלשהוא על הבנין. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח וקירותיו יצופו באבן זהה לציפוי המבנה הראשי. מתקן אשפה יהיה מקורה כך שלא תתאפשר כל צפייה על המתקן ממבט מלמעלה.								
י.	מסחר	שטחי המסחר המותרים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד, בשטח של 3% משטח הבניה העיקריים המותרים לכל מגרש, ובלבד שלא ירוכזו במבנה אחד.								
יא.	פיתוח	1. 25% משטחי המגרשים יהיו פנויים ומגוננים. 2. גינון והשקיה: • רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן: <table><tr><td>גבול המגרש</td><td>רוחב רצועת הגינון</td></tr><tr><td>לאורך גבול מגרש קדמי</td><td>2.0-4.0 מ'</td></tr><tr><td>לאורך גבול מגרש אחורי</td><td>2.0 מ'</td></tr><tr><td>לאורך גבול מגרש צדדי</td><td>2.0 מ'</td></tr></table> • בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, הנטיעות, כמפורט להלן: • ברצועת גינון קדמית: יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2" ובגובה של 2.5 מ' עד לפיצול הענפים, בכמות של עץ אחד לכל 8 מ"א. • ברצועת גינון צדדית ואחורית: יינטעו עצים בוגרים כנ"ל, כמות העצים לפחות עץ אחד לכל 6.0 מטר אורך גבול מגרש. • במגרשי החניה ישולבו מפרצי גינון במרווחים של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב. • בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מצע מינימום, לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע. • כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של עיריית טירת כרמל. • תכניות הגינון וההשקיה יאושרו על ידי משרד מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.	גבול המגרש	רוחב רצועת הגינון	לאורך גבול מגרש קדמי	2.0-4.0 מ'	לאורך גבול מגרש אחורי	2.0 מ'	לאורך גבול מגרש צדדי	2.0 מ'
גבול המגרש	רוחב רצועת הגינון									
לאורך גבול מגרש קדמי	2.0-4.0 מ'									
לאורך גבול מגרש אחורי	2.0 מ'									
לאורך גבול מגרש צדדי	2.0 מ'									
יב.	תאי שטח הגובלים במגרשי מגורים	בתאי שטח לתעסוקה הגובלים בתאי שטח למגורים גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית. היתר בניה למבנים בתאי שטח אלו יולווה ע"י יועץ אקוסטי ויכלול את האמצעים למניעת מטרדי רעש למבני המגורים הגובלים, בין השאר מהמערכות הטכניות של המבנה.								
יג.	תנאים להיתר	תנאי להוצאת היתרי בניה למבני תעסוקה הפונים למבני מגורים הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.								
יד.	תא שטח 9002	לחלקו הדרומי של תא שטח 9002 צמוד שטח ציבורי פתוח 6019, לצורך שימור שדרות הברושים הקיימות במקום. הגישה לתא שטח 9002 תהיה דרך תא שטח זה.								
טו.	הנחיות בינוי לתא שטח 9005	תובטח הפרדת כניסות וחניות בין מגורים ותעסוקה על ידי קירות/ תיקרות/ גגות.								

4.5 שטח למסחר

4.5.1	שימושים	
	מיועד להקמת מבנה למסחר קמעונאי	
4.5.2	הוראות	
א.	שטח הבניה	שטח הבניה יהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 5
ב.	גובה בנינים	גובה מבנה המסחרי יהיה בהתאם לטבלה בסעיף 5. גובה זה יחושב ממפלס הכניסה התחתונה ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד לגובה זה יתווסף גובה נדרש לגגות מרחביים עד לגובה מירבי של 4 מ' מעל פני התקרה העליונה. גובה מבנה יהיה 11.2 מ' לפי הפירוט הבא: - 1.2 מ' עבור מסד - 6 מ' עבור קומה מסחרית - 4 מ' עבור גגות מרחביים ומתקנים הנדסיים
ג.	גגות הבניינים	יותרו גגות מרחביים בציפוי לוחות קשיחים מפח צבעוני או מנחושת. לא יותר הקמת כל מתקנים על הגג אלא במקרה בו המתקנים יוסתרו באופן שאינו ניתן לצפייה מבניינים שכנים הגבוהים מהמבנה המסחרי.
ד.	קוי בנין	בהתאם לטבלה בסעיף 5.
ה.	חניות	החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לנספח התחבורה בשעורים המפורטים ולא פחות מהתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. יתוכנו מקומות פריקה וטעינה של סחורה בהתאם לנספח התחבורה או בהתאם לתכנית תנועה וחניה שתוגש ותאושר על-ידי הועדה המקומית.
ו.	הנחיות בינוי	המבנה ילווה בארקאדה בעומק 5 מ' לכל אורך החזית. שטח הארקדה ייכלל במניין שטחי השרות. תרשם זיקת הנאה לציבור לכל הארקדה בשלמות. לא יותר שילוט על חזית הארקדה.
ז.	מיקום מתקנים	בקשה להיתר בניה תפרט מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבנין. מתקני מיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה וכד' יהיו מוסתרים לחלוטין ולא יראו במבט כלשהו על הבניין. מתקני האשפה ישולבו בפיתוח, וקירותיו יצופו באבן זהה לציפוי המבנה הראשי. מתקן האשפה יהיה מקורה כך שלא תתאפשר כל צפייה על מתקני האשפה ממבט מלמעלה.
ח.	שילוט	בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של שלטים מסחריים על חזיתות הבניין. תותר הצבת שלטים על הקיר החיצוני של כל חנות מגובה 2.5 מ' ועד 3.5 מ' מרצפת החנות. מיקום השלטים יהיה אחיד לכל החנויות ויאושר במסגרת תכנית שילוט כללית ע"י מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים על כל אלמנט של המעבר המקורה. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית החנויות.
ט.	ציפוי חזיתות	ציפוי חזיתות יהיה באבן מסותתת או בשיש, זכוכית, אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לקרינת השמש.
י.	חצר שירות	חצר שירות במידה ותידרש תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, מקורה ומוסתר מכל הכיוונים.
יא.	תנאים להיתר	תנאי להוצאת היתרי בניה למבנה מסחרי הפונה למבני מגורים הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.

שטח למסחר ותחבורה**4.6**

4.6.1: שימושים	
	ישמש כתחנת רכבת משולבת במסחר קמעונאי ומשרדים. התחנה תכלול את כל השטחים המיועדים לנוסעים, כל שטחי הניהול והבקרה הדרושים, שטחי מסחר ומשרדים, מעברים תת-קרקעיים להולכי רגל וכל בניה ואו שימוש אחר שנדרש לצורך הפעלתה התקין והנאות של תחנת הרכבת, מבחינת תפעול, שירות לנוסעים, נוחות וביטחון. הכל כפוף להוראות תמ"א 23. תכנית זו מהווה תכנית מתארית ליעוד של מסחר ותחבורה. לשטח ביעוד מסחר ותחבורה ולשטח ביעוד מסילת ברזל מוצעת תוכן תכנית מפורטת נפרדת ואישורה מהווה תנאי לקבלת היתרי בניה ולביצוע מסילת הברזל, התחנה והשימושים המפורטים ביעוד זה.
4.6.2: הוראות	
א.	תכנית זו מהווה תכנית מתארית למסחר ותחבורה
ב.	זכויות הבניה ביעוד למסחר ותחבורה ייקבעו בתכנית מפורטת שתוגש בעתיד
ג.	תחום תכנית מפורטת
ד.	מטרדים סביבתיים

שטח למבנים ומוסדות ציבור להינוך**4.7**

4.7.1: שימושים	
	תאי השטח 10001, 10002, 10004, 10006, 10014-10008, 10022-10017 מיועדים להקמת מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מועדונים לנוער ומועדונים לקשישים, מכללות וכל מוסד חינוכי אחר הנדרש לציבור. ניתן לשלב בפונקציות אלה בתי כנסת ומקוואות. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום השימושים בין תאי שטח ביעודים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בתאי השטח 10002, 10004, 10006, יותרו שימושים סחירים כשימוש נלווה בלבד לבנייני הציבור ששטחם יהיה כמפורט להלן: 4.7.1.1 שימושים סחירים בשטח של 200 מ"ר לכל היותר סה"כ לכל תאי השטח. 4.7.1.2 מבני שירותים ציבוריים עבור משתמשי הפארק העירוני בשטח של 100 מ"ר לכל היותר סה"כ לכל תאי השטח. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

4.7.2: הוראות

א.	שטח הבניה	בהתאם לטבלה בסעיף 5.
ב.	גובה בנינים	בהתאם לטבלה בסעיף 5 בפרוט הבא: מנין הקומות המותר יהיה 3 קומות כשגובה קומה יהיה 4 מ'. גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה התחתונה ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, מאגר מים, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג, עד לגובה של 3.5 מ' מעל פני התקרה עליונה. גובה המבנים יהיה 16.7 מ' לפי הפירוט הבא: - 1.2 מ' עבור מסד - 4X3 מ' = 12 מ' עבור קומות - 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות
ג.	גגות הבניינים	בתכנית יותרו גגות שטוחים ו או גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו גגות רעפים. בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבות אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ

		לפחות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.
ד.	קווי בנין	בהתאם לטבלה בסעיף 5
ה.	חניות	בתחום המגרש, כמפורט בנספח תחבורה.
ו.	הנחיות בינוי	בתאי שטח 10002, 10004 ו-10006 יבנו בתי ספר במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט. חצרות בתי הספר ישמשו בשעות אחרי הצהריים את הציבור הרחב ויפתחו לכוון פארק נחל גלים.
ז.	הוראות בינוי לשימושים נלוים בתאי שטח 10002, 10004, 10006	השימושים הסחירים הנלווים לבנייני הציבור והשירותים הציבוריים לא ירוכזו במבנה אחד אלא, יפוזרו במספר מבנים בתאי השטח 10002, 10004, 10006.
		מיקומם ופריסתם של השימושים הסחירים המהווים שימוש נלווה לשימושים במבני הציבור ייקבעו במדויק בנספח הבינוי והפיתוח שיוגש כתנאי להוצאת היתר בניה. שטחי המסחר יפורטו בהיתר הבניה.
ח.	ציפוי חזיתות	ציפוי החזיתות יהיה באבן מסותתת או בשיש, זכוכית או אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לחלודה או לקרינת השמש.

4.8.2 שטח למסחר, תעסוקה ומבני ציבור

4.8.2.1	שימושים	תא השטח 10023 מיועד להקמת בנין העירייה. בתא השטח יותרו שימושים של מסחר, משרדים ומוסדות ציבור. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
4.8.2.2	הוראות	
א.	שטח הבניה	בהתאם לטבלה בסעיף 5, בתא השטח יוקצו 50% מתוך השטחים העיקריים לשימושים של צרכי ציבור ו-50% מהשטחים העיקריים יוקצו לשימושים של מסחר ומשרדים.
ב.	גובה בנינים	גובה בהתאם לטבלה בסעיף 5 בפרוט הבא: מנין קומות מותר יהיה 4 קומות מירבי. גובה קומה יהיה עד 4 מ'. גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה התחתון ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, מאגר מים, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג, עד לגובה של 3.5 מ' מעל פני התקרה עליונה, תותר קומת חניה תת-קרקעית אחת. גובה המבנה יהיה 20.7 מ' לפי הפירוט הבא: - עד 1.2 מ' עבור מסד. - עד $4 \times 4 = 16$ מ' עבור קומות - עד 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות
ג.	גגות הבניינים	בתכנית יותרו גגות שטוחים ו או גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו גגות רעפים. בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבות אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.
ד.	קווי בנין	בהתאם לטבלה בסעיף 5
ה.	חניות	בתחום המגרש, כמפורט בנספח תחבורה
ו.	הנחיות בינוי	המבנה בתא שטח 10023 הוא מבנה פינתי. עיצוב גושי הבניין והחזיתות יתנו ביטוי למיקום המיוחד.
ז.	ציפוי חזיתות	ציפוי חזיתות יהיה באבן מסותתת או בשיש, זכוכית, אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לחלודה או לקרינת השמש.

שטח למבנים ומוסדות ציבור לדת**4:9**

שימושים	4:9:1
תאי השטח 10015 ו-10016 מיועדים להקמת בתי כנסת ומקוואות. ניתן לשלב פונקציות ציבוריות אחרות כגון גני ילדים, טיפת חלב, מועדון נוער או מועדון לקשישים בהתאם לאישור מהנדס העיר. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום השימושים בין תאי שטח ביעודים למבנים ומוסדות ציבור לדת ולחינוך. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור לדת, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.	
הוראות	4:9:2
א. שטח הבניה ב. גובה בנינים בהתאם לטבלה בסעיף 5 בהתאם לטבלה בסעיף 5 בפרוט הבא: יותר מ-3 קומות, גובה קומה עד 4 מ'. גובה הבנין יחושב ממפלס הכניסה התחתון ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, מאגר מים, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג עד 3.5 מ'. גובה הבנין יהיה 16.7 מ' לפי הפירוט הבא: - עד 1.2 מ' עבור מסד - עד $4 \times 3 = 12$ מ' עבור קומות - עד 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות	
ג. גגות הבניינים בתכנית יותרו גגות שטוחים ו או גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותרו גגות רעפים. בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסות, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבות אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.	
ד. קווי בנין בהתאם לטבלה בסעיף 5	
ה. חניות בהתאם לנספח התחבורה.	
ו. ציפוי חזיתות ציפוי חזיתות יהיה באבן מסותת או בשיש, זכוכית, אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לחלודה או לקרינת השמש.	

שטח לספורט ונופש**4:10**

שימושים	4:10:1
מיועד להקמת אצטדיון עירוני, יציעי קהל פתוחים או מקורים ומבני השרות הנדרשים לתפעול המתקן כגון: שרותים, מלתחות לספורטאים, לקהל, מחסני ציוד ספורט, ציוד אחזקה, מבנה מינהלה ומזנון. יכללו באזורים אלה שתילה ונטיעה היקפית של צמחיה מגוונת וכן ריהוט חוצות.	
הוראות	4:10:2
א. שטח הבניה בהתאם לטבלה בסעיף 5 ניתן לבנות מתקנים בשטח 5% משטח המגרש.	
ב. גובה בנינים בהתאם לטבלה בסעיף 5 בפרוט הבא: גובה מתקנים לא יעבור את הגובה 4.5 מ'. במקרה של קירוי היציעים גובה הקירוי ייקבע בתכנית בינוי מפורטת שתוגש לוועדה.	
ג. גגות הבניינים יותר גגות שטוחים וגגות מרחביים בציפוי אלמנטים קשיחים מפח צבעוני, אלומיניום או נחושת. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.	

מבא"ת 2006	תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א
------------	----------------------------

ד.	קווי בנין	בהתאם לטבלה בסעיף 5
ה.	חניות	בתחום המגרש בהתאם לנספח התחבורה וחניה ובמגרש חניה נפרד.
ו.	שימור עצים	באצטדיון שבתא שטח 14001 תשמר שדירת הברושים הקיימת בדופן הדרומי.

4.11 שטח לפארק גן ציבורי

4.11.1	שגימות	מיועד להקמת פארק עירוני ומהווה חלק מתכנון כוללני של פארק החוצה את העיר ושואף להגיע לים. תותר הקמת שבילים וגשרים להולכי רגל ואופניים, מתקני ישיבה והצללה ומתקני משחקים. תשתל צמחייה מגוונת הכוללת שימוש בעצי צל בוגרים ומדשאות. בתחום הפארק עובר עורק נחל גלים המוגדר כעורק ניקוז משני בתמ"א 34 ב' 3, ולכן חלות עליו כל הוראות התמ"א. בקטע הפארק הגובל בכביש 4 תותר הקמת מגננה אקוסטית. בשטח הפארק לא תותר בניה. חניות לטובת מבקרי ומשתמשי הפארק / גן ציבורי בהתאם לתקן.
4.11.2	הוראות	א. לא יותרו כל פעולות בתחום העורק למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק, ובכלל זה עבודות ייצוב העורק והגדות, פיתוח נופי וכן הקמת מעברים וגשרים מעל העורק, הנחת קוי תשתית ותוואי להולכי רגל. ב. רצועת מגן היא רצועה של 5 מטר משני עברי ציר עורק הנחל, כהגדרתה בתמ"א 34 ב' 3. לא יותרו כל פעולות ברצועת המגן, למעט הפעולות האמורות בסעיף 4.11.2 א לעיל וכן התווית דרכי שירות לטיפול בעורק ושביל טיול. תינתן עדיפות, ככל שניתן למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועת המגן שלו או ברצועת ההשפעה שלו להולכי רגל ולרכבי אופניים. ג. רצועת השפעה של 50 מטר משני עברי ציר העורק המשני. לא תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת ההשפעה ורצועת המגן שיש חשש שמא יגרמו לזיהום המים. ד. הקצאת חניות לטובת הציבור - מצד צפון, בכביש מס' 15, רחוב הנרקיסים. ה. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח כוללת לכל שטח הפארק ע"י הועדה המקומית. במסגרת תכנית הפיתוח שתוכן לפארק / גן ציבורי או לחלקו, תתוכנן חניה עבור מבקרי הפארק בהתאם לתקן ובאופן יחסי לחלק הפארק המתוכנן. ו. ערוץ הנחל יישמר לזרימה עילית, וישולב כ"אצבע ירוקה" במרחב הבנוי, וכחלק ממערכת הניקוז הטבעית. ניתן לשלב בשטח שבילי טיול ורחבות, ריהוט חוצות, שתילה ונטיעה של צמחייה מגוונת. ז. בפארק יתוכנן גשר להולכי רגל שיאפשר מעבר נוח ובטוח מעל נחל גלים, ליד כביש 10, בהתאם לסימון בתשריט (מעבר עילי/גשר) ובנספח הבינוי. ח. לאורך נחל גלים תתוכנן דרך לתחזוקה אשר תוכל לשמש כשביל טיול. ט. בשטח הפארק ומול בית הספר יוקם קיר אקוסטי שקוף. מגננה אקוסטית

4.12 שטח ציבורי פתוח

4.12.1	שגימות	מיועד להקמת גנים שכונתיים ורצועות גינון לאורך הכבישים, וסוללה אקוסטית לאורך כביש 4. הגנים השכונתיים מיועדים לאפשר מגוון פעילויות נופש ופנאי. יכללו באזורים אלה: שתילה ונטיעה של צמחייה מגוונת הכוללת שימוש בעצים בוגרים, שבילים ורחבות,
--------	--------	--

ריהוט חוצות, מתקני משחקים ומתקני הצללה ותאורה. לא תותר בגנים הציבוריים הקמת שירותים ציבוריים או קיוסקים. לאורך הרצועות הירוקות המלוות את הכבישים ובשטחים הציבוריים המשמשים כמעבר בין כבישים יתוכננו שבילי אופניים, ותישל צמחיה מגוונת הכוללת שימוש בעצים בוגרים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו. לא תותר נטיעת עצים מעל תוואי קו המתח העליון התת-קרקעי המתוכנן.		4:12:2	הוראות
א.	כניסות למגרשי מגורים	יותר לחצות את רצועות השצ"פים המלוות את תאי השטח למגורים בדרך על מנת להכנס ל תאי השטח למגורים הסמוכים, במקום אחד לתא שטח סמוך, ברוחב דרך שיאפשר כניסה ויציאה בטוחה מתא השטח. אם לאורך אותו שצ"פ ישנם מספר תאי שטח שונים- ניתן להכנס פעם אחת לכל אחד מהם. הוראה זו חלה רק על דרכים משניות שרוחבן עד 14 מ'.	
ב.	הנחיות פתוח	במעברים ובטיילות לאורך כבישים יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצובית. לאורך כביש 2 ו-10 תפותח טיילת הולכי רגל הכוללת מדרכה ברוחב 3 מ' ושביל אופניים ברוחב 2 מ' המופרד באמצעות 2 רצועות גינון. לאורך הטיילת ישולבו עצי נוי וצל בוגרים במרווח נטיעה מקסימלי של 10 מ'. כמו כן תשולב בטיילת תאורה.	
ג.	סוללה אקוסטית	בתאי שטח 6046 ו-6047 לאורך כביש 4 תוקם סוללה אקוסטית ברוחב של כ-30 מ', הכוללת שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב מינימלי של 5 מ', סוללת גינון בחתך פעמון בגובה של כ-5 מ' ונטיעה של עצים בוגרים ושיחים מגוונים, כמופיע בנספח הנופי. הסוללה האקוסטית תוקם בהתאם לשלבויות המפורטות בסעיף שלבי ביצוע התכנית. לא תותר נטיעת עצים מעל תוואי קו המתח העליון התת-קרקעי המתוכנן.	
ד.	הנחיות פיתוח	בתאי שטח 6045 ו-6046 יכלול פיתוח השצ"פ הריסת דרך האספלט הקיימת ופינוי הפסולת לאתר מאושר.	
ה.	תא שטח 6019	שצ"פ שבתא שטח 6019 מיועד לשימור שדירת הברושים הכפולה שבדופן הדרומי של התכנית. תותר סלילת כביש גישה בתא שטח 6019 בין תא שטח 9002 לדרך מס' 18, ברוחב שיאפשר תנועה בטוחה בשני הכיוונים, תוך פגיעה מינימלית בשדרת הברושים הקיימת שם כעת. לא תותר כל בניה בתא שטח זה.	

4:13 שטח לשביל

4:13:1	שימושים	מיועד להקמת מעברים מגוונים להולכי רגל
4:13:2	הוראות	
א.	הנחיות פתוח	בשבילים יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצובית. בשבילים ישולבו גופי תאורה.

4.14: שטח להניח

שימושים	4.14:1
מיועד להקמת מגרש חניה מגוון. מגרש זה ישמש את מבקרי האירועים הציבוריים באצטדיון כמו כן ישמש את עובדי ומבקרי המגרשים הגובלים.	
הוראות	4.14:2
א. ישולבו במגרשי חניה מפרצי גינון בין החניות ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ'. את המדרכות ההיקפיות תלווה ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות.	
ב. החניה הציבורית בתא שטח 15001 תתוכנן כך שיעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים ככל שניתן (על אף המתסומן בנספח העצים).	

4.15: שטח למתקן המדעי

שימושים	4.15:1
מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כמו למשל: מכוני שאיבה למים וביוב, תחנות טרנספורמציה, הכל לפי תכנית מאושרת מכ/663 א'.	
הוראות	4.15:2
א. המתקנים ההנדסיים ישולבו בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש, מוסתרים ע"י צמחיה מתאימה. יהיה מותר להקים בתא השטח מבני עזר כגון: תחנת טרנספורמציה, מיכל דלק, מתקן לאיסוף אשפה בקו בנין 0 מ". התחנה תחובר למוקד מאויש באמצעות קשר אלחוטי שגובהו לא יעלה מעל 10 מ' מפני מפלס הקרקע המתוכננת.	
ב. חומרי הגמר של המתקנים שיוקמו במגרש זה יהיו מחומרים קשיחים.	
ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התחלת עבודות הקמת תחנת שאיבת שפכים ראשית, ותנאי לאכלוס המבנים בכל תחום התכנית יהיה סיום הקמת תחנת השאיבה והפעלתה.	
ד. תנאים להיתר	היתר הבניה יוצא לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.16: שטח למסילת ברזל מוצעת

שימושים	4.16:1
ישמש למסילות ברזל, תיעול וניקוז, שיקום נופי ופתרונות אקוסטיים. מסילת הברזל הכלולה בתחום התכנית הינה ברמה מתארית בלבד. תנאי לתכנון מסילת הברזל הינו הגשת תכנית מפורטת. עד למימוש מסילת הברזל ישמש השטח המיועד לכך לחלק מפארק נחל גלים. השטח ישמש לפיתוח גנני. לא תותר בו הקמת כל מבנה קשיח כגון קיוסק, וריהוט גן, כמו כן תתאפשר חציית שטח למסילת ברזל ע"י קווי תשתית.	
הוראות	4.16:2
א. מסילת הברזל תשתלב במערכת מסילות הברזל הקיימות והמתוכננות ועם כביש מס' 4 בכפוף לתמ"א 23. בעת התכנון יוסף חתך לאורך מסילת הברזל.	

ב.	הנחיות פתוח	הבניה בצמוד לתחום, אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית עלול להיות נתון להשפעה סביבתית שלילית עקב תוואי מסילת הברזל שלאורך נחל גלים, תותר רק על סמך ממצאים של בדיקה גיאוטכנית, שתקבע את האמצעים הדרושים למניעת מפגעים מרעש ומרעידות לבניינים המתוכננים בקרבת מקום. נקיטת אמצעים אלה תהווה תנאי למתן היתרי הבניה בתחום האמור. אין בפסקה דלעיל כדי לגרוע מאחריותה של רכבת ישראל לנקוט את כל הצעדים הדרושים למניעת מפגעים מרעש ומרעידות לבניינים בסביבה – הן בעת ביצוע המסילה והן בעת הפעלת השרות הרכבתי. על התכנית שתוגש לפי ס"ק 4.17.1 לתכנית זו לכלול הוראות שיבטיחו את נקיטת הצעדים הדרושים כאמור. הוגשה תכנית מפורטת למסילת ברזל כאמור, תצורף אליה תכנית שיקום ופיתוח לשטחי הפארק העירוני, הסמוכים לתוואי המסילה. עד לביצוע מסילת הברזל יותרו בשטחים המיועדים לתוואי הנצמד לנחל גלים, השימושים המותרים על פי תכנית זו לפארק העירוני "נחל גלים", כמפורט בסעיף 4.11. לא יותרו מבנים לשרות הציבור, כגון שרותים וקיוסקים, ולא יותרו מעברי תשתיות תת קרקעיות בשטח זה.
----	-------------	--

4.17.1 שטח לדרכי והתחבורה מוצעת

4.17.1.1	שימושים	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל. לא תותר הקמת בנין ולא תבוצע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולעבודות המפורטות בהמשך: ריהוט רחוב כגון סככות המתנה לאוטובוס, ספסלים ולוחות מודעות, מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז 1967. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים. בקשה להיתר בניה לדרכים תכלול תכנית פיתוח שתוכננה ע"י אדריכל נוף.												
4.17.2.1	הוראות	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1189 1320 1380 1825">א.</td><td data-bbox="965 1320 1189 1825">הנחיות מיוחדות</td><td data-bbox="135 1320 965 1825"> היטל סלילה ישולם כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. בסלילה נכללים המיסעות, מדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות, שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישות מהנדס העיר. בעבודות הסלילה נכלל גם ביצוע כל השינויים בהסדרים הקיימים כולל העבודות הנדרשות לביצוע כל הכלול בנספח התחבורה המצורף לתכנית. על היתר סלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, הכלולים בקטע דרך נשוא ההיתר. העבודות תתבצענה בשלבים עפ"י דרישות מהנדס העיר והשלמת הביצוע כולל כל העבודות הכלולות בכל שלב יהווה תנאי למתן היתר אכלוס של הבניינים, נספחי הבינוי ונספחי הפיתוח, ועפ"י תכניות הבינוי שיוגשו ע"י מבקשי היתר הבניה ואושרו ע"י משרד מהנדס העיר. </td></tr> <tr> <td data-bbox="1189 1825 1380 1917">ב.</td><td data-bbox="965 1825 1189 1917"></td><td data-bbox="135 1825 965 1917"> במקומות בתשריט המסומנים בדרך מאושרת ובדרך מוצעת (על כביש 4) מעברים תת קרקעיים, ימוקמו מובלי הניקוז בהתאם לנספח הניקוז. </td></tr> <tr> <td data-bbox="1189 1917 1380 1986">ג.</td><td data-bbox="965 1917 1189 1986"></td><td data-bbox="135 1917 965 1986"> לא תותר נגישות ישירה (כניסה למגרשים) מכביש מקומי מספר 2 ו-10. </td></tr> <tr> <td data-bbox="1189 1986 1380 2114">ד.</td><td data-bbox="965 1986 1189 2114">חניות</td><td data-bbox="135 1986 965 2114"> בשטחי חניות שלאורך כבישים ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ונטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ'. מגרשי חניה הצמודים למדרכות ילוו לכל אורכם בערוגה שתוקם בתוך שטח המגרש. רוחב </td></tr> </table>	א.	הנחיות מיוחדות	היטל סלילה ישולם כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. בסלילה נכללים המיסעות, מדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות, שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישות מהנדס העיר. בעבודות הסלילה נכלל גם ביצוע כל השינויים בהסדרים הקיימים כולל העבודות הנדרשות לביצוע כל הכלול בנספח התחבורה המצורף לתכנית. על היתר סלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, הכלולים בקטע דרך נשוא ההיתר. העבודות תתבצענה בשלבים עפ"י דרישות מהנדס העיר והשלמת הביצוע כולל כל העבודות הכלולות בכל שלב יהווה תנאי למתן היתר אכלוס של הבניינים, נספחי הבינוי ונספחי הפיתוח, ועפ"י תכניות הבינוי שיוגשו ע"י מבקשי היתר הבניה ואושרו ע"י משרד מהנדס העיר.	ב.		במקומות בתשריט המסומנים בדרך מאושרת ובדרך מוצעת (על כביש 4) מעברים תת קרקעיים, ימוקמו מובלי הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.	ג.		לא תותר נגישות ישירה (כניסה למגרשים) מכביש מקומי מספר 2 ו-10.	ד.	חניות	בשטחי חניות שלאורך כבישים ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ונטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ'. מגרשי חניה הצמודים למדרכות ילוו לכל אורכם בערוגה שתוקם בתוך שטח המגרש. רוחב
א.	הנחיות מיוחדות	היטל סלילה ישולם כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. בסלילה נכללים המיסעות, מדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות, שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישות מהנדס העיר. בעבודות הסלילה נכלל גם ביצוע כל השינויים בהסדרים הקיימים כולל העבודות הנדרשות לביצוע כל הכלול בנספח התחבורה המצורף לתכנית. על היתר סלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, הכלולים בקטע דרך נשוא ההיתר. העבודות תתבצענה בשלבים עפ"י דרישות מהנדס העיר והשלמת הביצוע כולל כל העבודות הכלולות בכל שלב יהווה תנאי למתן היתר אכלוס של הבניינים, נספחי הבינוי ונספחי הפיתוח, ועפ"י תכניות הבינוי שיוגשו ע"י מבקשי היתר הבניה ואושרו ע"י משרד מהנדס העיר.												
ב.		במקומות בתשריט המסומנים בדרך מאושרת ובדרך מוצעת (על כביש 4) מעברים תת קרקעיים, ימוקמו מובלי הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.												
ג.		לא תותר נגישות ישירה (כניסה למגרשים) מכביש מקומי מספר 2 ו-10.												
ד.	חניות	בשטחי חניות שלאורך כבישים ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ונטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ'. מגרשי חניה הצמודים למדרכות ילוו לכל אורכם בערוגה שתוקם בתוך שטח המגרש. רוחב												

מבא"ת 2006	תכנית מס' מכ/582/חכ/20/ד"א'
------------	-----------------------------

		הערוגה 1.0 מ' לפחות ובה נטיעות של שיחים ועצים בוגרים.
ה.	הנחיות	בדרכים שרוחבן נע בין 25 מ' ל- 30 מ' יתאפשר תכנון נתיב נוסף למטרונית.
ו.	תנאים להיתר	היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום כביש מס' 4 ובתחום שממערב לו מותנה באיתור וסימון קווי הדלק על-ידי מגיש הבקשה וקבלת אישור ק.צ.א.א. ותש"ן לסימון ולביצוע העבודות.

4:18 זיקת ההנאה למעבר בהפך

שימושים	4:18:15
בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר לרכב תתאפשר גישה לחניות שבתא שטח אחד דרך תא שטח אחר. סימון זיקת ההנאה בתשריט היא בהתאם למוצע בנספח התחבורה ותתעדכן בהתאם לפתרון מוגש בתכנית בינוי לביצוע והגשת בקשות להיתר בניה. זיקת ההנאה תרשם בפנקס מקרקעין לצמיתות.	

4:19 שטח למפגש הדרך/מסילה

שימושים	4:19:11
משמש להפרדה מפלסית בין הדרך למסילה שתיסלל, לפי תכנית מפורטת שתוכן עבור הרכבת.	

4:20 יעוד עפ"י תכנית מאושרת

שימושים	4:20:15
השטח המסומן בתכנית המוצעת "יעוד עפ"י תכנית מאושרת" - הוא כל השטח שמצפון לדרך מס' 15, נכלל בתכנית זו כיוון שנכלל בקו הבנין של 120 מטר מציר המסילה העתידית, אולם התכנית הזו אינה משנה את זכויות הבניה או את הוראות הבניה באזור זה.	
הוראות	4:20:25
הוראות התכנית המפורטת שתוגש בעתיד למסילת הברזל ולמסחר ותחבורה יכללו את כל השטח ביעוד "עפ"י תכנית מאושרת" ויפרטו הנחיות לנושא מטרדים סביבתיים במידה ויהיו. התכנית המפורטת שתוכן תחייב תכנון כל ההיבטים ותידון לגופו של ענין.	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה למגורים:

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים %	מתחת הכניסה הקובעת				שטח בניה במ"ר		שטח מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד שמאלי	ציד ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שטח בניה במ"ר	שטח מירבי (מ"ר)							
5	3	3	4	1	2	10.2	3.66	2	50%	90.86	497	-	100	-	97	300	547	1001	א
5	3	3	4	1	2	10.2	4.59	2	50%	114	497	-	100	-	97	300	436	1002	ב'1
5	3	3	4	1	2	10.2	4.61	2	50%	114.5	497	-	100	-	97	300	434	1003	ב'1
5	3	3	4	1	2	10.2	4.43	2	50%	110.2	497	-	100	-	97	300	451	1004	ב'1
-	3	4	4	1	2	10.2	3.21	2	50%	79.65	497	-	100	-	97	300	624	1005	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.77	2	50%	93.77	497	-	100	-	97	300	530	1006	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.85	2	50%	95.58	497	-	100	-	97	300	520	1007	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.55	2	50%	88.12	497	-	100	-	97	300	564	1008	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.96	2	50%	98.42	497	-	100	-	97	300	505	1009	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.96	2	50%	98.42	497	-	100	-	97	300	505	1010	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.98	2	50%	98.81	497	-	100	-	97	300	503	1011	א
-	3	3	4	1	2	10.2	3.78	2	50%	93.95	497	-	100	-	97	300	529	1012	א
-	5	3	4	1	2	10.2	3.52	2	50%	87.5	497	-	100	-	97	300	568	1013	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.88	2	50%	96.5	497	-	100	-	97	300	515	1014	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.91	2	50%	97.07	497	-	100	-	97	300	512	1015	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.90	2	50%	96.88	497	-	100	-	97	300	513	1016	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.64	2	50%	90.53	497	-	100	-	97	300	549	1017	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.57	2	50%	88.59	497	-	100	-	97	300	561	1018	א
5	3	3	4	1	2	10.2	3.72	2	50%	92.55	497	-	100	-	97	300	537	1019	א
							3.84	38		95.35	9443		1900		1843	5700	9903		סה"כ מגורים

קווי בנין (מטר)					מספר קומות		גובה	צפיפות	מס'	תכנית	אחוזי	שטח בניה במ"ר				גודל	מס'	יעוד			
אחורי	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	קדמי (11)	מתחת	מעל	מבנה (מטר)	(יח"ד לדונם נטו)	יח"ד	(% משטח תא השטח)	בניה כוללים %	בניה שטחי	סה"כ	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי (4) (13)	שרות (5)	מעל הכניסה הקובעת	מירבי (מ"ר)	תא שטח
-	4	4	4	4	1	6	22.7	10.15	64	50%	172.534	10880			-		3840	7040	6306	2002	תחומים לא הוגשו תכנית
-	4	4	4	4	1	6	22.7	10.16	73	50%	172.793	12410			-		4380	8030	7182	2003	
-	4	4	4	4	1	6	22.7	10.57	66	50%	179.641	11220			-		3960	7260	6246	2004	
-	4	4	4	4	1	6	22.7	10.43	55	50%	177.285	9350			-		3300	6050	5274	2005	
4	4	4	4	4	1	6	22.7	9.12	107	50%	154.993	18190			-		6420	11770	11736	2007	
4	4	4	4	4	1	6	22.7	10.40	61	50%	201.398	11810	1440				3660	6710	5864	2008	
4	4	4	4	4	1	6	22.7	10.02	57	50%	196.239	11166	1476		-		3420	6270	5690	2009	
4	4	4	4	4	1	6	22.7	10.01	60	50%	170.199	10200			-		3600	6600	5993	2010	
4	4	4	4	4	1	6	22.7	9.20	104	50%	156.419	17680			-		6240	11440	11303	2012	
4	4	4	4	4	1	6	22.7	9.67	44	50%	199.165	9064	1584		-		2640	4840	4551	2014	
4	4	4	4	4	1	6	22.7	10.65	66	50%	180.968	11220			-		3960	7260	6200	2015	
-	4	4	4	4	1	6	22.7	11.46	60	50%	194.768	10200			-		3600	6600	5237	2016	
-	4	4	4	4	1	6	22.7	11.61	60	50%	197.445	10200			-		3600	6600	5166	2017	
-	4	4	4	4	1	6	22.7	9.14	49	50%	155.381	8330			-		2940	5390	5361	2018	
-	-	4	65-14	1	1	6	22.7	11.74	76	50%	199.506	12920			-		4560	8360	6476	2019	
-	-	4	65-14	1	1	6	22.7	10.79	78	50%	183.453	13260			-		4680	8580	7228	2020	
4	4	4	65-14	1	1	6	22.7	8.07	45	50%	137.22	7650			-		2700	4950	5575	2021	
								10.10	1125		175.737	195750	4500	0			67500	123750	111388	סה"כ מגורים ב' ג'	

26/06/2012

עמוד 30 מתוך 55

אחורי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (12)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח) (9)	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה סה"כ	מתחת הכניסה הקובעת				שטח בניה במ"ר		גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	מספר קומות		שטחי לחניה (8,10)							שרות (8,10)	עיקרי (7)	עיקרי (13)						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת																
5	5	5	5	1	21	70.7	22.94	136	50%	493.18	29236.00	4212	(10)	-	10064	14960	5928	3001	2	גלגל	
5	5	5	5	1	21	70.7	24.04	64	50%	514.05	13684.00	1908	(10)	-	4736	7040	2662	3002	2		
(14)5	5	5	5	1	21	70.7	18.98	76	50%	349.25	13984.00		(10)	-	5624	8360	4004	4002	1		
5	5	5	5	1	21	70.7	23.51	76	50%	490.44	15856.00	1872	(10)	-	5624	8360	3233	4003	2		
5	5	5	5	1	21	70.7	23.83	76	50%	498.34	15892.00	1908	(10)	-	5624	8360	3189	4004	2		
(14)5	5	5	5	1	21	70.7	18.62	76	50%	342.58	13984.00		(10)	-	5624	8360	4082	4005	1		
5	5	5	5	1	23	76.7	22.16	91	50%	464.78	19084.00	2340	(10)	-	6734	10010	4106	4007	2		
5	5	5	5	1	23	76.7	28.15	91	50%	589.17	19048.00	2304	(10)	-	6734	10010	3233	4008	2		
5	5	5	5	1	23	76.7	22.16	92	50%	474.58	19700.00	2772	(10)	-	6808	10120	4151	4009	2		
5	5	5	5	1	23	76.7	23.86	92	50%	488.49	18836.00	1908	(10)	-	6808	10120	3856	4010	2		
4	4	4	4	1	21	70.7	20.49	60	50%	432.38	12660.00	1620	(10)	-	4440	6600	2928	4011	1		
4	4	4	4	1	21	70.7	23.11	60	50%	495.99	12876.00	1836	(10)	-	4440	6600	2596	4013	2		
							22.516	990			465.884	204840	22680		73260	108900	43968	סה"כ מגורים ד' + ד' 2			

26/06/2012

עמוד 31 מתוך 55

טבלת סיכום זכויות בניה למגורים

[illegible]

הערות:

בתים ד' משפחתיים: (1) – 150 מ"ר ליחיד (2) – 48.5 מ"ר ליחיד (3) – 50 מ"ר ליחיד

בניה רוויה עד 6 קומות: (4) – 110 מ"ר ליחיד (5) 60 מ"ר ליחיד

בניה רב קומות: (6) – 110 מ"ר ליחיד (7) 74 מ"ר ליחיד (8) – שטחי חניה תתיק חושבו לפי 30 מ"ר לחניה + 20% מקדם ביטחון (11) 65 מ' הוא קו בנין לציר כביש 4

(9) – תכנית מעל הקרקע. השטח שהוקצה לחניה תת קרקעית נכלל בשטחי השירות הנתת קרקעיים.

(12) גובה הבנין כולל קומה שניה של דופלקסים על הגג. קומה זו כלולה במיין הקומות המותר.

(13) תמהיל הדירות ביעודים מגורים ב', 1ד ו-2ד יכלול 20% מסה"כ יחידות הדיוור בתכנית, של דירות ברות השגה ששטחו העיקרי אינו עולה על 100 מ"ר.

(14) קו בנין 120 מ' מציר הרכבת כמסומן בתשריט.

5.2 טבלת זכויות בניה לשטחים סחירים לא למגורים:

יחיד	מס' שטח	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר						אחוזי בניה כוללים %	תכנית (מס' ח"ד)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		צפיפות (מ"ר לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכנית (מס' ח"ד)	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס'
------	---------	-----------------------	---------------	--	--	--	--	--	---------------------	-----------------	-----------------	------------	--	-----------------	--	------------------------	----------	-----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----

הערות:
 (1) תנאי להוצאת היתר בניה בשטח למסחר ותחבורה הוא הגשתה ואישורה של תכנית מפורטת כאמור בסעיף 4.6.
 (2) קו בנין 65 מציר כביש 4. לפי המסומן בתשריט.

5.3 טבלת זכויות בניה לשטחים ציבוריים

קווי ביון (מטר)										מספר קומות			גובה מבנה (מטר)		תכנית		אחוזי		שטח ביה במ"ר					גודל		מס' תא		שטח		שטח למבנים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
אחורי		צדדי		צדדי		קדמי		מתחת		מעל		מתחת		מעל		תכנית		אחוזי		שטח ביה במ"ר		גודל		מס' תא		שטח		שטח למבנים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
אחורי		צדדי		צדדי		קדמי		מתחת		מעל		מתחת		מעל		תכנית		אחוזי		שטח ביה במ"ר		גודל		מס' תא		שטח		שטח למבנים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
אחורי		צדדי		צדדי		קדמי		מתחת		מעל		מתחת		מעל		תכנית		אחוזי		שטח ביה במ"ר		גודל		מס' תא		שטח		שטח למבנים																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
4	3	3	4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																

הערות: (1) קו בנין 8 מ' לכביש 2: 4 מ' לרצועת שצ"פ ברוחב 4 מ'. (2) קו בנין 120 מ' מצד הרכבת לפי סימון בתשריט. (3) קו בנין 11 מ' לכביש 6: 4 מ' לרצועת שצ"פ ברוחב 7 מ'. (4) קו בנין 8 מ' לכביש 3: 4 מ' לרצועת שצ"פ ברוחב 4 מ'. (5) בתאי השטח 10002, 10004, 10006 יוחרו שימושים סחירים כשימוש נלווה בלבד לבנייני הציבור: שימושים סחירים בשטח של 200 מ"ר לכל היותר לכל תאי השטח, מבני שירותים ציבוריים למשתמשי הפארק העירוני בשטח של 100 מ"ר לכל היותר לכל תאי השטח.

26/06/2012

עמוד 34 מתוך 55

המשך טבלת זכויות בניה לשטחים ציבוריים:

צ.י.	קווי ב"ן (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)		תכנית (% משטח תא השטח)	אחוז ביה כוללים %	סכ"כ שטחי ביה	שטח ביה במ"ר				מס' תא שטח	יעוד	
	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	מחנות	מספר קומות	מחנות				מספר קומות	מחנות	מספר קומות	מחנות			
4	4	4	4	-	4	20.7	50%	135.3	8286.10	4286.10	קרקעית לחניה תת שרות	שרות	עיקרי	מתחת הכניסה הקובעת	מס' תא שטח	שטח למסחר, תעסוקה ומבני ציבור (3)
4	4	4	4	-	3	16.7	50%	100%	708			212.4	495.6	708	10015	שטח למבנים
4	4	4	4	-	3	16.7	50%	100%	683			204.9	478.1	683	10016	שטח למבנים
									1391			417.3	973.7	1391	סה"כ	שטח למבנים
-	5	0	(2) 3,15	-	1	4.5		5%	558.2				558.2	11164	14001	שטח לספורט ונופש
-	2	2	3	-	1	4.5		5%	496				496	9920	14002	שטח לספורט ונופש
									1054.2				1054.2	21084	סה"כ	שטח למבנים
0	1	1	1	3	2	8	50%	90.0	1498.0	165.0	500	333	500	1664	14000	שטח למתקן הנדס (1)

הערות:

- (1) במגרש למתקנים הנדסיים קווי בניה תת קרקעיים לכל כיוון הם 0.
- (2) קו בניה לדרך מס' 18 יהיה 10 מ' לאפשר שימור שדרת הברזשים, קו בניה לדרך 10 יהיה 3 מ', קו בניה צד שמאלי בתא שטח 14001 מתייחס לתא שטח לתעסוקה 9002, צד ימני מתייחס לשטח 9.
- (3) בשטח למסחר, תעסוקה ומבני ציבור יוקצו 50% מהשטחים העיקריים לשימושים של צרכי ציבור, ו-50% משטחים העיקריים יוקצו לשימושים של מסחר ומשרדים.

6. תנאים להיתר בניה

- 6.1.1 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור ועדה מקומית לכל מתחם ביצוע בקנה מידה 1:500 כמפורט בסעיף 6.2.
- 6.1.1 תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקנ"מ. שלא יפחת מ- 1:250 כמפורט בסעיף 6.2.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרטי פיתוח אחידים לחזית רחוב על פי תכנית כללית מוסכמת עם מהנדס העיר. כמפורט בסעיף 4.1.2 ו'.
- 6.1.3 בתכנית מספר תאי שטח החולקים חניונים תת קרקעיים משותפים. בתאי שטח אלו יש לרשום זיקת הנאה לטובת דיירי תא השטח הנוסף. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. הכל כמפורט בסעיפים 4.2.2 ה' ו-4.3.2 ו'.
- 6.1.4 תנאי להוצאת היתרי בניה למבני תעסוקה הפונים למבני מגורים הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.
- 6.1.5 תנאי להוצאת היתרי בניה למבנה מסחרי הפונה למבני מגורים הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.
- 6.1.6 תנאי לקבלת היתר בניה ולביצוע מסילת הברזל, התחנה והשימושים המפורטים ביעוד למסחר ותחבורה יהיה הכנת תכנית מפורטת ואישורה כמפורט בסעיף 4.6.
- 6.1.7 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח כוללת לכל שטח הפארק גן ציבורי (נחל גלים) ע"י הועדה המקומית. כמפורט בסעיף 4.11.
- 6.1.8 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התחלת עבודות הקמת תחנת שאיבת שפכים ראשית, ותנאי לאכלוס המבנים בכל תחום התכנית יהיה סיום הקמת תחנת השאיבה והפעלתה. כמפורט בסעיף 4.15.
- 6.1.9 היתר הבניה יוצא לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה (לתחנת השאיבה). כמפורט בסעיף 4.15.
- 6.1.10 הבניה בצמוד לתחום, אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית עלול להיות נתון להשפעה סביבתית שלילית עקב תוואי מסילת הברזל שלאורך נחל גלים, תותר רק על סמך ממצאים של בדיקה גיאוטכנית, שתקבע את האמצעים הדרושים למניעת מפגעים מרעש ומרעידות לבניינים המתוכננים בקרבת מקום.
- 6.1.11 היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום כביש מס' 4 ובתחום שממערב לו מותנה באיתור וסימון קווי הדלק על-ידי מגיש הבקשה וקבלת אישור ק.צ.א.א. ותש"ן לסימון ולביצוע העבודות, כמפורט בסעיף 4.17.
- 6.1.12 על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית בינוי נוף ופיתוח כמפורט בסעיף מס' 6.5.
- 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשכונה יהיה אישור המסמך האקוסטי על ידי המשרד להגנת הסביבה והוצאת היתר בניה להקמת המיגונים האקוסטיים (הסוללה מול בתי המגורים והקיר מול בית הספר). כמפורט בסעיף מס' 6.8.
- 6.1.14 תנאי למתן טופס 4 ראשון בשכונה יהיה השלמת החיץ האקוסטי ואישור היועץ האקוסטי כי המיגונים הוקמו בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר.
- 6.1.15 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005, וכמפורט בסעיף 6.10.
- 6.1.16 לא יינתן היתר לחפירה, בנייה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של עודפי עפר וכמפורט בסעיף 6.11.
- 6.1.17 מגיש הבקשה להיתר בניה חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק, לפי דרישת מהנדס העיר. בסלילה נכללים: המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל. כמפורט בסעיף 6.14.
- 6.1.18 בקשה להרשאה/היתר בניה למבנה דרך (גשר) תכלול את הפירוט הבא: השתלבות עם הפיתוח הקיים בסביבה, פיתוח שטחים פתוחים רציפים במפלס תת-הגשר ואבטחת מראה קל של מבנה הגשר. כמפורט בסעיף 6.14.
- 6.1.19 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. כמפורט בסעיף 6.15.

- 6.1.20 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. כמפורט בסעיף 6.15.
- 6.1.21 לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ביוב/ניקוז בעיריית טירת כרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר. כמפורט בסעיף 6.15.
- 6.1.22 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים. כמפורט בסעיף 6.15.
- 6.1.23 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מראש של החברה המפתחת עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר והצגת האישורים הנ"ל. כמפורט בסעיף 6.15.
- 6.1.24 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בסעיף 6.16.
- 6.1.25 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 כמפורט בסעיף 6.16.
- 6.1.26 היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום תוואי קו המתח העליון התת קרקעי מותנה בתיאום עם חברת החשמל, כמפורט בסעיף 6.16.
- 6.1.27 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.16.
- 6.1.28 לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל, כמפורט בסעיף 6.16.
- 6.1.29 תנאי להיתר לשביל אופנים יהיה אישור אדריכל נוף או מתכנן שבילי אופניים לכך שהשביל עומד בסטנדרטים הנדרשים כגון: רוחב מינימלי, תכנון מעברים וחציית דרכים, שילוט, חומרי גמר, שיפועים תקינים, בטיחות הרוכבים והולכי הרגל. כמפורט בסעיף 6.18.
- 6.1.30 היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום כביש מס' 4 ובתחום שממערב לו מותנה באיתור וסימון קווי הדלק על-ידי מגיש הבקשה וקבלת אישור ק.צ.א.א. ותש"ן לסימון ולביצוע העבודות כמפורט בסעיף 6.19.
- 6.1.31 כל רכיבי המבנים הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.
- 6.1.32 תנאי להיתר סלילה בניה או פיתוח בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת אותו מבנה כמפורט בסעיף 6.25.
- 6.1.33 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית תהיה קיום אחת משלושת החלופות הבאות:
- 6.1.33.1 חלופה א': חיבור למט"ש חיפה: תחילת ביצוע בפועל של עבודות להחלפת קו הביוב הנכנס לתחנת שאיבה "דולפין", תחילת ביצוע העבודות להנחת קו סניקה שלישי ביציאה מתחנת שאיבה "דולפין" ותחילת ביצוע הגדלת מאסף ביוב מרחוב ההסתדרות עד לרחוב האשלג ומט"ש חיפה.
- 6.1.33.2 חלופה ב': חיבור למט"ש חיפה: סיום הקמת מנהרת תשתיות מתחת לרכס הכרמל, והנחת קווי ביוב בתוכה.
- 6.1.33.3 חלופה ג': חיבור למט"ש ניר עציון: סיום בניית כל הבטונים במט"ש, והנחת קו סניקה מטירת כרמל למט"ש בהתאם לאישורים ולתנאים שיתקבלו בהליכים הבאים:
1. אישור תוכניות של קו סניקה מתחנת שאיבה הראשית של טירת כרמל אל מט"ש ניר עציון.
 2. הגשת תוכנית למט"ש עבור שפכי טירת כרמל בשטח מט"ש ניר עציון, לפי "נוהל הגשת תוכניות למט"שים" בהוצאת רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 3. אישור התוכנית שבסעיף 2, בועדה המחוזית לאחר שתתקבל המלצת הועדה המקצועית לביוב.
 4. אישורים של החברה לטיפול במי חוף כרמל והמועצה האזורית חוף הכרמל.
 5. הוצאת היתרי בניה למט"ש באישור משרד הבריאות.

6.2 תכנית בינוי ופיתוח

תכנית בינוי ופיתוח למתחם ביצוע בקנ"מ 1:500
 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור ועדה מקומית לכל מתחם ביצוע בקנה מידה 1:500 הכוללת:
 - חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לתשריט החלוקה לצורכי רישום
 - העמדת הבניינים במגרש
 - קביעת מפלסי כניסה ראשיים
 - תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, המדרכות והניקוז
 - תכנית תנועה ושיוך חניות
 - שבילים ודרכים להולכי רגל ומפלסיהם
 - קירות תומכים בלווי חתכים עקרוניים
 - מיקום מתקני תשתית
 - רומי הדרכים
 - טיפוס בנינים עקרוניים
 - חומרי גמר
 - פרטים נוספים במידה וידרשו ע"י מהנדס העיר
 - תכנון הסוללה האקוסטית יכלול תיאום עם חברת החשמל בנושא קו המתח העליון המוטמן. התכנון יעשה ע"י אדריכל נוף בהתבסס על עקרונות התכנון בנספח הנופי לתכנית זו.
 - תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לשכונה תתייחס למאזן בין חומרי חציבה ומילוי ובהתאם למפורט בהוראות התכנית בסעיף 6.10.
תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בקנ"מ 1:250
 - תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקנ"מ. שלא יפחת מ- 1:250.
 - תכנית הפיתוח תכלול נספח שיוך חניות, העמדת מבנים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה.
 - תכנית הבינוי והפיתוח - באישור הועדה המקומית.

6.3 גימור תכנוני ועיצוב הבניינים

- 6.3.1 הוראות כלליות לחזיתות בבינוי:**
- 6.3.1.1 בינוי במגרשים פינתיים בכל ייעודי הקרקע מחייב דגש ארכיטקטוני על הפינה, על ידי הבלטת הקומה הפינתית, ועל ידי אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- 6.3.1.2 בתאי שטח ביעוד מסחר השילוט יהווה חלק מחזית הבניין ויכלול את כל העסקים בבנין, ומיקומו יצוין בבקשות להיתר בניה, לפי תכנית אחידה של שילוט.
- 6.3.2 גגות:**
- 6.3.2.1 בתאי שטח למגורים, שטחי גגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, הגגות הנ"ל, ירוצפו / או יגוננו.
- 6.3.2.2 בכל ייעודי הקרקע, בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בגודל "פוליה", בעובי 5 ס"מ לפחות.
- 6.3.2.3 בכל ייעודי הקרקע התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.
- 6.3.2.4 בתאי שטח למגורים, תותר בניית חדרים בעליית הגג בגגות משופעים בכיסוי רעפים או מתכת, וכן יותר בניית גגות מקומרים, הכל לפי תכנית בינוי אחידה שתוגש למגרש או קבוצת מגרשים לפי הנחיית מהנדס העיר.
- 6.3.3 מרפסות:**
- 6.3.3.1 קיימת חובה להתקין מצללות (פרגולות) אחידות בכל המרפסות של בנייני המגורים לפי פרט אחיד אשר יאושר על ידי מהנדס העיר.
- 6.3.3.2 המצללות תבוצענה בחומרים עמידים בפני חלודה ובפני נזקי קרינת השמש.
- 6.3.3.3 שטח המצללות יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 6.3.4 קולטי שמש ודודי שמש:**

- 6.3.4.1 הסתרת קולטי שמש:
בכל ייעודי הקרקע, קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור אשר יהווה חלק המשולב בעיצוב הבניין ובצמוד למישור הגג בגג משופע, כך שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגג של הבית או המרפסת.
- 6.3.4.2 מיקום דוודים:
בכל ייעודי הקרקע, הדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג או לחליפין יותקנו דוודים עם צללית נמוכה אשר יוסתרו ע"י מסתורי הקולטים.
- 6.3.5 צנרות פרטיות לבתים:
6.3.5.1 בכל ייעודי הקרקע, כל צנרת בבנין (כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
6.3.5.2 מזגנים:
בכל ייעודי הקרקע, לא יותר להרכיב מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנים.
פתרונות למקום המזגנים יוגשו במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה.
6.3.5.3 אנטנות:
בתחום התוכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה מרכזיות עבור כלל דיירי הבית.
- 6.3.6 הוראות כלליות לציפוי חזיתות:
6.3.6.1 בנייני ציבור:
מבני הציבור בתחום התכנית וכל מבני השירותים ההנדסיים, יצופו באבן טבעית מלבנית מסותתת, אשר תצפה לפחות 60% משטח חזית המבנה, כאשר היתרה תחופה בחומרים עמידים ורחיצים, כמו טיח אקרילי גמיש.
6.3.6.2 מגורים 5-6 קומות ומגורים רב-קומות:
כל המבנים יצופו בציפוי קשיח בדוגמת אבן מסותתת בסיתות ידני או מכונה. ברחובות הראשיים ציפוי האבן של החזיתות יהיה לפחות 50% בסיתות תלטיש.
6.3.6.3 יותר שילוב קטעים של חיפוי בחומר קשיח אחר על קרניזים, קורות בולטות של מרפסות, קירות הפרדה בין מרפסות.
6.3.6.4 לא יהיה בחזיתות כל שימוש בחומרים אשר אינם עמידים בקרינת השמש או חומרים רגישים.
6.3.6.5 אזור למסחר:
החזית המסחרית תצופה בציפוי קשיח בדוגמת אבן מסותתת בסיתות ידני או מכונה. ברחובות הראשיים ציפוי האבן של החזיתות יהיה לפחות 50% בסיתות תלטיש.
6.3.6.6 אזור תעסוקה:
באזור התעסוקה, חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, חיפויי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר ובכפוף לסעיפים הבאים:
גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של ציפוי קשיח - אבן, זכוכית, אלומיניום. לא יורשה גימור במערכת טיח חוץ מכל סוג שהוא.
סוג הגימור הקשיח כפוף לאישור מהנדס העיר.
6.3.6.7 איכות ציפוי החזיתות:
א. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה.
ב. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה ומאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.
ג. יש לקבל אישור מעבדה מאושרת לעמידות מערכת הציפוי.

6.4 חניות

- א. נספח תחבורה המצורף לתכנית מחייב מבחינת כניסות לשכונה ופרק א' במלל, מנחה בכל שאר הנושאים.
- ב. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה בהתאם לנספח התחבורה בשעורים המפורטים בלוח החניה, כמפורט בהמשך: מגורים צמודי קרקע- 2 חניות ליח"ד. מגורים בבית משותף בגובה עד 6 קומות 1.5 חניות ליח"ד. מגורים במגדלים מעל לגובה 6 קומות- 1.33 חניות ליח"ד. משרדים, תעשייה עתירת מדע 1 מקום חניה ל-40 מ"ר שטחים למטרות עיקריות, כמשמעם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992. יעודים אחרים לפי התקן הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה. בעת חישוב מספר מקומות החניה, יעוגל כל חלק של חניה ליחידה השלמה הקרובה, בתנאי שאין פחות ממקום חניה אחד.
- ג. החניה לכל מגרשי הבניה תהיה בתחום המגרשים עם כניסות ויציאות במידת הצורך אל הדרך הגובלת עפ"י נספח התחבורה. הועדה המקומית רשאית לאשר סידורי חניה אחרים ובתנאי שיהיו בתחום המגרש ולא יפגעו בסידורי התנועה של מגרשים גובלים.
- ד. תותר בניית חניה תת קרקעית עד מטר מגבול המגרשים.
- ה. בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שיכולבו בנטיעות עצים כמפורט בתכנית לפיתוח המגרש.
- ו. בכל מגרשי החניה, בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, יהיו מגוננים על-פי יחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה של 3 מ' לפחות.
- ז. בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מצע מינימום, לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע.

6.5 פיתוח המגרש

- א. על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית בינוי נוף ופיתוח. התכנית תראה עצים המיועדים לעקירה, לשימור ולהעתקה בהתאם לנספח עצים בוגרים ועל פי האמור בסעיף 6.6 להלן, ותכלול פיתוח נופי, קירות תומכים ושבילי גישה לבתים. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפיתוח המוצעת לעיל.
- ב. במהלך עבודות הפיתוח והבניה לא תותר השלכה או אחסון של עודפי עפר ואו פסולת בנין אל מחוץ לתחום המגרש.
- ג. פרטי הנוף והפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ד. קירות הפיתוח הגובלים במגרש יבוצעו באבן מסותתת בעיבוד "טובזה" או "טלטיש" בשורות אופקיות בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה קיר לא יעלה על 1.6 מ' מעל פני המדרכה.
- ה. חובה לבצע מעקות לפי פרט אחיד באישור מהנדס העיר.
- קירות הפיתוח בגבול המגרש יבנו בצורה זקופה, יצופו באבן מסותתת. פניהם העליונים של הקירות התומכים יהיו אופקיים, ועשויים מקופינג אבן בעובי 8 ס"מ בפרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס עיר.

6.6 שימור והעתקת עצים פתוחים

- א. יש לכרות בתכנית 1,163 עצים (רובם ברושים), להעתיק 12 עצים, ולשמור 531 עצים.
- ב. העצים באזורים המסומנים באותיות A ו-B בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו מיועדים להעתקה. בכל מקרה עד לביצוע הרכבת המתוכננת, אין צורך בהעתקת העצים באזור A.
- ג. עצי הברוש שאינם ניתנים להעתקה, מיועדים לכריתה, למעט העצים המסומנים לשימור בתחומי השצ"פים המתוכננים.
- ד. יוספו עצים בוגרים בכמות גדולה בכל השטחים הציבוריים שיהוו פיצוי סביבתי לעצים שייכרתו.
- ה. העצים להעתקה יועתקו במועד המתאים ביותר, לפי מין העץ, בדרך כלל בחורף.
- ו. הכנת העצים להעתקה תיעשה רק ע"י גוזם מומחה בעל ניסיון בנושא.

- ז. בזמן הבקשה להיתק כריתה / העתקה יחוייב היזם בהפקדת ערבות בנקאית לפי ערך חליפי עבור העצים המיועדים לכריתה.

6.7 שימור מי נגר עילי

- א. התכנית חלה על שטח בו הקרקע אינה חדירה למים.
 ב. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית וזאת בהתאם לסעיף 24 להוראות תמ"א 34 4/ב.

6.8 מיגון אקוסטי

הפתרון האקוסטי לשכונה יכלול הקמת סוללה אקוסטית לאורך כביש 4 וקיר שקוף מול בית הספר, שניהם בגובה מינימלי של 5 מ', וכן מיגון דירתי כמפורט בהמשך. המיקום ועקרונות התכנון של הסוללה האקוסטית והקיר האקוסטי יהיו כמפורט בנספח האקוסטי ובנספח הנופי.

הרום והגובה הסופי של הסוללה והקיר האקוסטי ייקבעו בנספח אקוסטי שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוסמך לצורך תכנון מפורט לביצוע. הנספח האקוסטי יערך כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית.

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשכונה יהיה אישור המסמך האקוסטי על ידי המשרד להגנת הסביבה והוצאת היתר בניה להקמת המיגונים האקוסטיים (הסוללה מול בתי המגורים והקיר מול בית הספר).

תנאי למתן טופס 4 ראשון בשכונה יהיה השלמת החיץ האקוסטי ואישור היועץ האקוסטי כי המיגונים הוקמו בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר.

חומר המילוי של הסוללה האקוסטית: במידה והסוללה תיבנה שלא מעודפי עפר ואדמה, יש לוודא כי חומר המילוי הוא אינרטי, ולקבל אישור לחומר המילוי מהמשרד להגנת הסביבה.

בקשה להיתר לסוללה האקוסטית תציג תכנון מפורט לפיתוח הסוללה. התכנון יוכן על ידי אדריכל נוף בהתבסס על הנחיות תכנית זו והנספח הנופי שלה.

בשלב התכנון המפורט של בית הספר תיבחן שוב בליווי יועץ אקוסטי האפשרות לחסוך את הצורך במיגון דירתי לקומה השלישית, על ידי הפניית שימושים לא רגישים לכיוון כביש 4 ואו על ידי הגבהת הקיר האקוסטי.

מיגון דירתי

במבנים המתוכננים, שעל ידם יחרגו מפלסי רעש התחבורה מהקריטריונים, יתבצע מיגון אקוסטי דירתי, שיתבטא בהרכבת חלון ותריס אקוסטיים, בהתאם לעקרונות "הקריטריונים לרעש מדרכים" של הוועדה הבין-משרדית.

בנספח האקוסטי המצורף לתכנית זו מפורטים הבניינים והקומות בהם נדרשת הגנה אקוסטית. הקביעה הסופית לגבי המבנים והקומות בהם נדרש מיגון דירתי תיעשה על פי הדו"ח האקוסטי המפורט המוזכר לעיל ואשר מהווה תנאי להיתר בניה. הטיפול האקוסטי הדירתי יכלול את המרכיבים הבאים:

- א. טיפול אקוסטי דירתי יתבצע עבור חדרי המגורים וחדרי שינה בלבד בבתי המגורים ובכיתות לימוד ומשרדים של בית הספר.
- ב. טיפול אקוסטי דירתי יתבצע בשלוש החזיתות הפונות לדרך 4 - הצפונית, הדרומית והמערבית.
- ג. בחזיתות המזרחיות יורכבו חלונות ותריסים לפי בחירת המתכנן.
- ד. החלונות בחזיתות לטיפול אקוסטי יהיו חלונות ציר או הזזה אטומים עם שמשת "בטחון" 4+5 מ"מ או שמשת "בידודית" 5-12-4 מ"מ שיורכבו בהיקפם בפרופילים גמישים.
- ה. יובטח מיזוג אוויר בכל החדרים שבהם יתבצע טיפול אקוסטי דירתי.
- ו. התריסים בחלונות אקוסטיים יטופלו בחומרים אקוסטיים, לפי המפורט בגיליון מסי' 3 המצורף לנספח האקוסטי בתכנית זו.

6.9. פניה קרקע

תכנון המבנים ותכניות הפיתוח יערך בהתאם להנחיות הבניה הירוקה המפורטות להלן:

- 6.9.1 התכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונות הרוחות.
- 6.9.1.1 יבחנו מימדי הפתחים- חלונות בהתאם להפנייתם בכפוף לתקנות התכנון והבניה.
- 6.9.1.2 יבוצע בידוד טרמי בכל מעטפת הדירה.
- 6.9.1.3 יבוצע בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.
- 6.9.1.4 במסגרת הבקשה להיתר בניה, תבוצע בדיקת נוחות אקלימית ומשטר רוחות- במפלס קומת הקרקע, במטרה למנוע מטרדים עקב רוח חזקה. סעיף זה מחייב עבור בניה גבוהה בלבד.
- 6.9.1.5 יבוצע איטום יעיל של קירות וגגות.
- 6.9.1.6 ייקבעו הנחיות לחסכון וליעילות בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות) בשטחים המשותפים והציבוריים.
- 6.9.1.7 מנועי מיזוג אויר לא ימוקמו במרתפים.
- 6.9.2 ניצול אנרגיה טבעית:
- 6.9.2.1 יובטח שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים בבניה צמודת קרקע.
- 6.9.2.2 יובטחו תנאים לייבוש כביסה באור השמש/ אויר צח.
- 6.9.2.3 במבני ציבור ובמבני תעסוקה יתוכננו הכנות להתקנת מערכת סולרית.
- 6.9.3 צמחיה:
- 6.9.3.1 תבוצע ככל הניתן נטיעה של עצי צל רחבי נוף וצמחיה ששתולה בקרקע טבעית, במרחב הפתוח, לאורך מדרכות עירוניות ובשטחים הפנויים בין הבניינים. הנטיעות ליצירת צל ולשיפור תנאי האקלים.
- 6.9.3.2 נטיעת עצים במגרשי חניה בקרקע טבעית ו/או בערוגות בנויות בשיעור של עץ בוגר לכ- 5 חניות.
- 6.9.3.3 ייעשה שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
- 6.9.3.4 יש להמנע משימוש בצמחיה אלרגנית מלכלכת ורעילה.
- 6.9.3.5 יערך תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/ המתחם.
- 6.9.3.6 בשטחי גינון שבתחום השצ"פים חלה חובת חיפוי קרקע בחומר חדיר (גזם וכד') לצורך צמצום אידוי.
- 6.9.4 חזית חמישית:
- 6.9.4.1 יודגש ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.
- 6.9.5 בניה חוסכת ומשמרת מים:
- 6.9.5.1 יינתן פתרון לאיסוף מי מזגנים בדירת המגורים- ואיסוף בנייני למטרות השקיה.
- 6.9.5.2 יש לכלול אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים: חסכמים לברזים, מיכלי הדחה דו- כמותיים.
- 6.9.6 חומרים ושיטות בניה:
- 6.9.6.1 ייעשה שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
- 6.9.7 קרינה:
- 6.9.7.1 תהיה עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).
- 6.9.7.2 תהיה התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.
- 6.9.8 הנחיות לפיתוח בר- קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט
- 6.9.8.1 תבוצע גריסה, אחסון ושימוש חוזר ב- TOP SOIL (שכבת הקרקע העליונה הפוריה) ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים.

6.10 פסולת גבישה

- 6.10.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- 6.10.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 6.10.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 6.10.1.3 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.
- 6.10.2 חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- 6.10.3 חציבה ומילוי- היתר יציג פתרון לאיוון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איוון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איוון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.11 שיקום נופי ופינוי עורפי עפר ופסולת במינה

- 6.11.1 לא יינתן היתר לחפירה, בנייה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של עודפי עפר וכמפורט להלן:
- 6.11.1.1 על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא את שפך החציבה והחפירה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר.
- 6.11.1.2 הצגת פתרון מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה.
- 6.11.2 כן תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות.
- 6.11.3 בגבול מגרשי הבניה והדרכים עם שטח ציבורי פתוח, במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנו קירות התמך לפני תחילת כל עבודה בשטח ולפני תחילת החציבה, לתמיכת השפך.
- לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל גלים.

6.12 מניעת מטרדים לסביבתה בזמן הבניה

- 6.12.1 מגבלות בזמן הבניה בכל תאי השטח:
- 6.12.1.1 הקמת המבנים בכל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב 1992, חוקי עזר ועל פי כל דין.
- 6.12.1.2 ציוד הבניה אשר יכנס לאתר יהיה מאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצטנוד בניה) תשל"ט 1979.
- 6.12.1.3 שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
- 6.12.2 מניעת מפגעי זיהום אויר במהלך הבניה:
- ע"מ להבטיח את התנאים למניעת מטרדי זיהום אויר ואבק, במהלך עבודות הבניה, מומלץ כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות:

- 6.12.2.1 בנית קיר בגובה 2.5 מטר מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה.
- 6.12.2.2 הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.
- 6.12.2.3 לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש.
- 6.12.2.4 להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן.
- 6.12.2.5 לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ-50 מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.
- 6.12.2.6 למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבתים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.
- 6.12.2.7 לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרוייקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.
- 6.12.2.8 להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה עפ"י הנחיית מהנדס העיר.
- 6.12.2.9 ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.
- 6.12.2.10 להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרוייקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.

6.13 היבלות בניה באזורי המגן של קידוחי המים

- א. סמוך לגבול התכנית בצידה המזרחי-דרומי קיים קידוח מים של מקורות. רדיוסי המגן מסומנים בתכנית זו.
- ב. כל עבודה או בניה באזורי המגן של קידוחי המים של מקורות, המסומנים בתשריט כגבול מגבלות בניה ליד רדיוסי המגן, יהיו עפ"י תקנות בריאות העם תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה התשנ"ה 1995 ובתיאום עם משרד הבריאות.

6.14 סלילת דרכים והרחבתן

- א. מגיש הבקשה להיתר בניה חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק, לפי דרישת מהנדס העיר. בסלילה נכללים: המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.
- ב. מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראים להקמתם מחדש של גדרות, קירות תומכים ומדרגות שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן, וכן בשיקום הגינות הפרטיות שיפגעו. היתר סלילת משטחי החניה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך שתכלול את כל העצמים הקיימים בשטח, כולל עצים וצמחיה. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות המחלקה לתכנון תנועה, דרכים וגנים ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. התכנון המפורט של כל הדרכים ייעשה בשילוב עם אדריכל נוף.
- ד. בקשה להרשאה/היתר בניה למבנה דרך (גשר) תכלול את הפירוט הבא: השתלבות עם הפיתוח הקיים בסביבה, פיתוח שטחים פתוחים רציפים במפלס תת-הגשר ואבטחת מראה קל של מבנה הגשר.
- ה. הגשר שיתוכנן יכלול מסלול לרוכבי אופנים דו סיטרי ברוחב של 2.5 מ' לפחות.

6.15 שטחים ותשתיות עירוניות

- 6.15.1 אצירה והרחקת אשפה:
- 6.15.1.1 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
- 6.15.1.2 שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י מהנדס העיר. מיקום צבירת האשפה יקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, או צידיים של הבניינים.

6.15.1.3 המקום יתוכנן בשילוב עם פיתוח המגרש והקירות התומכים, הגדרות. חומרי הגמר והפרטים יתאמו עם העיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. מיקומו יבטיח מניעת היווצרות של מפגעי תברואה.

6.15.1.4 בבניינים בבניה רוויה - תינתן אפשרות למיקום חדר אשפה בקומת הקרקע של הבניין. תכנית הפיתוח תכלול מיקום, גישות מימדים גבוהים ופירוט חומרי גמר למיקום צבירת האשפה.

6.15.2 ניקוז – תיעול:

6.15.2.1 לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ביוב/ניקוז בעיריית טירת כרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר.

6.15.2.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.

6.15.2.3 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

6.15.2.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

6.15.2.5 מעבירי המים שמתחת לכביש 4 יטופלו בהתאם לשלכיות בצוע קווי הניקוז הראשיים. אופן הטיפול: הוספת מעביר מים בצמוד למעביר הקיים על מנת להגדיל את הספיקה או לחילופין החלפת מעבירי מים אלו במעבירים חדשים.

6.15.2.6 הסטת נחל גלים והסדרתו (כמסומן בתשריט) יבוצעו על פי תכנית מאושרת על-ידי רשות הניקוז והועדה המחוזית לתכנון ובניה.

6.15.3 אספקת המים:

6.15.3.1 יורשה מעבר קווי מים בתחום כל החלקות.

6.15.3.2 אספקת המים תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת כרמל.

6.15.3.3 הלחץ ברשת המים העירונית יספיק לארבע קומות בלבד.

6.15.3.4 דרישות מיוחדות של שירותי כבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או לחצים וספיקות גבוהות, יטופלו במסגרת המגרש על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב.

6.15.4 ביוב:

6.15.4.1 יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום כל החלקות במרווחים בהם יש איסור בניה בלבד.

6.15.4.2 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים.

6.15.4.3 מבנים שכתוצאה מהפעלתם תיגרם תוספת חומרים למי השפכים שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחרי הדרישות של מהנדס העיר ו/או מכון הטיהור אליו מתחבר ביוב האזור לקביעת והאמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי, באישור משרד הבריאות. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המגרש.

6.15.4.4 לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

6.15.5 קווי תקשורת:

כל קווי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. אין לבנות מעל לכבלי תקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבה לקוי חשמל תת קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.15.6 תיאום מערכות ותשתית:

6.15.6.1 החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר.

6.15.6.2 מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.

6.15.7 דואר:

שיטת חלוקת הדואר תיקבע בתיאום עם רשות הדואר, באם יקבע ריכוז תיבות שכונתי, הוא ייכלל בתכניות הפיתוח של מגרשי הבניה כחלק מהבקשה למתן היתר בניה.

6.15.8 גז ודלק:

אין להתיר הנחת צוברי גז בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ליעד לכך שטח בתחומי המגרשים לבינוי, בכפוף להוראות הבטיחות וכך גם לגבי מיכלי דלק וסולר.

6.16. הוראות בנושא חשמל

6.16.1 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לבתים חיבורים לשטחי התעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת-קרקעיים.

6.16.2 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.

6.16.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

6.16.3.1 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג קו החשמל	מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מרחק מציר הקו
א. קו מתח נמוך – תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (תא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו-או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

- 6.16.3.2 לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' בכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 6.16.3.3 במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.
- 6.16.4 אישור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים:
- 6.16.4.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- 6.16.4.2 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 6.16.4.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.16.5 חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל:
- 6.16.5.1 חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.
- 6.16.5.2 כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר): 2.50 מטרים
- 6.16.5.3 עמודי חשמל במתח נמוך: 2.50 מטרים
- 6.16.5.4 עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד): 5.50 מטרים
- 6.16.5.5 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו: 10.00 מטרים
- 6.16.5.6 חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.
- 6.16.6 טלפונים וטל"כ: כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהינה תת קרקעיות.
- 6.16.7 קווי המתח העליון ומתחי העל יותקנו ע"ג מבדדים סינתטיים על מנת להקטין את הרעש עקב הסמיכויות.
- 6.16.8 קו מתח עילי:
- קו המתח העליון יועתק ויוטמן במקביל ובצמוד לכביש ארצי מספר 4 ולרצועת השצ"פ האקסטנסיבי שלאורכו לפי תכנון מפורט של חברת חשמל. מיקום ההטמנה יקבע בהתאם לפתרון כולל שיקבע להטמנת הקו בשכונות המתוכננות מצפון מכ/518, מכ/448.
- 6.16.8.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית.
- 6.16.8.2 תנאי לאכלוס יהיה סיום הטמנת קו מתח החשמל בכל תחום התכנית וסילוק הקו המבוטל כולל העמודים והכבלים.
- 6.16.8.3 חלה חובת הטמנת קו החשמל ברצועת הפארק/גן ציבורי בתאי שטח מס' 7002, 7003, בתחום רצועת הרכבת בתא שטח מס' 13003, ברצועת השצ"פ בתאי שטח מס' 6047, 6046, 6019 וברצועת הדרך בתא שטח מס' 8027, 8009, 8002, 8029, 8023 בחלקו הצפוני בלבד בקטע שעד גבול יעוד הקרקע למבני ציבור, 8033, 8041.
- 6.16.8.4 סטיות מותרות במיקום קו המתח: המיקום המסומן להטמנה הינו מנחה והמיקום המדויק והסופי ברצועת הפארק/גן ציבורי בתאי שטח מס' 7002, 7003, בתחום רצועת הרכבת בתא שטח מס' 13003, ברצועת השצ"פ בתאי שטח מס' 6046, 6047, 6019 וברצועת הדרך בתא שטח מס' 8002, 8027, 8023 בחלקו הצפוני בלבד בקטע שעד גבול יעוד הקרקע למבני ציבור, 8033, 8041, ייקבע בתיאום עם חברת חשמל.

- 6.16.8.5 כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.16.8 - חשמל, יהוו סטייה ניכרת כמשמעותה בהתאם לסעיף 2 (11), 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 6.16.8.6 לצורך הטמנת קו החשמל מתח עליון ניתן יהיה להקים בתחום התכנית ברצועת הפארק/גן ציבורי בתאי שטח מס' 7002, 7003, בתחום רצועת הרכבת בתא שטח מס' 13003, ברצועת השצ"פ בתאי שטח מס' 6046, 6047, 6019 וברצועת הדרך בתא שטח מס' 8002, 8009, 8027, 8023 בחלקו הצפוני בלבד בקטע שעד גבול יעוד הקרקע למבני ציבור, 8033, 8041, עמודי טרמינל למעבר קוים עיליים לקווים תת-קרקעיים בהתאם לתכנון מפורט ובתיאום עם הגורמים הרלוונטיים וחברת החשמל לישראל- ללא הקמת עמודי הטרמינל המצויינים לעיל וקבלת כל האישורים עפ"י כל דין להקמתם, לא תתאפשר הטמנת קו המתח העליון.
- 6.16.8.7 היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום תוואי קו המתח העליון התת קרקעי מותנה בתיאום עם חברת החשמל.
- 6.16.8.8 תנאי לביצוע עמודי הטרמינל הוא התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה לגבי הנחיות בנושא קרינה אלקטרומגנטית.
- 6.16.9 תחנות טרנספורמציה:
- 6.16.9.1 מיקום תחנות טרנספורמציה:
- לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.
- 6.16.9.2 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה במגרשי המגורים בבניינים גבוהים ורבי קומות.
- 6.16.9.3 מבני טרנספורמציה חיצוניים ימוקמו במגרשים לבניה ציבורית, מלאכה ותעסוקה ובשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, ובתנאי השתלבות בפיתוח השטח/ המגרש.
- 6.16.10 קווי בנין לביתני טרנספורמציה:
- 6.16.10.1 ניתן יהיה לבנות בקווי בנין קדמיים או צידיים 0 מגבול המגרש.
- 6.16.10.2 התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.
- 6.16.10.3 תוכניות הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות למתן היתרי בניה יכללו מיקום, גישות, גדלים וגבהים ופירוט חומרים לתחנות הטרנספורמציה.

6.17 מערכת התאורה

- 6.17.1 כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום הפרויקט תהיינה תת קרקעיות
- 6.17.2 מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים ותקן ישראלי 1862 במהדורתם האחרונה והעדכנית ביותר.

6.18 הנחיות בנושא שבילי אופניים

- 6.18.1 לאורך כבישים 2 ו-10 תפותח טיילת הולכי רגל הכוללת מדרכה ברוחב של 3 מטר ושביל אופניים ברוחב של 2 מטר אשר משני צידיו יפותחו רצועות גינון.
- 6.18.2 תנאי להיתר לשביל אופניים יהיה אישור אדריכל נוף או מתכנן שבילי אופניים לכך שהשביל עומד בסטנדרטים הנדרשים כגון: רוחב מינימלי, תכנון מעברים וחציות דרכים, שילוט, חומרי גמר, שיפועים תקינים, בטיחות הרוכבים והולכי הרגל.
- 6.18.3 שבילי האופניים יתוכננו כך שיקשרו את המוקדים העירוניים השונים כגון: בתי ספר, תיכונים, מרכזי ספורט ותרבות, מרכזי תעסוקה, אזורי מגורים, אטרקציות וכד'.
- 6.18.4 מערכת שבילי האופניים תפותח כך שתהיה הפרדה מכלי רכב ממונעים.
- 6.18.5 תכנון שבילי האופניים יכלול חיבור לשבילים ארציים ולשטחים גובלים.

6.19 קו דלק קצא"א והתשתיות הנפט והגז

- 6.19.1 בתחום התכנית עובר קו דלק של חברת קצא"א. רוחב רצועת הקרקע (רצועה משותפת לקצא"א ולקמ"ד) הוא 20 מ', והיא מסומנת בתשריט כגבול מגבלות בניה, סביב רצועת הדלק. כל עבודה ברצועת קרקע זו, תת"ק או עילית, תבוצע בתיאום מראש עם חברת קצא"א, באישורה בכתב ובפיקוחה הצמוד בשטח.

- 6.19.2 היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום כביש מס' 4 ובתחום שממערב לו מותנה באיתור וסימון קווי הדלק על-ידי מגיש הבקשה וקבלת אישור ק.צ.א.א. ותש"ן לסימון ולביצוע העבודות.
- 6.19.3 לא תותר הקמת מבנים ונטיעת עצים בתוך הרצועה.
- 6.19.4 לא תותר הנחת צנרת/ כבלים/ סלילת כבישים במקביל לקו הדלק, ובתוך הרצועה.
- 6.19.5 תותר חציית הרצועה ע"י צנרת/ כבלים בניצב, ומתחת קו הדלק, בתיאום עם חברת קצא"א.
- 6.19.6 תותר חציית הרצועה ע"י כביש בניצב ולאחר מיגון קו הדלק.
- 6.19.7 בתחום התכנית עובר קו הדלק חיפה טירה גלילות 6" של חברת קמ"ד. (רצועת ההפקעה משותפת לשני הקווים ומסומנת בתכנית).
- 6.19.8 עבודות בשטח הקו תיעשנה אך ורק עפ"י הנחיות קמ"ד.
- 6.19.9 עבודות בתחום רצועת קווי הדלק (לפחות 7.5 מ' מכל צד של קו הדלק) תבוצענה אך ורק במסגרת של הסכם / היתר ולאחר חתימת החברה עליו.
- 6.19.10 יוזם העבודות יבטח את אמצעי החפירה בביטוח מתאים, בכל סכום שידרש. הביטוח צריך להתאים לעבודות על צינורות "חיים" המזרימים דלקים.
- 6.19.11 לא יושארו קוי דלק גלויים אלא לצורך העבודות בלבד. השארת צינור חשוף מעבר לכך – רק בנוכחות שמירה ע"י שומרים המאושרים ע"י קצין בטחון של משק הדלק. עלות השמירה – על יוזם העבודות.
- 6.19.12 לאחר השלמת העבודות יוחזרו פני הקרקע לקדמותם ע"י היוזם.
- 6.19.13 אם יפגעו מתקני קו הדלק כבלים, עמודים, שלטים וכו', יתקן יוזם העבודות את כל הדרוש לפי דרישת נציג החברה. התיקון יבוצע כל עוד החפירה פתוחה ולא יאוחר מ-48 שעות מדרישת קמ"ד.
- 6.19.14 יוזם העבודות מתחייב לפצות בתוך 7 ימים את קמ"ד על כל נזק שיגרם לקו הדלק ו/או מתקניו כתוצאה מביצוע העבודות.
- 6.19.15 יוזם העבודות יעבוד בתחומי הרצועה בכלי חפירה ידניים בלבד.
- 6.19.16 העבודות תבוצענה לפי הנחיות הבטיחות של החברה.
- 6.19.17 לא תבוצענה עבודות אלא בנוכחות נציג החברה.
- 6.19.18 האחריות על ביצוע העבודות – על יוזם העבודות בלבד. על נציג החברה לא תחול כל אחריות.
- 6.19.19 לצורך ביצוע עבודות יידרש אישור, בו יפורטו ההנחיות הטכניות לביצוע העבודות הסופיות.
- 6.19.20 אישור מקמ"ד אינו פוטר את יוזם העבודות מלפנות גם לבעלים של צינורות אחרים ברצועה או גורמים אחרים (קצא"א או אחרים).
- 6.19.21 היתר העבודה מותנה בהצהרת המבצע שברשותו כל האישורים הדרושים בכתב מכל הגורמים והרשויות הרלוונטיים כגון: חב' החשמל, בזק, מקורות, רשות מקומית, מע"צ וכו' בהצגת ע"י המבצע תוכנית מדויקת של מיקום העבודה.

6.20 נגישות

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

6.21 עתיקות

- 6.21.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 6.21.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.21.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.21.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.21.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה וייתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.22 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.23 הפקעה לצורכי ציבור

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

6.24 חלוקה והיטוס

- א. 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.
- ב. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו.
- ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, סעיף 3.2 לעיל.
- ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ה. **חלוקה חדשה:**
גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רצופות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
מתן היתר בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י מוסדות התכנון.

6.25 מבנים להריסה

- 6.25.1 מבנה/ גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה.
- 6.25.2 תנאי להיתר סלילה בדרכים יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בשטחן.
- 6.25.3 תנאי להיתר פיתוח בשצ"פ או בפארק / גן ציבורי יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בשטחם.
- 6.25.4 תנאי להיתר בניה ביעוד מסחר ותחבורה יהיה הריסת המבנה המסומן בתשריט להריסה בשטחו.
- 6.25.5 תנאי להיתר סלילה ביעוד מסילת הברזל המוצעת יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בשטחו.

7 ביצוע התכנית

7.1 שלב ביצוע

1. מתן היתר בניה לחלק מתוך שטח התכנית, לצורך בניה בשלבים, יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לפרויקט.
2. מכיוון שהתכנית תתבצע בשלבים, יש להגיש את תכנון השלבויות ואילו חלקים של עבודות תשתית, הפיתוח ופיתוח הנוף יתבצעו בכל שלב ושלב.
3. ועדה המקומית רשאית לאשר תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.1 לחלק מהפרויקט ובתנאי שתוגש תכנית בינוי לתא שטח שלם בהתאם לגבולות תאי השטח המסומנים בתשריט, כולל השטח הציבורי הפתוח שאמור להיות מפותח במקביל עם כל תא שטח וכולל החיבורים למבנים ולשטחים ציבוריים הגובלים.

4. בניה בשלבים תאושר בתנאי שכל שלב ושלב יתפקד בצורה עצמאית מבחינת כניסות, יציאות, חניות, ויתפקד מבחינת תשתיות, ויכלול את השטח הציבורי הפתוח במקביל לכל תא שטח כולל הגישות אליו וממנו אל השטחים שבסביבתו, וכל שלב יכלול לפחות תא שטח אחד שלם בפי שמשומן בתשריט.
5. המתחם מתחלק ל-6 מתחמי ביצוע למגורים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ולרשום להלן, לצורך קביעת שלביות הביצוע של המתחם כולו. על כל מתחם ביצוע לבצע את המטלות שיפורטו כאן כתנאי לאכלוסו. מלבד המטלות הייחודיות על כל המתחמים חלה אחריות לביצוע המטלות הכלליות הבאות:
- 5.1. תנאי לאכלוס כל בנין יהיה השלמת ביצוע רצועת השצ"פ האורכית המפרידה בין תא השטח שלו לבין הדרך הסמוכה. (אם קיימת). (רצועות השצ"פ הן הרצועות שבתאי השטח - 6004-6006, 6008, 6009, 6014 - 6018, 6024 - 6028, 6030, 6031, 6033-6035, 6039, 6040, 6043, 6054-6057).
- 5.2. תנאי לאכלוס הבניין האחרון בכל מתחם יהיה ביצוע השצ"פ המרכזי שבשטחו.
- 5.3. שלביות ביצוע מוסדות החינוך:
- 5.3.1. תנאי לאכלוס 800 יח"ד תהיה השלמת ביה"ס היסודי שבתא שטח 10002.
- 5.3.2. תנאי לאכלוס 2000 יח"ד יהיה השלמת ביה"ס היסודי שבתא שטח 10004.
- 5.3.3. תנאי לאכלוס 800 יח"ד יהיה השלמת מעון ראשון מבין המעונות שבתאי השטח: 10008, 10017, 10019.
- 5.3.4. תנאי לאכלוס 1600 יח"ד יהיה השלמת המעון השני מבין המעונות שבתאי השטח: 10008, 10017, 10019.
- 5.3.5. תנאי להשלמת אכלוס כל השכונה יהיה השלמת המעון השלישי מבין המעונות שבתאי השטח: 10008, 10017, 10019.
- 5.4. מתחם 1 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח: 1001-1019, 2002-2005.
- 5.4.1. תנאי לאכלוס 50% מהמתחם יהיה השלמת גן הילדים שבתא שטח 10011 והשצ"פ שבתא שטח 6032.
- 5.5. מתחם 2 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח: 4002-4005, 2007, 2012.
- 5.5.1. תנאי לגמר אכלוס הבניינים שבתא שטח 2007 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6013.
- 5.5.2. תנאי לגמר אכלוס הבניינים שבתא שטח 2012 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6012.
- 5.5.3. תנאי לאכלוס השני מבין תאי השטח 2007 ו-2012 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6007 והגן שבתא שטח 10009.
- 5.5.4. תנאי לאכלוס הבניין השני מבין הבניינים שבתאי שטח 4003-4004 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6011.
- 5.5.5. תנאי לאכלוס הבניין האחרון מבין תאי השטח 4002-4005 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6010.
- 5.5.6. תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם יהיה השלמת הפיתוח של הפארק בתא שטח 7001.
- 5.6. מתחם 3 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח: 4007-4010, 2008, 2009, 2014.
- 5.6.1. תנאי לאכלוס הבניין השני מבין הבניינים 4007 ו-4009 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6021.
- 5.6.2. תנאי לאכלוס הבניין השני מבין הבניינים 4008 ו-4010 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6053.
- 5.6.3. תנאי לאכלוס 50% מהמתחם יהיה השלמת שני הגנים שבתאי שטח 10013 ו-10014.
- 5.6.4. תנאי לאכלוס 70% מהמתחם יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6022.
- 5.7. מתחם 4 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח: 2010, 2015, 3001, 3002.
- 5.7.1. תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם יהיה השלמת גן הילדים שבתא שטח 10018 והשצ"פ שבתא השטח 6038.
- 5.7.2. תנאי לאיכלוס מבנה למסחר ותעסוקה בתא שטח 9005 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6036.
- 5.8. מתחם 5 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח: 2016, 2017, 2019, 2020, 4011, 4013.

- 5.8.1. תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם יהיה השלמת גן הילדים שבתא שטח 10020 והשצי"פ שבתא שטח 6029.
- 5.9. מתחם 6 – כולל את מבני המגורים שבתאי שטח 2018, 2021.
- 5.9.1. תנאי לגמר אכלוס המתחם יהיה השלמת השצי"פ שבתא שטח 6041.
- 5.10. תנאי לתחילת אכלוס מתחמים 5 ו-6 יהיה השלמת הבניה של הסוללה האקוסטית לאורך כביש 4. (תא שטח 6047).
- 5.11. תנאי לאכלוס 70% מכלל השכונה יהיה השלמת הפיתוח של פארק נחל גלים. (תאי שטח 7001-7005, 7007, 7006).
- 5.12. קו מתח עליון (ראה סעיף 6.16.8 לעיל):
- 5.12.1.1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית.
- 5.12.1.2. תנאי לאכלוס יהיה סיום הטמנת קו מתח החשמל בכל תחום התכנית. וסילוק הקו המבוטל כולל העמודים והכבלים.
6. תנועה:
- 6.1.1. חיבור השכונה לכביש 4 יותנה בבצוע כבישי הכניסה המתוכננים למחנה הצבאי ולקיבוץ החותרים וניתוק כבישי הכניסה הקיימים אליהם.
- 6.1.2. לאחר אכלוס של 50% ממגרשי המגורים והתעסוקה ולאחר הרחבת דרך ארצית מס' 4, תבוצע בדיקה תחבורתית באחריות הרשות המקומית. הבדיקה התחבורתית תוגש לחוות-דעת משרד התחבורה בנושא הצורך בביצוע המחלפון.
7. ניקוז:
- 7.1. הערות כלליות:
- 7.1.1. בד בבד עם ביצוע כל מתחם בינוי, כולל מתחמי המגורים והתעסוקה, תבוצענה תשתיות הניקוז כמפורט בנספח הניקוז.
- 7.1.2. בעת הקמת מתחם בינוי יבוצעו במסגרתו הכבישים הגובלים במתחם, כולל קווי הניקוז אליהם מתחברים קווי הניקוז המשניים שבמתחם.
- 7.1.3. תנאי לפיתוח כל מתחם יהיה בחינת הצורך בהרחבת מעבירי המים מתחת לכביש 4, בהתאם לחישובים הידראוליים, וביצוע הרחבת המעבירים בהתאם לצורך.
- 7.1.4. מעבירי המים שמתחת לכביש 4 יורחבו בהתאם לשלבויות בצוץ קווי הניקוז הראשיים, בתאום עם החברה הלאומית לדרכים, חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.
- 7.1.5. אופן הטיפול: הוספת מעביר מים בצמוד למעביר הקיים על מנת להגדיל את הספיקה או לחילופין החלפת מעבירי מים אלו במעבירים חדשים.
8. ביוב:
- 8.1. מתן היתרי בניה בתחום התכנית מותנה בסיום בניית תחנת השאיבה החדשה הראשית לביוב והנחת קו הסניקה החדש. לא יחוברו קווי ביוב חדשים אל תחנת השאיבה הישנה.
- 8.2. תנאי לאכלוס כל בניין יהיה השלמת מערכת הביוב וחיבור המבנה לתחנת השאיבה החדשה והפעלתה.
9. קרקעות חקלאיות: כל עוד לא הוחל בביצוע התכנית, יותר עיבוד הקרקעות החקלאיות.
10. גמישות: יותרו שינויים בגבולות מתחמי הביצוע בתיאום עם מהנדס העיר. כל שינוי בגבולות המתחמים לביצוע, יגרור עמו את ביצוע החלק היחסי של המטלות הציבוריות שעל אותו מתחם לבצע.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית ייקבע לפי תחילת ביצוע של הבניין הראשון. תוקף התכנית הוא 30 שנים. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית. עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקפן.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
חוף הכרמל
תבנית 1/13/20/20/582/24
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם המלצה להספקת.
ישיבה מס' 2008-24
מהנדס הועדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
1965 - 1965
תכנית
נדרשה בשינוי מס'
הועברה לועדה המחוזית
עם המלצה להספקת.
מהנדסת הועדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 582/1/20/20/582/24
נדרשה בשינוי מס'
הועברה לועדה המחוזית
עם המלצה להספקת.
מהנדסת הועדה

26/06/2012

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל		
מגיש התכנית		מגיש התכנית		
יזם בפועל (אם רלוונטי)		יזם בפועל (אם רלוונטי)	לא רלוונטי	לא רלוונטי
בעלי הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל		
בעלי הקרקע	עיריית טירת כרמל	עיריית טירת כרמל	11.07.12	
בעלי עניין בקרקע	קיבוץ החותרים	קיבוץ החותרים	10.7.12	
עורך התכנית	גורא גור	גורא גור ושות' אדריכלים בע"מ ח.פ. 010689479 51-220611-1	26.6.12	
יועץ פיתוח				
מודד				
יועץ תנועה				