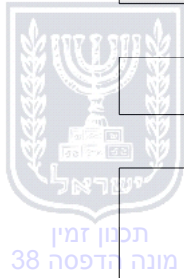


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0440974

מכ/582 א' - עדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים במתחם החותרים כדלהלן:

- 1) ניווד שטחי שירות (למעט שטחי חניה תת קרקעית), לטובת שטח עיקרי למרפסות שלא יעלה על 15 מ"ר ליחיד בממוצע למבני מגורים בבניה רוויה, ובלבד שלא יגדל השטח הכולל המותר לבניה במגרש. יובהר כי התכנית המאושרת, מכ/582 משנת 2013, לא ייחדה שטח עיקרי נפרד למרפסות ומאידך קבעה שטחי שירות רבים, שאינם ניתנים למימוש. לפיכך, ניווד שטחי שירות מאושרים (למעט שטחי חניונים תת קרקעיים) לטובת שטחים עיקריים למרפסות, לא ישנה את נפחי הבניה המאושרים ויתרום לשיפור מראה המבנים ואיכות חיי הדיירים בשכונה הצופה לחוף הים. שמירה על השטח הכולל המותר לבניה בתכנית המקורית תאפשר גם תוספת שטחי בניה לצורך הוספת יחידות דיור בהקלה בהתאם לסעיף 151(ב3) לחוק התו"ב. יובהר כי עפ"י סעיף 151(ב3) לחוק התו"ב: "...תוספת לשטח הכולל המותר לבניה... בתכנית שאישרה ועדה מחוזית לפני יום התחילה (31.12.15)... לא תיחשב כסטייה ניכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה: ... (ח) לא נכנסה לתוקף תכנית הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש, לאחר יום התחילה..."
- 2) שינוי יעוד משטח פארק/גן ציבורי, שטח מבנה ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים לחניון ציבורי עבור משתמשי פארק נחל גלים בצפון התכנית.
- 3) הגדלת זכויות בניה וגובה מבנים לצורך קירוי יציעי האצטדיון ותוספת אולם ספורט במגרשי ספורט ונופש.
- 4) שינוי הוראות למיגון אקוסטי על מנת לאפשר הקמת קיר אקוסטי במקום סוללה אקוסטית מגוננת לאורך כביש 4.
- 5) שינוי הוראות להצללת חצרות מבני ציבור עד קו 0, על מנת לאפשר מענה לדרישות משרד החינוך ומשרד הבריאות.
- 6) שינוי שלביות ביצוע פתרון קצה לביוב ומעברי ניקוז בכביש 4.
- 7) קביעת מתחמי חניה הכוללים מגרשי מגורים צמודים, שיתקיים ביניהם מעבר חופשי ממגרש למגרש, ובלבד ששך מקומות החניה במתחם כולו תואם את מקומות החניה הנדרשים על פי התקן הקבוע בתכנית לשימושי הקרקע הקבועים במגרשים. יובהר כי בשל צורתם האי-רגולרית של חלק מהמגרשים (משולשים, עגולים וכד') נתקלים היזמים בקושי רב בתכנון חניונים (עיליים ותת קרקעיים).
- 8) שינוי הוראות עיצוביות המחייבות ציפוי החזיתות באבן בסיתות תלטיש, ובמקומן קביעת חובת ציפוי קשיח מאבן תוך מתן גמישות בבחירת סוג האבן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכ/582 א' - עדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א

מספר התכנית 355-0440974

1.2 שטח התכנית 685.710 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
	X קואורדינאטה	197500
	Y קואורדינאטה	740375

1.5.2 תיאור מקום בחלקה הדרומי של טירת כרמל, מזרחית לדרך מס' 4 מול כניסה לקיבוץ החותרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	גיורא		
טירת כרמל	הנרקיסים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10145	מוסדר	חלק		31, 34
10568	מוסדר	חלק	18	2, 7, 11
10569	מוסדר	חלק	12	2, 5, 10-11, 13, 15
10677	מוסדר	חלק		60-62, 114
10679	מוסדר	חלק		38-41
10717	מוסדר	חלק	59, 63, 74-76, 91, 94	30, 73, 82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף הכרמל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2013	7267	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/582/ חכ/20/ד/א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/582/חכ/20/ ד/א
10/03/2008	2214	5784	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/663/א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/663/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דורית שפינט		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	26/09/2017	דורית שפינט	26/09/2017	פרוגרמה לשטחים פתוחים	כן
חניה	מנחה	1: 500	1	19/09/2017	גבריאל לוטן	20/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/09/2017	דורית שפינט	19/09/2017	גליון 1 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/09/2017	דורית שפינט	19/09/2017	גליון 2 מתוך 2	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		



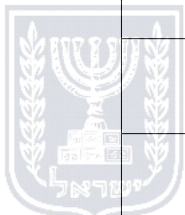
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	02-5456149		
בבעלות רשות מקומית				עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460		



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מהנדס	יועץ	גבריאל לוטן		גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	רמת גן	ראש פנה	37	03-6775591		glotan@netvision.net.il
	מודד		883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות תכנית מכ/582/חכ/20/א בעניין מבני מגורים בבניה רוויה, שטח ספורט ונופש, מבני ציבור ושלביות ביצוע, ושינוי יעוד לחניון כשינוי לתכנית מכ/663 א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) ניווד שטחי שירות (למעט שטחי חניה תת קרקעית), לטובת שטח עיקרי למרפסות שלא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור בממוצע, ביעודי קרקע מגורים ב', ג' ו-ד', ובלבד שלא יגדל השטח הכולל המותר לבניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

(ב) קביעת מתחמי חניה הכוללים מגרשי מגורים צמודים, שיתקיים ביניהם מעבר חופשי ממגרש למגרש לחניה עילית ותת קרקעית, ובלבד שסך מקומות החניה במתחם כולו תואם את מקומות החניה הנדרשים על פי התקן הקבוע בתכנית לשימושי הקרקע הקבועים במגרשים.

(ג) שינוי יעוד קרקע מפארק/גן ציבורי, שטח מבנה ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרך לחניון ציבורי.

(ד) שינוי הוראות בינוי ועיצוב למיגון אקוסטי ולמבני ציבור.

(ה) תוספת שטחי בניה ושינוי גובה בניה במגרשי ספורט ונופש.

(ו) שינוי הוראות לשלביות ביצוע פתרון קצה לביוב ומעברי ניקוז.

(ז) שינוי הוראות עיצוביות המחייבות ציפוי החזיתות באבן בסיתות תלטיש, ובמקומן קביעת חובת ציפוי קשיח מאבן תוך מתן גמישות בבחירת סוג האבן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	8002, 8007, 8019 - 8027, 8033, 8041
חניון	15001 - 15003

תאי שטח	יעוד
10024	מבנים ומוסדות ציבור
10016, 10015	מבנים ומוסדות ציבור
	לדת
10022 - 10017, 10014 - 10008, 10006, 10004, 10002, 10001	מבנים ומוסדות ציבור
	לחינוך
2021 - 2014, 2012, 2010, 2009, 2007, 2005 - 2002	מגורים ב'
2008	מגורים ג'
4013, 4011 - 4007, 4005 - 4002, 3002, 3001	מגורים ד'
12001	מסחר
13004	מסחר ותחבורה
10023	מסחר תעסוקה ומבנים
	ומוסדות ציבור
13009, 13002	מסילה מאושרת
13006, 13005	מפגש דרך-מסילה
14000	מתקנים הנדסיים
14002, 14001	ספורט ונופש
7004, 7002, 7001	פארק / גן ציבורי
6057 - 6053, 6049 - 6024, 6022, 6021, 6019 - 6002	שטח ציבורי פתוח
9005 - 9001	תעסוקה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
8041, 8033	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
10021, 10010	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	גבול מגבלות בניה
13006	מפגש דרך-מסילה	גבול מגבלות בניה
6044	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
7002	פארק / גן ציבורי	גשר/מעבר עילי
15003	חניון	דרך /מסילה לביטול
8033, 8023, 8002	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
7002, 7001	פארק / גן ציבורי	הנחיות מיוחדות
8022	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
2014, 2009	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
2008	מגורים ג'	זיקת הנאה למעבר ברכב
4010, 4008, 4007, 4005 - 4002	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר ברכב
8002	דרך מאושרת	מבנה להריסה
15003	חניון	מבנה להריסה
13004	מסחר ותחבורה	מבנה להריסה
13009	מסילה מאושרת	מבנה להריסה
7002	פארק / גן ציבורי	מבנה להריסה
8033, 8027	דרך מאושרת	מנהרה/מעבר תחתי
8041, 8033, 8002	דרך מאושרת	ציר
13004	מסחר ותחבורה	ציר
13009, 13002	מסילה מאושרת	ציר
13006, 13005	מפגש דרך-מסילה	ציר
7001	פארק / גן ציבורי	ציר

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מאושרת	8033 ,8023 ,8002
ציר נחל	מסחר ותחבורה	13004
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	7002 ,7001
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	8041 ,8033
קו דלק/נפט	מפגש דרך-מסילה	13006
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מאושרת	8027 ,8023 - 8021 ,8002
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10004
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מגורים ב'	2014 ,2012
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מסחר	12001
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מסילה מאושרת	13009 ,13002
קו חשמל מתח עליון ת"ק	ספורט ונופש	14001
קו חשמל מתח עליון ת"ק	פארק / גן ציבורי	7004 ,7002 ,7001
קו חשמל מתח עליון ת"ק	שטח ציבורי פתוח	6028 ,6022 ,6017 ,6008 ,6002 6047 ,6046 ,6034
תחום השפעה	דרך מאושרת	8033 ,8023 ,8002
תחום השפעה	חניון	15003
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10006 ,10004 ,10002
תחום השפעה	מסחר ותחבורה	13004
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10023
תחום השפעה	מסילה מאושרת	13009 ,13002
תחום השפעה	מפגש דרך-מסילה	13006 ,13005
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	7004 ,7002 ,7001
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	6010 ,6009

3.2 טבלת שטחים

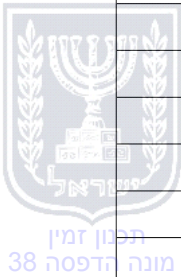
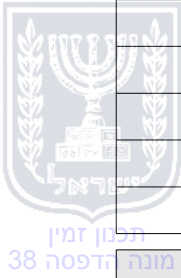
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
27.25	186,838.34	דרך מאושרת
1.68	11,494	חניון
0.36	2,471	מבנים ומוסדות ציבור
0.20	1,391	מבנים ומוסדות ציבור לדת
11.31	77,523	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
15.39	105,526	מגורים ב'
0.86	5,864	מגורים ג'
2.35	16,093	מגורים ד'
4.07	27,876	מגורים ד'
0.79	5,392	מסחר
1.20	8,259	מסחר ותחבורה
0.89	6,123	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.82	5,615	מסילת ברזל מאושרת
0.24	1,617	מפגש דרך-מסילה

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.24	1,667	מתקנים הנדסיים
3.14	21,513	ספורט ונופש
8.83	60,566	פארק/ גן ציבורי
13.45	92,197	שטח ציבורי פתוח
6.95	47,685	תעסוקה
100	685,710.34	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.99	185,052.06	דרך מאושרת
3.50	24,022.62	חניון
0.36	2,470.55	מבנים ומוסדות ציבור
0.20	1,391	מבנים ומוסדות ציבור לדת
11.31	77,523.16	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
15.39	105,525.69	מגורים ב'
0.86	5,864.24	מגורים ג'
6.41	43,968.65	מגורים ד'
0.79	5,392.33	מסחר
1.20	8,258.92	מסחר ותחבורה
0.89	6,123.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.82	5,615.38	מסילה מאושרת
0.24	1,617.39	מפגש דרך-מסילה
0.24	1,666.59	מתקנים הנדסיים
3.14	21,512.58	ספורט ונופש
6.83	46,815.1	פארק / גן ציבורי
13.88	95,205.75	שטח ציבורי פתוח
6.95	47,685.23	תעסוקה
100	685,710.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים בני 6 קומות מירבי בבניה מרקמית
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח שטחי בניה: שטח הבניה העיקרי ושרות לפי טבלה בסעיף 5 ולפי הפרוט הבא:</p> <p>שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור: 110 מ"ר</p> <p>שטח שרות על קרקעי ליחידת דיור: 60 מ"ר הכוללים: 12.5 מ"ר עבור ממ"ד, 15 מ"ר חלק יחסי בגרעין קומתי הכולל מדרגות, מעליות ושטחים טכניים, מחסן דירתי בשטח עד 6 מ"ר.</p> <p>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.</p> <p>סה"כ שטח ליחיד 170 מ"ר. ניתן לבנות מרתף עד מלוא היקף הבניין. שטח המרתף יכלל בחישוב שטחי הבנין. במגרשים בהם יש חניה תת-קרקעית, שטחי החניה התת-קרקעיים יכללו במניין שטחי השרות התת-קרקעיים המותרים לבניה.</p> <p>יותר ניוד שטחי שרות על קרקעיים, לטובת שטח עיקרי למרפסות, שלא יעלה על 15 מ"ר ליחיד בממוצע ובלבד שלא יגדל השטח הכולל המותר לבניה במגרש.</p> <p>20% מסה"כ יחידות המותרות, יהיו דירות ששטחן העיקרי אינו עולה על 100 מ"ר.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה הבניינים יהיה בהתאם לטבלה בסעיף 5.</p> <p>גובה זה יחושב ממפלס הכניסה התחתון ועד לפני התקרה העליונה של המגורים, כולל מסד. גובה קומה יהיה עד 3.20 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 עליונה. 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 2009, 2014.</p> <p>סה"כ גובה בנין מירבי מעל הקרקע יהיה 22.7 מ' לפי הפירוט הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עד 1.2 מ' עבור מסד. - עד 18 מ' עבור 6 קומות/עד 19.2 מ' עבור 6 קומות ללא מסד. - עד 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות.
ג	גגות

4.1	מגורים ב'
	<p>יותר גגות שטוחים ו/או גגות משופעים בציפוי לוחות נחושת או לוחות קשיחים מפח צבעוני לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר. לא יותר 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.</p>
ד	<p>קווי בנין בהתאם לטבלה בסעיף 5 וכפי שמסומן בתשריט.</p>
ה	<p>חניה 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 לאכלוס/תעודת גמר 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 לאכלוס/תעודת גמר 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 לאכלוס/תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין. זיקת הנאה: בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר לרכב תתאפשר גישה לחניות שבתא שטח אחד דרך תא שטח אחר. זיקת ההנאה תתעדכן בהתאם לפתרון המוגש בתכנית בינוי לביצוע והגשת בקשות להיתר בניה. זיקת ההנאה תרשם בפנקס מקרקעין לצמיתות כתנאי לאיכלוס/תעודת גמר.</p>
ו	<p>הוראות בינוי אופי הבינוי יהיה בניה מרקמית עם מבנים בני 2-דירות בקומה ושל 3 דירות בקומה בפינות המגרשים. הבניינים יהיו ברצף. יותר מרווחים בין גושי בניינים. 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 קוטגי ומעליהן דירות רגילות ודירות גג. יש לשים דגש על עיצוב הבניינים הפינתיים ולרכז את הגובה המקסימלי המותר באזור הפינה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.1	מגורים ב'
	<p>שטח המגרש יגונן בשיעור של 20% לפחות. תכנית הבינוי שתוכן במסגרת היתר הבניה תיתן התייחסות לחדרי אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי ציפוי חזיתות: כל המבנים יצופו בציפוי קשיח מאבן. 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.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה קיימת חובה להתקין מצללות (פרגולות) אחידות בכל המרפסות ובדירות גן בקומת הקרקע לפי ההנחיות המרחביות ובמפרט אחיד אשר יאושר על ידי מהנדס העיר.</p>



4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים מבני מגורים בני 6 קומות מירבי בבניה מרקמית</p>
4.2.2	<p>הוראות בינוי ו/או פיתוח שטחי בניה: שטח הבניה העיקרי ושרות לפי טבלה בסעיף 5 ולפי הפרוט הבא: שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור: 110 מ"ר.</p>
א	<p>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 הבניין. שטח המרתף יכלל בחישוב שטחי הבנין. במגרשים בהם יש חניה תת-קרקעית, שטחי החניה התת-קרקעיים יכללו במניין שטחי השרות התת-קרקעיים המותרים לבניה. יותר ניוד שטחי שרות על קרקעיים, לטובת שטח עיקרי למרפסות שלא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד בממוצע, ובלבד שלא יגדל השטח הכולל המותר לבניה במגרש. 20% מסה"כ יחידות הדיור המותרות יהיו דירות ששטחן העיקרי אינו עולה על 100 מ"ר.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 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 3.20 מ'. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג, ומיכלי מים עד לגובה של 5 מ' מעל פני התקרה עליונה. 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.</p> <p>סה"כ גובה בנין מירבי מעל הקרקע יהיה 22.7 מ' לפי הפירוט הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עד 1.2 מ' עבור מסד - עד 18 מ' עבור 6 קומות/עד 19.2 מ' עבור 6 קומות ללא מסד - עד 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות
ג	<p>גגות</p> <p>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.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם לטבלה בסעיף 5 וכפי שמסומן בתשריט.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>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 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 לאכלוס/תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>זיקת הנאה:</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר לרכב תתאפשר גישה לחניות שבתא שטח אחד דרך תא שטח אחר.</p> <p>זיקת ההנאה תתעדכן בהתאם לפתרון המוגש בתכנית בינוי לביצוע והגשת בקשות להיתר בניה. זיקת ההנאה תרשם בפנקס מקרקעין לצמיתות כתנאי לאיכלוס/תעודת גמר.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>אופי הבינוי יהיה בניה מרקמית עם מבנים בני 2-דירות בקומה ושל 3 דירות בקומה בפינות המגרשים. הבניינים יהיו ברצף. יותרו מרווחים בין גושי בניינים. רווח מינימלי בין גושים באותו תא שטח יהיה 3 מ'.</p> <p>ניתן לחלק את תאי השטח לתת חלקות של לא פחות מ- 1.5 דונם לפי תכנית חלוקה שתאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>קומת הקרקע של הבניינים תשמש ללובי כניסה ודירות גן.</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>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 קוטגי ומעליהן דירות רגילות ודירות גג. יש לשים דגש על עיצוב הבניינים הפינתיים ולרכז את הגובה המקסימלי המותר באזור הפינה. שטח המגרש יגוון בשיעור של 20% לפחות.</p> <p>תכנית הבינוי שתוכן במסגרת היתר הבניה תיתן התייחסות לחדרי אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי ציפוי חזיתות: כל המבנים יצופו בציפוי קשיח מאבן. 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.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה קיימת חובה להתקין מצללות (פרגולות) אחידות בכל המרפסות ובדירות גן בקומת הקרקע לפי ההנחיות המרחביות ובמפרט אחיד אשר יאושר על ידי מהנדס העיר.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגורים במבני רב קומות (23-21 קומות מירבי מעל קומת לובי כפולה).
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח שטחי בניה: 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 ליח"ד. לכל יח"ד 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, חדרים 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.</p>



4.3	מגורים ד'
	<p>יותר ניווד שטחי שירות על קרקעיים, לטובת שטח עיקרי למרפסות שלא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד בממוצע, ובלבד שלא יגדל השטח של הכולל המותר לבניה במגרש.</p> <p>20% מסה"כ יחידות הדיור המותרות, יהיו דירות ששטחן העיקרי אינו עולה על 100 מ"ר.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>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'.</p> <p>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 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.</p> <p>תותר קומת חניה תת-קרקעית על פי תכנית התנועה שתאושר בעת הגשת הבקשה להיתר. סה"כ גובה בנין מירבי מעל הקרקע יהיה:</p> <p>-עד 1.2 מ' עבור מסד או בליטת תקרת מרתף</p> <p>-עד 5 מ' עבור לובי כפול</p> <p>-עד 3.2 מ' X מספר קומות מגורים עבור מגורים</p> <p>-עד 7.5 מ' עבור מתקנים ומערכות</p> <p>גובה הבניינים לפי קומות יהיה:</p> <p>-בנין 21 קומות: $70.7 = 1.2 + 5 + 7.5 + (3 \times 19)$</p> <p>-בנין 23 קומות: $76.7 = 1.2 + 5 + 7.5 + (3 \times 21)$</p>
ג	<p>גגות</p> <p>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 וציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ציפוי חזיתות:</p> <p>כל המבנים יצופו בציפוי קשיח מאבן.</p> <p>יותרו שילוב קטעים של חיפוי בחומר קשיח אחר על קרניזים, קורות בולטות של מרפסות, קירות הפרדה בין מרפסות.</p> <p>לא יהיה בחזיתות כל שימוש בחומרים אשר אינם עמידים בקרינת השמש או חומרים רגישים.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם לטבלה בסעיף 5 וכפי שמסומן בתשריט.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים בשיעור של לא יפחת מ' 1.33 חניות ליחידת דיור. תותרנה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



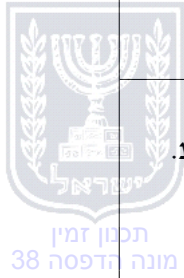
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.3	מגורים ד'
	<p>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.</p> <p>אין לאוורר חניונים תת קרקעיים ישירות לתוך מגרשי מגורים שכנים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>תנאי לאיכלוס/תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>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.</p> <p>תנאי לאיכלוס/תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>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.</p> <p>תנאי לאיכלוס/תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>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.</p> <p>תנאי לאיכלוס/תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>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.</p> <p>תנאי לאיכלוס/תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה על כך בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>זיקת הנאה :</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר לרכב תתאפשר גישה לחניות שבתא שטח אחד דרך תא שטח אחר.</p> <p>זיקת ההנאה תתעדכן בהתאם לפתרון המוגש בתכנית בינוי לביצוע והגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>זיקת ההנאה תרשם בפנקס מקרקעין לצמיתות כתנאי לאיכלוס/תעודת גמר.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>הכניסה לבנין תיעשה דרך לובי משותף לדיירי הבניין בגובה של 2 קומות, בקומת הכניסה ובקומת הביניים של הלובי ימוקמו שרותים לדיירי הבית, חדרים טכניים ומחסנים. אין למקם דירות בקומת קרקע.</p> <p>בקומה העליונה יהיו 2 דירות גג או 4 דירות קוטג'. המרחק המינימאלי בין הבניינים יהיה 20 מ'.</p> <p>תכנית הבינוי שתוכן במסגרת היתר הבניה תיתן התייחסות לחדרי אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>
ח	<p>הוראות בינוי</p>

4.3	מגורים ד'
	<p>מחסנים : מחסנים ימוקמו בקומת הכניסה ובקומת הביניים. אין למקם מחסנים בקומות מגורים או מחוץ לקונטור של הבנין.</p>
ט	<p>אדריכלות 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.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה קיימת חובה להתקין מצללות (פרגולות) אחידות בכל המרפסות ובדירות גן בקומת הקרקע לפי ההנחיות המרחביות ובמפרט אחיד אשר יאושר על ידי מהנדס העיר.</p>



4.4	תעסוקה
4.4.1	<p>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 לייצור. 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 סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
4.4.2	<p>הוראות א בינוי ו/או פיתוח 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.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 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.</p>



4.4	תעסוקה
	<p>תותר הקמת 3 קומות חניה תת-קרקעית.</p> <p>גובה בנין מירבי יהיה 33.2 מ' לפי הפירוט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עד 1.2 מ' עבור מסד. - עד 27 מ' = 4.5X6 מ' עבור קומות. - עד 5 מ' עבור מערכות טכניות.
ג	<p>גגות</p> <p>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.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>לפי הטבלה בסעיף 5.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, כמפורט בנספח התחבורה בתכנית המאושרת. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לנספח התחבורה לתכנית המאושרת בשיעורים המפורטים ולא פחות מהתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. יתוכננו מקומות פריקה וטעינה של סחורה בהתאם לתוכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבניינים ימוקמו בחזית המגרשים ומאחוריהם יהיו מגרשי החניה. לא תותר כניסה למגרשים 9001 ו-9002 מכביש מס 1. בכל תאי השטח ניתן לבנות אחד מורכב מגושי בניין נפרדים מחוברים בפרקים. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של השלטים המסחריים על חזיתות הבניין.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ציפוי החזיתות יהיה בהתאם לתכנית בינוי 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.</p>
ח	<p>שילוט וסימון</p> <p>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.</p>
ט	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>בקשה להיתר בניה תפרט מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבנין. מתקני מיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה, גז יהיו מוסתרים לחלוטין ולא יראו 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.4	תעסוקה
י	<p>מסחר</p> <p>שטחי המסחר המותרים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד, בשטח של 3% משטח הבניה העיקריים המותרים לכל מגרש, ובלבד שלא ירוכזו במבנה אחד.</p>
יא	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. 25% משטחי המגרשים יהיו פנויים ומגוננים. 2. גינון והשקיה: א. רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן: גבול המגרש רוחב רצועת הגינון</p> <hr/> <p>לאורך גבול מגרש קדמי 2.0-4.0 מ' לאורך גבול מגרש אחורי 2.0 מ' לאורך גבול מגרש צדדי 2.0 מ'</p> <p>ב. כל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, הנטיעות, כמפורט להלן: ג. 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. ד. ברצועת גינון צדדית ואחורית: יינטעו עצים בוגרים כנ"ל, כמות העצים לפחות עץ אחד לכל 6.0 מטר אורך גבול מגרש. ה. 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. ה. 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 פרליט או שו"ע. ו. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של עיריית טירת כרמל. ז. תכניות הגינון וההשקיה יאושרו על ידי משרד מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>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.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה למבני תעסוקה הפונים למבני מגורים הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 9002:</p>



	<p>תעסוקה</p> <p>לחלקו הדרומי של תא שטח 9002 צמוד שטח פרטי פתוח 6019, לצורך שימור שדרות הברושים הקיימות במקום. הגישה לתא שטח 9002 תהיה דרך תא שטח זה.</p>	<p>4.4</p>
	<p>הנחיות מיוחדות תא שטח 9005: תובטח הפרדת כניסות וחניות בין מגורים ותעסוקה על ידי קירות/ תיקרות/ גגות.</p>	<p>טו</p>
	<p>מסחר</p>	<p>4.5</p>
	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת מבנה למסחר קמעונאי.</p>	<p>4.5.1</p>
	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח שטח הבניה יהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 5</p>	<p>4.5.2</p>
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 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</p>	<p>א ב</p>
	<p>גגות יותר 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.</p>	<p>ג</p>
	<p>קווי בנין בהתאם לטבלה בסעיף 5.</p>	<p>ד</p>
	<p>חניה החניה תהיה בתחום המגרש, כמפורט בנספח תחבורה בתכנית המאושרת. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לנספח התחבורה לתכנית המאושרת בשעורים המפורטים ולא פחות מהתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. יתוכננו מקומות פריקה וטעינה של סחורה בהתאם לנספח התחבורה או בהתאם לתכנית תנועה וחניה שתוגש ותאושר על-ידי הועדה המקומית.</p>	<p>ה</p>
	<p>הוראות 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.</p>	<p>ו</p>
	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p>	<p>ז</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מסחר	4.5
	<p>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.</p>
	<p>שילוט וסימון 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.</p>
	<p>עיצוב אדריכלי ציפוי חזיתות יהיה באבן מסותתת או בשיש, זכוכית, אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לקרינת השמש.</p>
	<p>הנחיות מיוחדות חצר שירות במידה ותידרש תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, מקורה ומוסתר מכל הכיוונים.</p>
	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתרי בניה למבנה מסחרי הפונה למבני מגורים הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.</p>
מסחר ותחבורה	4.6
	<p>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 ו/או 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.</p>
	<p>4.6.2 הוראות</p>
	<p>א הוראות מתאריות סמכות התוכנית תכנית זו מהווה תכנית מתארית למסחר ותחבורה.</p>
	<p>ב הנחיות מיוחדות זכויות הבניה ביעוד למסחר ותחבורה ייקבעו בתכנית מפורטת שתוגש בעתיד.</p>
	<p>ג הנחיות מיוחדות תחום תכנית מפורטת הקו הכחול של התכנית שתוכן בעתיד יכלול 120 מטר מכל צד של מסילת הברזל ושל תחנת הרכבת.</p>

4.6	מסחר ותחבורה
ד	<p>איכות הסביבה מטרדים סביבתיים הוראות התכנית המפורטת שתוגש יכללו התייחסות לנושא מטרדים סביבתיים במידה ויהיו.</p>
4.7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.7.1	<p>שימושים תאי השטח 10001, 10002, 10004, 10006, 10014-10008, 10017-10022 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 שה"כ לכל תאי השטח. 4.7.1.2 מבני שירותים ציבוריים עבור משתמשי הפארק העירוני בשטח של 100 מ"ר לכל היותר שה"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.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח שטחי בניה בהתאם לטבלה בסעיף 5.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 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 שה"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. - 3X4 = 12 מ' עבור קומות. - 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות.</p>
ג	<p>גגות בתכנית יותרו גגות שטוחים /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 וציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.7 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
ד	קווי בנין בהתאם לטבלה בסעיף 5. ניתן למקם הצללות בקו אפס במרווחים שאינם גובלים ביעוד למגורים.
ה	חניה החניה תהיה בתחום המגרש. החניות ביעוד זה יהיו על פי הנדרש לפי התקן למבנים ומוסדות ציבור ולא יותרו במגרשים אלו חניות מעבר לתקן הקבוע למבני ציבור.
ו	הוראות 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 שטח 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	עיצוב אדריכלי ציפוי החזיתות יהיה באבן מסותתת או בשיש, זכוכית או אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לחלודה או לקרינת השמש.
ט	הנחיות מיוחדות שטחים פתוחים במבני ציבור הגובלים בשטח גן/פארק ציבורי בתאי שטח 10002, 10004, 10006 ישמשו לכלל הציבור.



4.8 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.8.1	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	הוראות בינוי ו/או פיתוח 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 מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה בהתאם לטבלה בסעיף 5 בפרוט הבא : מנין קומות מותר יהיה 4 קומות מירבי. גובה קומה יהיה עד 4 מ'.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p>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.</p> <p>גובה המבנה יהיה 20.7 מ' לפי הפירוט הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עד 1.2 מ' עבור מסד. - עד 4X4 מ' = 16 מ' עבור קומות. - עד 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות. 	
<p>גגות</p> <p>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 מ בניינים שכנים הגבוהים מהם.</p>	ג
<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם לטבלה בסעיף 5.</p>	ד
<p>חניה</p> <p>בתחום המגרש, כמפורט בנספח תחבורה בתכנית המאושרת.</p>	ה
<p>הוראות בינוי</p> <p>המבנה בתא שטח 10023 הוא מבנה פינתי. עיצוב גושי הבניין והחזיתות יתנו ביטוי למיקום המיוחד.</p>	ו
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ציפוי חזיתות יהיה באבן מסותתת או בשיש, זכוכית, אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לחלודה או לקרינת השמש.</p>	ז
מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.9
<p>שימושים</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	4.9.1
<p>הוראות</p>	4.9.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שטחי בניה בהתאם לטבלה בסעיף 5.</p>	א



מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.9
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה בהתאם לטבלה בסעיף 5 בפרוט הבא : יותרו מבנים בני 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 $3 \times 4 = 12$ מ' עבור קומות - עד 3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות</p>	<p>ב</p>
<p>גגות 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 הסתרם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.</p>	<p>ג</p>
<p>קווי בנין בהתאם לטבלה בסעיף 5 ניתן למקם הצללות בקו אפס במרווחים שאינם גובלים בייעוד למגורים.</p>	<p>ד</p>
<p>חניה בתחום המגרש, כמפורט בנספח תחבורה בתכנית המאושרת</p>	<p>ה</p>
<p>עיצוב אדריכלי ציפוי חזיתות יהיה באבן מסותת או בשיש, זכוכית, אלומיניום. לא תותר בניה בחומרים רגישים לחלודה או לקרינת השמש.</p>	<p>ו</p>
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>מיועד להקמת אצטדיון עירוני, אולם ספורט אשר ישמש לאולם ספורט בלבד ולמטרה זו בלבד, 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.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח שטחי בניה בהתאם לטבלה בסעיף 5 ניתן לבנות מתקנים בשטח 25% משטח המגרש.</p>	<p>א</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה בהתאם לטבלה בסעיף 5 בפרוט הבא :</p>	<p>ב</p>

4.10	ספורט ונופש
	גובה מתקנים לא יעבור את הגובה 15 מ'. במקרה של קירוי היציעים גובה הקירוי ייקבע בתכנית בינוי מפורטת שתוגש לוועדה.
ג	גגות 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.
ד	קווי בנין בהתאם לטבלה בסעיף 5
ה	חניה בתחום המגרש בהתאם לנספח התחבורה וחניה ובמגרש חניה נפרד.
ו	שמירה על עצים בוגרים באצטדיון שבתא שטח 14001 תשמר שדירת הברושים הקיימת בדופן הדרומי.



4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים פארק גן ציבורי (פארק נחל גלים): 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	ניקוז עורק משני: 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	הנחיות מיוחדות רצועת מגן: 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	הנחיות מיוחדות

4.11	פארק / גן ציבורי
	<p>רצועת השפעה : 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.</p>
ד	<p>חניה פתרון החניה עבור משתמשי הפארק יוקצה בחניון הציבורי בתאי שטח 15002 ו-15003. בפארק/גן ציבורי לא תתאפשר הקמת חניות עבור רכב מוטורי, למעט חניית אופניים. הקצאת חניות לטובת הציבור- מצד צפון, בכביש מס' 15, רחוב הנרקיסים.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה 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.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח ערוץ הנחל יישמר לזרימה עילית, ושולב כ"אצבע ירוקה" במרחב הבנוי, וכחלק ממערכת הניקוז הטבעית. ניתן לשלב בשטח שבילי טיול ורחבות, ריהוט חוצות, שתילה ונטיעה של צמחיה מגוונת.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות גשר להולכי רגל בפארק יתוכנן גשר להולכי רגל שיאפשר מעבר נוח ובטוח מעל נחל גלים, ליד כביש 10, בהתאם לסימון בתשריט (מעבר עילי/גשר) ובנספח הבינוי.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות דרך תחזוקה לנחל גלים לאורך נחל גלים תתוכנן דרך לתחזוקה אשר תוכל לשמש כשביל טיול.</p>
ט	<p>אקוסטיקה מגננה אקוסטית בשטח הפארק ומול בית הספר יוקם קיר אקוסטי שקוף.</p>

4.12	שטח ציבורי פתוח
4.12.1	<p>שימושים 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 צמחיה 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, ותישלל 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.</p>

4.12	שטח ציבורי פתוח
	לא תותר נטיעת עצים מעל תוואי קו המתח העליון התת-קרקעי המתוכנן.
4.12.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>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'.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>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.</p> <p>בתאי שטח 6045 ו-6046 יכלול פיתוח השצ"פ הריסת דרך האספלט הקיימת ופינוי הפסולת לאתר מאושר.</p>
ג	<p>אקוסטיקה</p> <p>בתאי שטח 6046 ו-6047 לאורך כביש 4 יוקם קיר אקוסטי/ 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 מגוננים, כמופיע בנספח הנופי לתכנית מאושרת. הקיר האקוסטי/הסוללה האקוסטית תוקם בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף שלבי ביצוע התכנית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>לא תתאפשר הקמת חניות עבור רכב מוטורי אך תתאפשר חניית אופניים.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>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.</p>
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	<p>תא שטח 15001 מיועד להקמת מגרש חניה מגוון שישמש את מבקרי האצטדיון ואת עובדי ומבקרי המגרשים הגובלים.</p> <p>תאי שטח 15002 ו-15003 על פי תכנית זו מיועדים להקמת מגרש חניה פתוח ומגוון עבור משתמשי פארק נחל גלים.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ישולבו במגרשי חניה מפרצי גינון בין החניות ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה</p>

4.13	חניון
	בקוטר 2" לפחות ובגובה 3מ'. את המדרכות ההיקפיות תלווה ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות.
ב	רישום חניונים שטח החניון הציבורי מיועד להפקעה וירשם על שם הרשות המקומית.
ג	שמירה על עצים בוגרים החניה הציבורית בתא שטח 15001 תתוכנן כך שיעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים ככל שניתן (על אף המסומן בנספח העצים).



4.14	מתקנים הנדסיים
4.14.1	שימושים מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כמו למשל: מכוני שאיבה למים וביוב, תחנות טרנספורמציה.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח המתקנים הנדסיים 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	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר של המתקנים שיוקמו במגרש זה יהיו מחומרים קשיחים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התחלת עבודות הקמת תחנת שאיבת שפכים ראשית, ותנאי לאכלוס המבנים בכל תחום התכנית יהיה סיום הקמת תחנת השאיבה והפעלתה. היתר הבניה יוצא לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.



4.15	מסילה מאושרת
4.15.1	שימושים 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 תשתיות.
4.15.2	הוראות
א	הוראות בינוי מסילת הברזל תשתלב במערכת מסילות הברזל הקיימות והמתוכננות ועם כביש מס' 4 בכפוף לתמ"א 23. בעת התכנון יוסף חתך לאורך מסילת הברזל.
ב	הוראות פיתוח



4.15	מסילה מאושרת
	<p>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.</p> <p>נקיטת אמצעים אלה תהווה תנאי למתן היתרי הבניה בתחום האמור.</p> <p>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 4.15.1 לתכנית זו לכלול הוראות שיבטיחו את נקיטת הצעדים הדרושים כאמור.</p> <p>הוגשה תכנית מפורטת למסילת ברזל כאמור, תצורף אליה תכנית שיקום ופיתוח לשטחי הפארק העירוני, הסמוכים לתוואי המסילה.</p> <p>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.</p>



4.16	דרך מאושרת
------	------------

4.16.1	שימושים
	<p>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.</p> <p>בקשה להיתר בניה לדרכים תכלול תכנית פיתוח שתוכננה ע"י אדריכל נוף.</p>

4.16.2	הוראות
--------	--------

א	הנחיות מיוחדות
	<p>(א) 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 לתכנית מאושרת. על היתר סלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, הכלולים בקטע דרך נשוא ההיתר.</p> <p>(ב) העבודות תתבצעה 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.</p> <p>(ג) במעברים תת קרקעיים המסומנים בתשריט ימוקמו מובלי הניקוז בהתאם לנספח הניקוז לתכנית מאושרת.</p> <p>(ד) לא תותר נגישות ישירה (כניסה למגרשים) מכביש מקומי מספר 2 ו-10.</p>

ב	חניה
	<p>בשטחי חניות שלאורך כבישים ישולבו מפרצים שימשו לגינון ונטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3מ'. מגרשי חניה</p>

4.16	דרך מאושרת
	הצמודים למדרכות ילוו לכל אורכם בערוגה שתוקם בתוך שטח המגרש. רוחב הערוגה 1.0 מ' לפחות ובה נטיעות של שיחים ועצים בוגרים.
ג	הנחיות מיוחדות בדרכים שרוחבן נע בין 25 מ' ל-30 מ' יתאפשר תכנון נתיב נוסף למטרונית.
ד	תנאים למתן היתרי בניה היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום כביש מס' 4 מותנה באיתור וסימון קווי הדלק על-ידי מגיש הבקשה וקבלת אישור קצא"א. ותש"ן לסימון ולביצוע העבודות.
4.17	מפגש דרך-מסילה
4.17.1	שימושים משמש להפרדה מפלסית בין הדרך למסילה שתיסלל, לפי תכנית מפורטת שתוכן עבור הרכבת.
4.17.2	הוראות
4.18	מבנים ומוסדות ציבור
4.18.1	שימושים כמוגדר בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. שימושים משניים: מבני עזר כגון תחנת טרנספורמציה ומתקן לאיסוף אשפה.
4.18.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות מספר המבנים המותר יהיה באישור מהנדס העיר. עיצוב נופי במגרש ועיצוב הארכיטקטוני של המבנה יהיה באישור מהנדס העיר, אשר יותנה במתן היתר בניה. יהיה מותר להקים במגרש מבני עזר בקו בניין קדמי (בצד דרומי) אפס. חניה בתחומי המגרש על פי התקן התקף, ביום הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צידי- ימני	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
4	4	1	6	22.7	10.15	64	50	173	10880			2595	7040	6306	2002	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.15	73	50	173	12410			2970	8030	7182	2003	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.57	66	50	180	11220			2685	7260	6246	2004	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.43	55	50	177	9350			2235	6050	5274	2005	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	9.12	107	50	155	18190			4335	11770	11736	2007	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.02	57	50	196	11166	(1) 1476		2310	6270	5690	2009	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.01	60	50	170	10200			2430	6600	5993	2010	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	9.2	104	50	156	17680			4215	11440	11303	2012	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	9.67	44	50	199	9064	(1) 1584		1785	4840	4551	2014	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.65	66	50	181	11220			2685	7260	6200	2015	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	11.46	60	50	195	10200			2430	6600	5237	2016	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	11.61	60	50	197	10200			2430	6600	5166	2017	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	9.14	49	50	155	8330			1995	5390	5361	2018	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	11.74	76	50	200	12920			3090	8360	6476	2019	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.79	78	50	183	13260			3165	8580	7228	2020	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	8.07	45	50	137	7650			1830	4950	5575	2021	מגורים ב'	
4	4	1	6	22.7	10.4	61	50	201	11810	(1) 1440		2475	6710	5864	2008	מגורים ג'	
5	5	1	21	70.7	22.94	136	50	493	29236	(1) 4212		8024	14960	5928	3001	מגורים ד'	
5	5	1	21	70.7	24.04	64	50	514	13684	(1) 1908		3776	7040	2662	3002	מגורים ד'	
5	5	1	21	70.7	18.98	76	50	349	13984			4484	8360	4004	4002	מגורים ד'	
5	5	1	21	70.7	23.51	76	50	490	15856	(1) 1872		4484	8360	3233	4003	מגורים ד'	
5	5	1	21	70.7	23.83	76	50	498	15892	(1) 1908		4484	8360	3189	4004	מגורים ד'	
5	5	1	21	70.7	18.62	76	50	343	13984			4484	8360	4082	4005	מגורים ד'	
5	5	1	23	76.7	22.16	91	50	465	19084	(4) 2340		5369	10010	4106	4007	מגורים ד'	
5	5	1	23	76.7	28.15	91	50	589	19048	(1) 2304		5369	10010	3233	4008	מגורים ד'	
5	5	1	23	76.7	22.16	92	50	475	19700	(1) 2772		5428	10120	4151	4009	מגורים ד'	
5	5	1	23	76.7	23.86	92	50	488	18836	(1) 1908		5428	10120	3856	4010	מגורים ד'	
4	4	1	21	70.7	20.49	60	50	432	12660	(1) 1620		3540	6600	2928	4011	מגורים ד'	
4	4	1	21	70.7	23.11	60	50	496	12876	(1) 1836		3540	6600	2596	4013	מגורים ד'	
4	4	3	6	33.2			45	470	82410) 36821.4 (5)		10520	35068	17534	9001	תעסוקה	
5	5	3	6	33.2			45	546.74	60879) 27201.3		7771.8	25906	11135	9002	תעסוקה	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מרבני
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	3	6	33.2		45	470	39250	(1) 17537.1		5010.6	16702	8351	9003	תעסוקה	
4	4	3	6	33.2		45	470	28858	(5) 12894		3684	12280	6140	9004	תעסוקה	
4	4	3	6	33.2		45	470	21272	(5) 9504.6		2715.6	9052	4526	9005	תעסוקה	
4	4		2	11.2		60	55	2960			960	2000	5392	12001	מסחר	
0	0	1	1	10.2		100	200	16518	500	7759	500	7759	(8) 8259	13004	מסחר ותחבורה	
3	3		3	16.7		50	100	899			269.7	629.3	899	10001	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(9)	4		3	16.7		50	100	10175			3053	7122.5	10175	10002	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(9)	4		3	16.7		50	100	12446			3734	8712.2	12446	10004	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(11)			3	16.7		50	100	31430			9429	22001	31430	10006	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4		3	16.7		50	100	1106			331.8	774.2	1106	10008	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4		3	16.7		50	100	1134			340.2	793.8	1134	10009	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4	1	3	16.7		50	170	12459	(5) 5130.3		2199	5130.3	7329	10010	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4		3	16.7		50	100	1033			309.9	723.1	1033	10011	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4		3	16.7		50	100	748			224.4	523.6	748	10012	מבנים ומוסדות	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מרבני
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	3	16.7			50	100	1483			444.9	1038.1	1483	10013	ציבור לחינוך מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
5	4	3	16.7			50	100	1521			456.3	1064.7	1521	10014	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4	3	16.7			50	100	708			212.4	495.6	708	10015	מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4	4	3	16.7			50	100	683			204.9	478.1	683	10016	מבנים ומוסדות ציבור לדת	
3	3	3	16.7			50	100	1142			342.6	799.4	1142	10017	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
3	3	3	16.7			50	100	1142			342.6	799.4	1142	10018	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4	3	16.7			50	100	1318			395.4	922.6	1318	10019	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4	3	16.7			50	100	1089			326.7	762.3	1089	10020	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4	3	16.7			50	100	1030			309	721	1030	10021	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4	3	16.7			50	100	2456			736.8	1719.2	2456	10022	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4	4	20.7			50	135.3	8286.1	(5) 4286.1		1200	(14) 2800	6123	10023	מסחר תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרב	
								ש"ב	ש"ק	ש"ב	ש"ק					
															ומבנים ומוסדות ציבור	
5		0	3	15			25	2790				2790	11164	14001	ספורט ונופש	
2		2	3	15			25	2480				2480	9920	14002	ספורט ונופש	
1 (17)		1 (17)	3	2	8 (16)		50	1498	165	500	333	500	1664	14000	מתקנים הנדסיים	
3		3	4	18 (18)			70	2100				700	1400	2471	10024	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



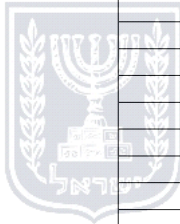
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
1245	4		2002	מגורים ב'
1410	4		2003	מגורים ב'
1275	4		2004	מגורים ב'
1065	4		2005	מגורים ב'
2085	4	4	2007	מגורים ב'
1110	4	4	2009	מגורים ב'
1170	4	4	2010	מגורים ב'
2025	4	4	2012	מגורים ב'
855	4	4	2014	מגורים ב'
1275	4	4	2015	מגורים ב'
1170	4		2016	מגורים ב'
1170	4		2017	מגורים ב'
945	4		2018	מגורים ב'
1470	(2) 4		2019	מגורים ב'
1515	(2) 4		2020	מגורים ב'
870	(2) 4	4	2021	מגורים ב'
1185	4	4	2008	מגורים ג'
2040	5	5	3001	מגורים ד'
960	5	5	3002	מגורים ד'
1140	5	(3) 5	4002	מגורים ד'
1140	5	5	4003	מגורים ד'
1140	5	5	4004	מגורים ד'
1140	5	(3) 5	4005	מגורים ד'
1365	5	5	4007	מגורים ד'
1365	5	5	4008	מגורים ד'
1380	5	5	4009	מגורים ד'
1380	5	5	4010	מגורים ד'
900	4	4	4011	מגורים ד'
900	4	4	4013	מגורים ד'
	(6) 4		9001	תעסוקה
	(7) 5	5	9002	תעסוקה
	4	4	9003	תעסוקה
	4		9004	תעסוקה
	5	4	9005	תעסוקה
	4		12001	מסחר
	0	0	13004	מסחר ותחבורה
	4	4	10001	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	(10) 4		10002	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	(10) 4		10004	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

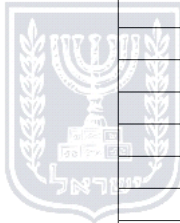


תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
	4 (12)	(11)	10006	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10008	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10009	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10010	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10011	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10012	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	(13)		10013	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	(13)		10014	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10015	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	4	4	10016	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	5	4	10017	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	5	4	10018	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10019	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10020	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10021	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10022	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	10023	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	3 (15)		14001	ספורט ונופש
	3		14002	ספורט ונופש
	1 (17)	0	14000	מתקנים הנדסיים
	3 (19)	0	10024	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) גובה הבניין כולל קומה שניה של דופלקסים על הגג. קומה זו כלולה במניין הקומות המותר.

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

(ג) בתאי שטח 10002, 10004, 10006 יותרו 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.

(ד) תכסית מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח שהוקצה לחניה תת קרקעית נכלל בשטחי השרות התת קרקעיים.

(2) ו-65 מ'. 65 מ' הוא קו בניין מציר כביש 4.

(3) קו בניין 120 מ' מציר הרכבת כמסומן בתשריט.

(4) השטח שהוקצה לחניה תת קרקעית נכלל בשטחי השרות התת קרקעיים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

(5) השטח שהוקצה לחנייה תת קרקעית נכלל בשטחי השרות התת-קרקעיים.

(6) 4,5,10, קו בניין 65 מ' מציר כביש 4. לפי המסומן בתשריט.

(7) 5,10, קו בנין 65 מציר כביש 4. לפי המסומן בתשריט.

(8) תנאי להוצאת היתר בניה בשטח מסחר ותחבורה הוא הגשתה ואישורה של תכנית מפורטת כאמור בסעיף 4.6.

(9) קו בניין 120 מ' מציר הרכבת לפי סימון בתשריט.

(10) קו בניין 8 מ' לכביש 2 : 4 מ' לרצועת שצ"פ ברוחב 4 מ'.

(11) מעוגל לפי תשריט.

(12) קו בניין 11 לכביש 6 : 4 מ' לרצועת שצ"פ ברוחב 7 מ'.

(13) קו בניין 11 לכביש 6 : 4 מ' לרצועת שצ"פ ברוחב 7 מ'.

קו בנין 8 מ' לכביש 3 : 4 מ' לרצועת שצ"פ ברוחב 4 מ'.

(14) בשטח למסחר, תעסוקה ומבני ציבור יוקצו 50% מהשטחים העיקריים לשימושים של צרכי ציבור, ו-50% משטחים העיקריים יוקצו לשימושים של מסחר ומשרדים.

(15) 3,15.

קו בנין לדרך מס' 18 יהיה 10 מ' כדי לאפשר שימור שדרת הברושים, קו בנין לדרך 10 יהיה 3 מ'. קו בנין צידי שמאלי בתא שטח 14001 מתייחס לתא שטח לתעסוקה 9002, צידי ימני מתייחס לשצ"פ.

(16) ו-12 מטר מתחת הכניסה הקובעת.

(17) במגרש למתקנים הנדסיים קווי בנין תת קרקעיים לכל כיוון הם 0.

(18) לא כולל מתקנים טכניים על הגג. גובה מתקן טכני יהיה לא יותר מ-2.0 מ'.

(19) יותר קו בניין קדמי 0 (בצד הדרומי) למבני עזר כגון : תחנת טרנספורמציה ומתקן איסוף אשפה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1 א. לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור ועדה מקומית לכל מתחם ביצוע בקנה מידה 1: 500 כמפורט בסעיף 6.3.
- 6.1.1 ב. 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 6.3.
- 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 בתוכנית מספר תאי שטח החולקים חיוניים 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 כולל 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 שאיבה שפכים ראשית, ותנאי לאכלוס המבנים בכל תחום התכנית יהיה סיום הקמת תחנת שאיבה 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 הועדה המקומית עלול להיות נתון להשפעה סביבתית שלילית עקב תוואי מסילת הברזל שלאורך נחל גלים, תותר רק על סמך ממצאים שלבדיקות גיאוטכנית, שתקבע את האמצעים הדרושים למניעת מפגעים מרעש ומרעידות לבניינים המתוכננים בקרבת מקום. נקיטת אמצעים אלה תהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום האמור. כמפורט בסעיף 4.16.
- 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 קצא"א ותש"ן לסימון וביצוע העבודות, כמפורט בסעיף 4.17.
- 6.1.12 על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית בינוי נוף ופיתוח כמפורט בסעיף מס' 6.6.
- 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשכונה יהיה אישור המסמך האקוסטי ע"י המשרד להגנת הסביבה והוצאת היתר בניה להקמת המיגונים האקוסטיים (הסוללה מול בתי המגורים והקיר מול בית הספר). כמפורט בסעיף מס' 6.9.
- 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 6.11.
- 6.1.16 לא יינתן היתר לחפירה, בניה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>עודפי עפר וכמפורט בסעיף 6.12.</p> <p>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 6.15.</p> <p>6.1.18 בקשה להשראה/ 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 6.15.</p> <p>6.1.19 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין מוצעה לשביעות רצונו. כמפורט בסעיף 6.16.</p> <p>6.1.20 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. כמפורט בסעיף 6.16.</p> <p>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 6.16.</p> <p>6.1.22 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים, כמפורט בסעיף 6.16.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>6.2.1 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 6.16.</p> <p>6.2.2 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>6.2.3 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 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>6.2.4 היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום תוואי קו המתח העליון התת קרקעי מותנה בתיאום עם חברת החשמל, כמפורט בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>6.2.5 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>6.2.6 לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל, כמפורט בסעיף 6.17 ובסעיף 6.18 כאחד.</p> <p>6.2.7 תנאי להיתר לשביל אופניים יהיה אישור אדריכל נוף או מתכני שבילי אופניים לכך שהשביל עומד בסטנדרטים הנדרשים כגון: רחוב מינימאלי, תכנון מעברים וחציית דרכים, שילוט, חומרי גמר, שיפועים תקינים בטיחות הרוכבים, והולכי הרגל. כמפורט בסעיף 6.20.</p> <p>6.2.8 היתר לעבודות פיתוח ו/או כל היתר סלילה בתחום כביש 4 ובתחום שממערב לו, מותנה באיתור וסימון קווי דלק על ידי מגיש הבקשה וקבלת אישור קצא"א ותש"ן לסימון וביצוע העבודות כמפורט בסעיף 6.21.</p> <p>6.2.9 כל רכיבי המבנים הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.</p> <p>6.2.10 תנאי להיתר סלילה בניה או פיתוח בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת אותו מבנה כמפורט בסעיף 6.27.</p> <p>6.2.11 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית למגורים, מבני ציבור ומסחר שכונתי יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חתימה על הסכם עם קבלן מבצע לקו הסניקה טירת כרמל ניר עציון. 2. יציאה למכרז תכנון לביצוע להרחבת המט"ש. <p>6.2.12 מבנים שגובהם מעל 60 מ' מטרים מעל פני הקרקע יסומנו בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). הגובה לכל המבנים המצוין בתכנית, כולל מתקני עזר טכניים, הינו המדרגה העליונה לבניה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה הקבוע בתכנית זו, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרדה בטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 והבקשה תבחן לגופה. שבועיים לפני הוצאת היתר בניה תשלח הודעה למשרד הבטחון ופרטי התקשרות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנית בינוי	6.3
<p>תכנית בינוי ופיתוח למתחם ביצוע בקני"מ 1: 500</p> <p>לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור ועדה מקומית לכל מתחם ביצוע בקנה מידה 1: 500 הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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 בלויי חתכים עקרוניים -מיקום מתקני תשתית -רומי הדרכים -טיפוסי בנינים עקרוניים -חומרי גמר -פרטים נוספים במידה וידרשו ע"י מהנדס העיר <p>תכנון הסוללה האקוסטית יכלול תיאום עם חברת החשמל בנושא קו המתח העליון המוטמן. התכנון ייעשה ע"י אדריכל נוף בהתבסס על עקרונות התכנון בנספח הנופי לתכנית מאושרת. תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לשכונה תתייחס למאזן בין חומרי חציבה ומילוי ובהתאם למפורט בהוראות התכנית שבסעיף 6.11.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בקני"מ 1: 250</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקני"מ. שלא יפחת מ- 1: 250.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול נספח שיוך חניות, העמדת מבנים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח - באישור הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

גימור חיצוני ועיצוב הבניינים

6.4.1 הוראות כלליות לחזיתות בבינוי :

6.4.1.1 בינוי במגרשים פינתיים בכל ייעודי הקרקע מחייב דגש ארכיטקטוני על הפינה, על ידי הבלטת הקומה הפינתית, ועל ידי אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.

6.4.1.2 בתאי שטח בייעוד מסחר השילוט יהווה חלק מחזית הבניין ויכלול את כל העסקים בבנין, ומיקומו יצויין בבקשות להיתר בניה, לפי תכנית אחידה של שילוט.

6.4.2 גגות :

6.4.2.1 בתאי שטח למגורים, שטחי גגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, הגגות הנ"ל, ירוצפו ו/ או יגוננו.

6.4.2.2 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.

6.4.2.3 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.

6.4.2.4 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.

6.4.3 מרפסות :

6.4.3.1 קיימת חובה להתקין מצללות (פרגולות) אחידות בכל המרפסות של בנייני המגורים לפי פרט אחיד אשר יאושר על ידי מהנדס העיר.

6.4.3.2 המצללות תבוצענה בחומרים עמידים בפני חלודה ובפני נזקי קרינת השמש.

6.4.3.3 שטח המצללות יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6.4.4 קולטי שמש ודודי שמש :

6.4.4.1 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.

6.4.4.2 מיקום דוודים :

בכל ייעודי הקרקע, הדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג או לחליפין יותקנו דוודים עם צללית נמוכה אשר יוסתרו ע"י מסתורי הקולטים.

6.4.5 צנרות פרטיות לבתים :

6.4.5.1 בכל ייעודי הקרקע, כל צנרת בבנין (כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.

6.4.5.2 מזגנים :

בכל ייעודי הקרקע, לא יותר להרכיב מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנים. פתרונות למקום המזגנים יוגשו במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה.

6.4.5.3 אנטנות :

בתחום התוכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה מרכזיות עבור כלל דיירי הבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

עיצוב אדריכלי	6.4
<p>6.4.6 הוראות כלליות לציפוי חזיתות:</p> <p>6.4.6.1 בנייני ציבור:</p> <p>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.</p> <p>6.4.6.2 מגורים 5-6 קומות ומגורים רב-קומות:</p> <p>כל המבנים יצופו בציפוי אבן.</p> <p>6.4.6.3 יותר שילוב קטעים של חיפוי בחומר קשיח אחר על קרניזים, קורות בולטות של מרפסות, קירות הפרדה בין מרפסות.</p> <p>6.4.6.4 לא יהיה בחזיתות כל שימוש בחומרים אשר אינם עמידים בקרינת השמש או חומרים רגילים.</p> <p>6.4.6.5 אזור למסחר:</p> <p>החזית המסחרית תצופה בציפוי קשיח.</p> <p>6.4.6.6 אזור תעסוקה</p> <p>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:</p> <p>גימור החוץ של המבנים יהיה במערכת של ציפוי קשיח - אבן, זכוכית, אלומיניום. לא יורשה גימור במערכת טיח חוץ מכל סוג שהוא.</p> <p>סוג הגימור הקשיח כפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.4.6.7 איכות ציפוי החזיתות:</p> <p>א. מערכת החיפוי הקשיח בשלמותה לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים, מנחה שיטות היישום תהיה בכפוף לתקנים הישראליים המתאימים או בהעדר תקנים בכפוף למפרטי מכון התקנים, הכל במהדורתם העדכנית ליום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. בהעדר תקנים ישראלים המתאימים או מפרטי מכון מתאימים, החיפוי הקשיח יתאים לתקינה אחידה ומאושרת, מלווה בחוות-דעת של גוף מוכר לנושא זה בישראל.</p> <p>ג. יש לקבל אישור מעבדה מאושרת לעמידות מערכת הציפוי.</p>	




חניה	6.5
<p>6.5.1 נספח תחבורה לתכנית מאושרת הינו מחייב מבחינת כניסות לשכונה ופרק א' במלל, מנחה בכל שאר הנושאים.</p> <p>6.5.2 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.</p> <p>6.5.3 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.</p> <p>6.5.4 יותר מתחמי חניה הכוללים זוג מגרשי מגורים צמודים, שיתקיים ביניהם מעבר חופשי</p>	

6.5	חניה
	<p>ממגרש למגרש לחניה עילית ותת קרקעית, ובלבד שסך מקומות החניה במתחם כולו תואם את מקומות החניה הנדרשים על פי התקן הקבוע בתכנית זו לשימושי הקרקע הקבועים במגרשים (4002-4003, 4004-4005, 2008-4007, 2009-4008, 2014-4010, 2016-4011, 2017-4013).</p> <p>6.5.5 במידה והחניה הנדרשת על פי התקן אינה מתאפשרת בתחום המגרשים לא תתאפשר הקלה במספר החניות הנדרשות במסלול של כופר חניה, אלא תהיה החובה להשלימן בחניה תת קרקעית על פי התקן הקבוע בתכנית זו.</p> <p>6.5.6 תותר בניית חניה תת קרקעית עד מטר מגבולות מתחמי החניה או המגרשים.</p> <p>6.5.7 בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים כמפורט בתכנית לפיתוח המגרש.</p> <p>6.5.8 בכל מגרשי החניה, בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, יהיו מגוונים על-פי יחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה של 3 מ' לפחות.</p> <p>6.5.9 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.</p>

6.6	פיתוח סביבתי
	<p>פיתוח המגרש</p> <p>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 6.7 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.</p> <p>ב. במהלך עבודות הפיתוח והבניה לא תותר השלכה או אחסון של עודפי עפר ו/או פסולת בנין אל מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>ג. פרטי הנוף והפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ד. קירות הפיתוח הגובלים במגרש יבוצעו באבן בשורות אופקיות בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה קיר לא יעלה על 2 מ' מעל פני המדרכה בכפוף להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ה. חובה לבצע מעקות לפי פרט אחיד באישור מהנדס העיר.</p> <p>קירות הפיתוח בגבול המגרש יבנו בצורה זקופה, יצופו באבן. פניהם העליונים של הקירות התומכים יהיו אופקיים, ועשויים מקופינג אבן בעובי 8 ס"מ בפרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס עיר.</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. כריתת העצים תבוצע על פי נספח העצים לתכנית מאושרת.</p> <p>ב. העצים באזורים המסומנים באותיות A ו-B בנספח עצים בוגרים מיועדים להעתקה. בכל מקרה עד לביצוע הרכבת המתוכננת, אין צורך בהעתקת העצים באזור A.</p> <p>ג. עצי הברוש שאינם ניתנים להעתקה, מיועדים לכריתה, למעט העצים המסומנים לשימור בתחומי השצ"פים המתוכננים.</p> <p>ד. יוספו עצים בוגרים בכמות גדולה בכל השטחים הציבוריים שיהוו פיצוי סביבתי לעצים שייכרתו.</p> <p>ה. העצים להעתקה יועתקו במועד המתאים ביותר, לפי מין העץ, בדרך כלל בחורף.</p>

	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ו. הכנת העצים להעתקה תיעשה רק ע"י גוזם מומחה בעל ניסיון בנושא. ז. בזמן הבקשה להיתר כריתה / העתקה יחוייב היזם בהפקדת ערבות בנקאית לפי ערך חליפי עבור העצים המיועדים לכריתה.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>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 ב/4.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.9 מיגון אקוסטי</p> <p>אופי הפתרון למיגון אקוסטי מדרך מספר 4 (קיר/סוללה אקוסטית) יקבע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הפתרון האקוסטי לשכונה יכלול מיגון דירתי כמפורט בהמשך. המיקום ועקרונות התכנון של המיגון יהיו כמפורט בנספח האקוסטי ובנספח הנופי לתכנית מאושרת. הרום והגובה הסופי של המיגון האקוסטי ייקבעו בנספח אקוסטי שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוסמך לצורך תכנון מפורט לביצוע. הנספח האקוסטי ייערך 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. 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 לתכנית מאושרת. 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 ו/או 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 מאושרת 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.</p>	<p>6.9</p>

6.9

מיגון אקוסטי

ד. החלונות בחזיתות לטיפול אקוסטי יהיו חלונות ציר או הזזה אטומים עם שמשות "בטחון"
 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 4-12-5 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 מס' 3
 המצורף לנספח האקוסטי בתכנית מאושרת.

6.10

בניה ירוקה

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

6.10.1 התכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונות הרוחות.

6.10.1.1 יבחנו מימדי הפתחים-חלונות בהתאם להפנייתם בכפוף לתקנות התכנון והבניה.

6.10.1.2 יבוצע בידוד טרמי בכל מעטפת הדירה.

6.10.1.3 יבוצע בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.

6.10.1.4 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

6.10.1.5 יבוצע איטום יעיל של קירות וגגות.

6.10.1.6 ייקבעו הנחיות לחסכון וליעילות בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות) בשטחים המשותפים והציבוריים.

6.10.1.7 מנועי מיזוג אוויר לא ימוקמו במרתפים.

6.10.2 ניצול אנרגיה טבעית:

6.10.2.1 יובטח שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים בבניה צמודת קרקע.

6.10.2.2 יובטחו תנאים לייבוש כביסה באור השמש/ אוויר צח.

6.10.2.3 במבני ציבור ובמבני תעסוקה יתוכננו הכנות להתקנת מערכת סולרית.

6.10.3 צמחיה:

6.10.3.1 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.

6.10.3.2 נטיעת עצים במגרשי חניה בקרקע טבעית ו/או בערוגות בנויות בשיעור של עץ בוגר לכ- 5 חניות.

6.10.3.3 ייעשה שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.

6.10.3.4 יש להמנע משימוש בצמחיה אלרגנית מלכלכת ורעילה.

6.10.3.5 יערך תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/ המתחם.

6.10.3.6 בשטחי גינון שבתחום השצ"פים חלה חובת חיפוי קרקע בחומר חדיר (גזם וכד') לצורך צמצום אידוי.

6.10.4 חזית חמישית:

6.10.4.1 יודגש ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

בניה ירוקה	6.10
<p>6.10.5 בניה חוסכת ומשמרת מים :</p> <p>6.10.5.1 יינתן פתרון לאיסוף מי מזגנים בדירת המגורים- ואיסוף בנייני למטרות השקיה.</p> <p>6.10.5.2 יש לכלול אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים : חסכמים לברזים, מיכלי הדחה דו-כמותיים.</p> <p>6.10.6 חומרים ושיטות בניה :</p> <p>6.10.6.1 ייעשה שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.</p> <p>6.10.7 קרינה :</p> <p>6.10.7.1 תהיה עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).</p> <p>6.10.7.2 תהיה התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.</p> <p>6.10.8 הנחיות לפיתוח בר- קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט</p> <p>6.10.8.1 תבוצע גריסה, אחסון ושימוש חוזר ב- TOP SOIL (שכבת הקרקע העליונה הפוריה) ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים.</p>	
פסולת בניין	6.11
<p>פסולת יבשה</p> <p>6.11.1 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 בניין), תכנון זמין מונה הדפסה 38</p> <p>התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>6.11.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>6.11.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>6.11.1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>6.11.2 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>6.11.3 חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

פסולת בניין	6.12
<p>שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה</p> <p>6.12.1 לא יינתן היתר לחפירה, בנייה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של עודפי עפר וכמפורט להלן:</p> <p>6.12.1.1 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.</p> <p>6.12.1.2 הצגת פתרון מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה.</p> <p>6.12.2 כן תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות.</p> <p>6.12.3 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.</p> <p>לא יותר לשפך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל גלים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.13
<p>מניעת מטרדים לסביבה בזמן הבניה</p> <p>6.13.1 מגבלות בזמן הבניה בכל תאי השטח:</p> <p>6.13.1.1 הקמת המבנים בכל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב 1992, חוקי עזר ועל פי כל דין.</p> <p>6.13.1.2 ציוד הבניה אשר יכנס לאתר יהיה מאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.</p> <p>6.13.1.3 שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>6.13.2 מניעת מפגעי זיהום אויר במהלך הבניה:</p> <p>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:</p> <p>6.13.2.1 בנית קיר בגובה 2.5 מטר מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה.</p> <p>6.13.2.2 הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>6.13.2.3 לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש.</p> <p>6.13.2.4 להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן.</p> <p>6.13.2.5 לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ-50 מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.</p> <p>6.13.2.6 למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבתים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.</p> <p>6.13.2.7 לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>6.13.2.8 להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה עפ"י הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>6.13.2.9 ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
	<p>פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה. 6.13.2.10 להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.</p>	
	<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
	<p>הגבלת 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.</p>	
	<p>דרכים</p>	<p>6.15</p>
	<p>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 וצמחים. 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 או סיטרי ברוחב של 2.5 מ' לפחות.</p>	
	<p>תשתיות</p>	<p>6.16</p>
	<p>שרותים ותשתיות עירוניות 6.16.1 אצירה והרחקת אשפה: 6.16.1.1 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 6.16.1.2 שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י מהנדס העיר. מיקום צבירת האשפה יקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, או צידיים של הבניינים. 6.16.1.3 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. 6.16.1.4 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. 6.16.2 ניקוז - תיעול:</p>	



6.16

תשתיות

- 6.16.2.1 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.
- 6.16.2.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.
- 6.16.2.3 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.
- 6.16.2.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
- 6.16.2.5 מעבירי המים שמתחת לכביש 4 יטופלו בהתאם לשלבויות 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.
- 6.16.2.6 הסטת נחל גלים והסדרתו (כמסומן בתשריט) יבוצעו על פי תכנית מאושרת על-ידי רשות הניקוז והועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- 6.16.3 אספקת המים:
- 6.16.3.1 יורשה מעבר קווי מים בתחום כל החלקות.
- 6.16.3.2 אספקת המים תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת כרמל.
- 6.16.3.3 הלחץ ברשת המים העירונית יספיק לארבע קומות בלבד.
- 6.16.3.4 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.
- 6.16.4 ביוב:
- 6.16.4.1 יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום כל החלקות במרווחים בהם יש איסור בניה בלבד.
- 6.16.4.2 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים.
- 6.16.4.3 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.
- 6.16.4.4 לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.
- 6.16.5 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.
- 6.16.6 תיאום מערכות ותשתיות:



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תשתיות	6.16
<p>6.16.6.1 החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר.</p> <p>6.16.6.2 מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.</p> <p>6.16.7 דואר :</p> <p>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.</p> <p>6.16.8 גז ודלק :</p> <p>אין להתיר הנחת צוברי גז בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ליעד לכך שטח בתחומי המגרשים לבניו, בכפוף להוראות הבטיחות וכך גם לגבי מיכלי דלק וסולר.</p>	



חשמל	6.17
<p>6.17.1 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.</p> <p>6.17.2 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.</p> <p>6.17.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>6.17.3.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לשימושים כמו מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (תא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>6.17.3.2 לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה</p>	



חשמל	6.17
<p>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.</p> <p>6.17.3.3 במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>6.17.4 איסור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים:</p> <p>6.17.4.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>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</p> <p>6.17.4.2 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>6.17.4.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6.17.5 חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל:</p> <p>6.17.5.1 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.</p> <p>6.17.5.2 כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר): 2.50 מטרים</p> <p>6.17.5.3 עמודי חשמל במתח נמוך: 2.50 מטרים</p> <p>6.17.5.4 עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד): 5.50 מטרים</p> <p>6.17.5.5 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו: 10.00 מטרים</p> <p>6.17.5.6 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.</p> <p>6.17.6 טלפונים וטל"כ: כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהינה תת קרקעיות.</p> <p>6.17.7 קווי המתח העליון ומתחי העל יותקנו ע"ג מבדדים סינתטיים על מנת להקטין את הרעש עקב הסמיכויות.</p>	



חשמל	6.18
<p>6.18.1 קו מתח עילי:</p> <p>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.</p> <p>6.18.1.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית.</p> <p>6.18.1.2 תנאי לאכלוס יהיה סיום הטמנת קו מתח החשמל בכל תחום התכנית וסילוק הקו המבוטל כולל העמודים והכבלים.</p> <p>6.18.1.3 חלה חובת הטמנת קו החשמל ברצועת הפארק/גן ציבורי בתאי שטח מס' 7,002, 7,003, בתחום רצועת הרכבת בתא שטח מס' 1,3003, ברצועת השצ"פ בתאי שטח מס' 6,047, 6,019, 6,046</p>	

6.18	חשמל
	<p>וברצועת הדרך בתא שטח מס' 8027,8009,8002,8029,8023 בחלקו הצפוני בלבד בקטע שעד גבול יעוד הקרקע למבני ציבור 8033,8041.</p> <p>6.18.1.4 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, 6019, 6047 וברצועת הדרך בתא שטח מס' 8027, 8002, 8009, 8023 בחלקו הצפוני בלבד בקטע שעד גבול יעוד הקרקע למבני ציבור, 8033,8041 ייקבע בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>6.18.1.5 כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.18.1 - חשמל, יהוו סטייה ניכרת כמשמעותה בהתאם לסעיף 2 (11), 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>6.18.1.6 לצורך הטמנת קו חשמל 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 הרלוונטים וחברת החשמל לישראל-ללא הקמת עמודי הטרמינל המצויינים לעיל וקבלת כל האישורים עפ"י כל דין להקמתם, לא תתאפשר הטמנת קו המתח העליון.</p> <p>6.18.2 תחנות טרנספורמציה:</p> <p>6.18.2.1 מיקום תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.</p> <p>6.18.2.2 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה במגרשי המגורים בבניינים גבוהים ורבי קומות.</p> <p>6.18.2.3 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.</p> <p>6.18.3 קווי בנין לביתני טרנספורמציה:</p> <p>6.18.3.1 ניתן יהיה לבנות בקווי בנין קדמיים או צידיים 0 מגבול המגרש.</p> <p>6.18.3.2 התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.</p> <p>6.18.3.3 תוכניות הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות למתן היתרי בניה יכללו מיקום, גישות, גדלים וגבהים ופירוט חומרים לתחנות הטרנספורמציה.</p>
6.19	תשתיות
	<p>מערכת התאורה</p> <p>6.19.1 כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום הפרויקט תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6.19.2 מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים ותקן ישראלי 1862 במהדורתם האחרונה והעדכנית ביותר.</p>
6.20	תנועה
	<p>הנחיות בנושא שבילי אופניים</p> <p>6.20.1 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.</p> <p>6.20.2 תנאי להיתר לשביל אופניים יהיה אישור אדריכל נוף או מתכנן שבילי אופניים לכך שהשביל עומד בסטנדרטים כגון: רוחב מינימלי, תכנון מעברים וחציית דרכים, שילוט, חומרי גמר, שיפועים תקינים, בטיחות הרוכבים והולכי הרגל.</p> <p>6.20.3 שבילי האופניים יתוכננו כך שיקשרו את המוקדים העירוניים השונים כגון: בתי ספר,</p>

תנועה	6.20
<p>תיכונים, מרכזי ספורט ותרבות, מרכזי תעסוקה, אזורי מגורים, אטרקציות וכו'.</p> <p>6.20.4 מערכת שבילי האופניים תפותח כך שתהיה הפרדה מכלי רכב ממונעים.</p> <p>6.20.5 תכנון שבילי האופניים יכלול חיבור לשבילים ארציים ולשטחים גובלים.</p>	
קווי תשתית	6.21
<p>קו דלק קצא"א ותשתיות נפט ואנרגיה</p> <p>6.21.1 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.</p> <p>6.21.2 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 קצא"א ותש"ן לסימון ולביצוע העבודות.</p> <p>6.21.3 לא תותר הקמת מבנים ונטיעת עצים בתוך הרצועה.</p> <p>6.21.4 לא תותר הנחת צנרת/ כבלים/ סלילת כבישים במקביל לקו הדלק, ובתוך הרצועה.</p> <p>6.21.5 תותר חציית הרצועה ע"י צנרת/ כבלים בניצב, ומתחת קו הדלק, בתיאום עם חברת קצא"א.</p> <p>6.21.6 תותר חציית הרצועה ע"י כביש בניצב ולאחר מיגון קו הדלק.</p> <p>6.21.7 בתחום התכנית עובר קו הדלק חיפה טירה גלילות 6" של חברת קמ"ד. (רצועת ההפקעה משותפת לשני הקוים ומסומנת בתכנית).</p> <p>6.21.8 עבודות בשטח הקו תיעשנה אך ורק עפ"י הנחיות קמ"ד.</p> <p>6.21.9 עבודות בתחום רצועת קווי הדלק (לפחות 7.5 מ' מכל צד של קו הדלק) תבוצענה אך ורק תחת מיגון זמין מונה הדפסה 38 במסגרת של הסכם / היתר ולאחר חתימת החברה עליו.</p> <p>6.21.10 יוזם העבודות יבטח את אמצעי החפירה בביטוח מתאים, בכל סכום שידרש. הביטוח צריך להתאים לעבודות על צינורות "חיים" המזרימים דלקים.</p> <p>6.21.11 לא יושארו קווי 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.</p> <p>6.21.12 לאחר השלמת העבודות יוחזרו פני הקרקע לקדמותם ע"י היוזם.</p> <p>6.21.13 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.</p> <p>6.21.14 יוזם העבודות מתחייב לפצות בתוך 7 ימים את קמ"ד על כל נזק שיגרם לקו הדלק ו/או מתקניו כתוצאה מביצוע העבודות.</p> <p>6.21.15 יוזם העבודות יעבוד בתחומי הרצועה בכלי חפירה ידניים בלבד.</p> <p>6.21.16 העבודות תבוצענה לפי הנחיות הבטיחות של החברה.</p> <p>6.21.17 לא תבוצענה עבודות אלא בנוכחות נציג החברה.</p> <p>6.21.18 האחריות על ביצוע העבודות - על יוזם העבודות בלבד. על נציג החברה לא תחול כל אחריות.</p> <p>6.21.19 לצורך ביצוע עבודות יידרש אישור, בו יפורטו ההנחיות הטכניות לביצוע העבודות הסופיות.</p> <p>6.21.20 אישור מקמ"ד אינו פוטר את יוזם העבודות מלפנות גם לבעלים של צינורות אחרים</p>	



<p>קווי תשתית</p>	<p>6.21</p>
<p>ברצועה או גורמים אחרים (קצא"א או אחרים). 6.21.21 היתר העבודה מותנה בהצהרת המבצע שברשותו כל האישורים הדרושים בכתב מכל הגורמים והרשויות הרלוונטים כגון: חב' החשמל, בזק, מקורות, רשות מקומית, מע"צ וכו' בהצגת ע"י המבצע תוכנית מדויקת של מיקום העבודה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.22</p>
<p>כל רכיבי המבנים הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.23</p>
<p>6.23.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 6.23.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 6.23.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 6.23.4 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. 6.23.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.24</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.25</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו על שם עיריית טירת כרמל.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.26</p>
<p>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 התקפות. 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. חלוקה חדשה:</p>	

6.26

חלוקה ו/ או רישום

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.

6.27

הריסות ופינויים

- 6.27.1 גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה.
- 6.27.2 תנאי להיתר סלילה בדרכים יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בשטחן.
- 6.27.3 תנאי להיתר פיתוח בשצ"פ או בפארק / גן ציבורי יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בשטחם.
- 6.27.4 תנאי להיתר בניה ביעוד מסחר ותחבורה יהיה הריסת המבנה המסומן בתשריט להריסה בשטחו.
- 6.27.5 תנאי להיתר סלילה ביעוד מסילת הברזל המוצעת יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בשטחו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה לחלק מתוך שטח התכנית, לצורך בניה בשלבים	1. אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לפרויקט 2. הגשת תכנון השלביות ואילו חלקים של עבודות תשתית, הפיתוח ופיתוח הנוף יתבצעו בכל שלב ושלב
2	אישור תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.2 על ידי ועדה המקומית לחלק מהפרויקט	הגשת 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
3	בניה בשלבים	כל 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 שמסומן בתשריט.
4	קביעת שלביות הביצוע (סה"כ 6 מתחמי ביצוע למגורים) בהתאם למסומן בנספח הבינוי לתכנית מאושרת ולרשום להלן	על כל מתחם ביצוע לבצע את המטלות כתנאי לאכלוס. מלבד המטלות הייחודיות על כל המתחמים חלה אחריות לביצוע המטלות הכלליות הבאות:

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>4.1. 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).</p>		
<p>4.2. תנאי לאכלוס הבניין האחרון בכל מתחם יהיה ביצוע השצ"פ המרכזי שבשטחו.</p>		
<p>4.3. שלביות ביצוע מוסדות החינוך :</p>		
<p>4.3.1. תנאי לאכלוס 800 יח"ד תהיה השלמת ביה"ס היסודי שבתא שטח 10002.</p>		
<p>4.3.2. תנאי לאכלוס 2000 יח"ד יהיה השלמת ביה"ס היסודי שבתא שטח 10004.</p>		
<p>4.3.3. תנאי לאכלוס 800 יח"ד יהיה השלמת מעון ראשון מבין המעונות שבתאי השטח : 10008, 10017, 10019.</p>		
<p>4.3.4. תנאי לאכלוס 1600 יח"ד יהיה השלמת המעון השני מבין המעונות שבתאי השטח : 10008, 10017, 10019.</p>		
<p>4.3.5. תנאי להשלמת אכלוס כל השכונה יהיה השלמת המעון השלישי מבין המעונות שבתאי השטח : 10008, 10017, 10019.</p>		
<p>4.4. מתחם 1 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח : 1019-1001, 2005-2002.</p>		
<p>4.4.1. תנאי לאכלוס 50% מהמתחם יהיה השלמת גן הילדים שבתא שטח 10011 והשצ"פ שבתא שטח 6032.</p>		
<p>4.5. מתחם 2 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח : 4005-4002, 2007, 2012.</p>		
<p>4.5.1. תנאי לגמר אכלוס הבניינים שבתא שטח 2007 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6013.</p>		
<p>4.5.2. תנאי לגמר אכלוס הבניינים שבתא שטח 2012 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6012.</p>		
<p>4.5.3. תנאי לאכלוס השני מבין תאי השטח 2007 ו-2012 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6007 והגן שבתא שטח 10009.</p>		
<p>4.5.4. תנאי לאכלוס הבניין השני מבין הבניינים</p>		

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>שבתאי שטח 4004-4003 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6011.</p> <p>4.5.5 תנאי לאכלוס הבניין האחרון מבין תאי השטח 4002-4005 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6010.</p> <p>4.5.6 תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם יהיה השלמת הפיתוח של הפארק בתא שטח 7001.</p>		
<p>4.6 מתחם 3 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח : 4010-4007, 2008, 2009, 2014.</p> <p>4.6.1 תנאי לאכלוס הבניין השני מבין הבניינים 4007 ו-4009 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6021.</p> <p>4.6.2 תנאי לאכלוס הבניין השני מבין הבניינים 4008 ו-4010 יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6053.</p>		
<p>4.6.3 תנאי לאכלוס 50% מהמתחם יהיה השלמת שני הגנים שבתאי שטח 10013 ו-10014.</p> <p>4.6.4 תנאי לאכלוס 70% מהמתחם יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6022.</p>		
<p>4.7 מתחם 4 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח : 2010, 2015, 3001, 3002.</p> <p>4.7.1 תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם יהיה השלמת גן הילדים שבתא שטח 10018 והשצ"פ שבתא השטח 6038.</p> <p>4.7.2 תנאי לאיכלוס מבנה למסחר ותעסוקה בתא שטח 9005 יהיה השלמת השצ"פ בתא שטח 6036.</p>		
<p>4.8 מתחם 5 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח : 2016, 2017, 2019, 2020, 4011, 4013.</p> <p>4.8.1 תנאי לאכלוס הבניין האחרון במתחם יהיה השלמת גן הילדים שבתא שטח 10020 והשצ"פ שבתא שטח 6029.</p>		
<p>4.9 מתחם 6 - כולל את מבני המגורים שבתאי שטח 2018, 2021.</p> <p>4.9.1 תנאי לגמר אכלוס המתחם יהיה השלמת השצ"פ שבתא שטח 6041.</p>		



התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>4.10. תנאי לתחילת אכלוס מתחמים 5 ו-6 יהיה השלמת הבניה של הסוללה האקוסטית לאורך כביש 4 (תא שטח 6047).</p> <p>4.11. תנאי לאכלוס 70% מכלל השכונה יהיה השלמת הפיתוח של פארק נחל גלים. (תאי שטח 7005-7001, 7007, 7006).</p> <p>4.12. קו מתח עליון (ראה סעיף 6.17 ו-6.18 לעיל):</p> <p>4.12.1.1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית.</p> <p>4.12.1.2. תנאי לאכלוס יהיה סיום הטמנת קו מתח החשמל בכל תחום התכנית וסילוק הקו המבוטל כולל העמודים והכבלים.</p>		
<p>1. בצוע כבישי הכניסה המתוכננים למחנה הצבאי ולקיבוץ החותרים וניתוק כבישי הכניסה הקיימים אליהם.</p> <p>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.</p>	<p>חיבור השכונה לכביש 4</p>	<p>5</p>
<p>6.1.1. בד בבד עם ביצוע כל מתחם בינוי, כולל מתחמי המגורים והתעסוקה, תבוצענה תשתיות הניקוז כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>6.1.2. בעת הקמת מתחם בינוי יבוצעו במסגרתו הכבישים הגובלים במתחם, כולל קוי הניקוז אליהם מתחברים קווי הניקוז המשניים שבמתחם.</p> <p>6.1.3. תנאי לפיתוח כל מתחם יהיה בחינת הצורך בהרחבת מעבירי המים מתחת לכביש 4; בהתאם לחישובים הידראוליים, וביצוע הרחבת המעבירים בהתאם לצורך.</p> <p>6.1.4. מעבירי המים שמתחת לכביש 4 יורחבו בהתאם לשלבויות בצוע קווי הניקוז הראשיים, בתאום עם החברה הלאומית לדרכים, חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.1.5. אופן הטיפול: הוספת מעביר מים בצמוד</p>	<p>ביצוע תשתיות הניקוז כמפורט בנספח הניקוז לתכנית מאושרת</p>	<p>6</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		למעביר הקיים על מנת להגדיל את הספיקה או לחילופין החלפת מעבירי מים אלו במעבירים חדשים.
7	מתן היתרי בניה בתחום התכנית	<p>ביוב:</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה ל-2500 יחידות דיור, מבני ציבור ומסחר שכונתי:</p> <p>א. חתימה על הסכם עם קבלן מבצע לקו הסניקה טירת כרמל ניר עציון</p> <p>ב. יציאה למכרז תכנון לביצוע להרחבת המטייש</p> <p>2. תנאי לאכלוס כל בניין יהיה השלמת מערכת הביוב וחיבור המבנה לתחנת השאיבה החדשה והפעלתה.</p>
8	קרקעות חקלאיות	כל עוד לא הוחל בביצוע התכנית, יותר עיבוד הקרקעות החקלאיות.
9	גמישות	יותר 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.



26.09.2017

הנדון: תכנית מס' 355-0440974 - מכ/582 א' - עדכון תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א

בדיקת הקצאות קרקע לשטחים פתוחים

1. אחת המטרות של התכנית מס' 355-0440974 היא שינוי יעוד משטח פארק ודרכים ליעוד חניון. הפארק "נחל גלים" נמצא בחלק צפון מזרחי של התכנית וחניון ישרת את מבקריו.

בתכנית התקפה שטח הפארק עבורו מוצע שינוי היעוד אינו רציף ונחצה על ידי דרכים ומתקן הנדסי.

2. התכנית המוצעת משנה את יעודי קרקע הבאים: גן/פארק עירוני ודרך מאושרת לטובת החניון כמפורט להלן:

הקטנת שטח הפארק - 15536 מ"ר

ביטול דרכים - 1762 מ"ר

סה"כ שינוי יעוד - 17298 מ"ר

חלק משטח הפארק (כ-3000 מ"ר, תא שטח 6002) מוצע כשצ"פ בהיותו נמצא לאורך דרך מס' 4 וממערב לחניון המוצע. השצ"פ לא ברצף עם הפארק אך נחוץ לאור קיומן של מגבלות הבניה מדרג זו.

3. על פי מדריך הקצאות שטח לצרכי ציבור (יולי 2016) לאוכלוסית השכונה של כ-7540 נפש נדרשים כ-38 דונם מרחב ציבורי סמוך (5 מ"ר/נפש - שצ"פ מקומי ושכונתיים), כ-15 דונם מרחב ציבורי מורחב (2 מ"ר/נפש - שצ"פ רובעי), וכ-23 דונם מרחב ציבורי כלל עירוני (4 מ"ר/נפש - פארק עירוני).

4. להלן חישוב כושר נשיאה של השטחים הפתוחים על פי התכנית המאושרת בהשוואה לתכנית המוצעת:

מס' יח"ד	אוכלוסיה, נפש (3.5 נפש למ"ב)
2153	7535

355-0440974 (מוצעת) - חישוב על פי התדריך מ-2016					מכ/582/חכ/20/ד/א (מאושרת) - חישוב על פי התדריך מ-2005				
כושר נשיאה, נפש	מ"ר לנפש	שטח יעוד קרקע נטו לאחר הורדת שטחי חייץ לאורך כביש 4, ד'	שטח יעוד קרקע, ד'	סוג מרחב	כושר נשיאה, נפש	מ"ר לנפש	שטח יעוד קרקע נטו לאחר הורדת שטחי חייץ לאורך כביש 4, ד'	שטח יעוד קרקע, ד'	סוג שצ"פ
9600	5	48	77	מרחב ציבורי סמוך	9600	5	48	74	שכונתי
9000	2	18	18	מרחב ציבורי מורחב	9000	2	18	18	רובעי
10000	4	40	47	מרחב ציבורי כלל עירוני	16300	3	49	60	עירוני
9640	11	106	142	סה"כ מתוכנן/ ממוצע	11500	10	115	152	סה"כ מתוכנן/ ממוצע

סיכום: כושר נשיאה השטחים הפתוחים על פי התכנית המוצעת אינו מושפע משמעותית משינוי יעוד הקרקע מפארק לחניון. השטחים הפתוחים שנותרו נותנים מענה לאוכלוסיה של כ-9000-10000 נפש לעומת האוכלוסיה השכונה המתוכננת של כ-7500 נפש.