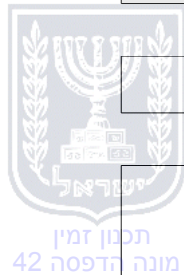


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0578310

שכונת אילת הכרמל - טירת כרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/07/2019

לאשר את התוכנית

03/12/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת אילת הכרמל מוקפת בפארק הכרמל וגובלת ממערב בשכונת מגורים בבניה נמוכה ובבית החולים הפסיכיאטרי.

שטח התכנית הוא כ-392 דונם שמציעה כ-544 יח"ד בשטח של כ-75 דונם בבניה מדורגת תוך שמירה על השתלבות מיטבית בטופוגרפיה.

התכנית מציעה תוספת של 73,510 מ"ר מגורים, 7,520 מ"ר מבני ציבור ו-1,880 מ"ר מסחר.

לשכונה שתי כניסות: כניסה דרומית מכביש גישה רחב ייעודי לשכונה, וכניסה מערבית הקושרת את השכונה החדשה עם מרקם המגורים הגובל. בנקודת החיבור בין שתי השכונות מתוכנן מרכז קהילתי ומסחרי הכולל מעון יום. האתר מציע יחידות דיור צמודות קרקע ובניה מדורגת, המשתלבת עם השטח ומאפשרת יחידות דיור עם גינות ו/או מרפסות גן צמודות.

התכנית משתלבת עם המגמה הכללית בטירת הכרמל הבאה לחזק את החתך הסוציו-אקונומי של האוכלוסייה על ידי תוספת מגוון דגמי מגורים המתאים לאוכלוסייה המתגוררת ביישוב המעוניינת לשדרג את איכות המגורים בתוך היישוב.

צידה המזרחי של התכנית גובל בשמורת טבע "הר הכרמל כלח גלים" ולפיכך, בצמוד לשמורה זו מייעדת התכנית שטח ערכי לשמורת טבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אילת הכרמל- טירת כרמל

355-0578310

מספר התכנית

391.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
	קואורדינאטה X	198193
	קואורדינאטה Y	739794

1.5.2 תיאור מקום שכונת אילת הכרמל מוקפת בפארק הכרמל וגובלת ממערב בשכונת מגורים בבניה נמוכה ובבית החולים הפסיכיאטרי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אילת הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10689	מוסדר	חלק	83	14, 25, 28-31, 67, 77, 81, 85, 87
10707	מוסדר	חלק		6, 102
10713	מוסדר	חלק	195	144
12270	מוסדר	חלק	5, 20-22	24-25, 30
12278	מוסדר	חלק		1-3, 14
12300	מוסדר	חלק		28
12545	מוסדר	חלק	104-105, 110-111	119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
06/06/1991	2686	3886		ללא שינוי	מכ/ 298
18/04/2017	5103	7485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0205898 ממשיכות לחול.	החלפה	355-0205898
13/07/1988	2843	3571	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 192 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/ 192
25/12/1969	907	1588	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 626 ב ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 626 ב
18/12/1969	860	1586	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 626 א ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 626 א
07/11/1968	171	1483	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 626 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 626
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 400

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				תגית קנפו כלימור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			תגית קנפו כלימור		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/11/2018	תגית קנפו כלימור	15: 24 11/03/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/08/2019	תגית קנפו כלימור	09: 26 28/10/2019	נספח בינוי 01	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/08/2019	תגית קנפו כלימור	09: 27 28/10/2019	נספח בינוי 02	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/08/2019	תגית קנפו כלימור	09: 28 28/10/2019	נספח בינוי 03	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	22/09/2019	דוד אלחנתי	09: 40 28/10/2019	נספח נופי - 01	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	22/09/2019	דוד אלחנתי	09: 40 28/10/2019	נספח נופי - 02	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	22/09/2019	דוד אלחנתי	09: 41 28/10/2019	נספח נופי - 03	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	22/09/2019	דוד אלחנתי	09: 42 28/10/2019	נספח נופי - 04	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	22/09/2019	דוד אלחנתי	09: 43 28/10/2019	נספח נופי - 05	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	22/09/2019	דוד אלחנתי	09: 44 28/10/2019	נספח נופי - 06	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	26	03/02/2019	דוד אלחנתי	10: 18 11/03/2019	נספח נופי - 07 - נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	06/12/2017	דוד אלחנתי	10: 12 06/11/2019	נספח נופי - 08 - נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	7	29/10/2017	דוד אלחנתי	09: 20 19/03/2018	נספח נופי - 09 - עצים בוגרים	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	19/09/2019	גבריאל לוטן	09: 01 28/10/2019	נספח כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	23/09/2019	ערן קרן	09: 24 28/10/2019	נספח תנועה	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	29/08/2019	אנה זיסמן	10: 22 06/11/2019	נספח תשתיות חשמל ותקשורת	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	23/09/2019	רבקה כהן	09: 02 28/10/2019	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	29/08/2019	אריה פלנר	09: 03 28/10/2019	נספח הידרולוגיה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	22	28/11/2017	אריה פלנר	09: 17 19/03/2018	נספח ניקוז - הנחיות	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

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
אדריכל	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבוליל		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630684	04-8630732	hooda@mo- ch.gov.il



תכנון ומיתון
מנהל הדפסה 42

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבוליל		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630684	04-8630732	hooda@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	תגית קנפו כלימור	29847	קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים	2	04-8243147	04-8255466	tagit@kkarc. com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il



תכנון ומיתון
מנהל הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבישים	יועץ תשתיות	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	03-6775591	03-6775594	glotan@netvision.net.il
תנועה	יועץ תחבורה	ערן קרן	101030	רונן שכנר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	4	09-9541741	09-9541544	ronen@schetchner-eng.co.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	רבקה כהן	23255940	א.ר. כהן הנדסה ובנין בע"מ	חיפה	החיטה	10	04-8414063	04-8416021	rivkak.erk@gmail.com
חשמל	יועץ	אנה זיסמן	083787	א.וו. הנדסת חשמל ובקרה בע"מ	חיפה	יוחנן הסנדלר	20	04-8402255	04-8402256	anna@awe.co.il
מודד	מודד	אריה פרנק	1200	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	כפר המכבי	(2)		04-8448442	04-8450966	mipuy@012.net.il
ניקוז	יועץ	אריה פלנר		אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(3)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: מיקוד 1924500.

(2) כתובת: ת.ד. 90.

(3) כתובת: ת.ד. : 3765.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנין זמין
מונה הדפסה 42

מונח	הגדרת מונח
שמורת טבע	כמשמעו ב"חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח-1998" ולפי "חוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965"

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה של כ-544 יח"ד, לרבות הקצאת שטחים לצרכי ציבור, מסחר ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנין זמין
מונה הדפסה 42

- הקמת שכונת מגורים על ידי שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לשימושים הבאים: מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים.
- הקצאת מגרשים ליעודי הקרקע השונים וקביעת זכויות והוראות בינוי.
- הקצאת שטחים לדרכים וקביעת הסדרי תנועה בתחום התכנית.
- קביעת שטח לשמורת טבע בתחום תכנית זו.



תכנין זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 15
מגורים ג'	16 - 37
מתקנים הנדסיים	101 - 107
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	401, 403 - 427, 429
פארק / גן ציבורי	428
שמורת טבע	402
דרך מאושרת	505 - 508, 511
דרך מוצעת	501 - 504, 510
דרך ו/או טיפול נופי	509
חניון	512, 513
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	501, 504
הנחיות מיוחדות	חניון	513
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	14, 15
הנחיות מיוחדות	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	102, 103, 107
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	428
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	404, 405, 409, 415
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	402
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	509
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	505 - 508, 511
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	501 - 504, 510
חורשה לעקירה	חניון	512, 513
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
חורשה לעקירה	מגורים ב'	1 - 15
חורשה לעקירה	מגורים ג'	16 - 37
חורשה לעקירה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801
חורשה לעקירה	מתקנים הנדסיים	101 - 107
חורשה לעקירה	פארק / גן ציבורי	428
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401, 404, 423, 426, 427
חורשה לעקירה	שמורת טבע	402
חורשה לשימור	דרך מוצעת	502, 504
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	403 - 405, 424, 425, 429
חורשה לשימור	שמורת טבע	402
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	410,409

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,349.01	0.35
דרך מאושרת	9,995	2.55
יער	1,893.68	0.48
מבנים ומוסדות ציבור	14,224.02	3.63
מתקנים הנדסיים	1,194.97	0.31
קרקע חקלאית	355,240.76	90.73
שטח ציבורי פתוח	7,641.6	1.95
סה"כ	391,539.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	421.4	0.11
דרך מאושרת	9,995	2.55
דרך מוצעת	24,672.62	6.30
חניון	1,770.38	0.45
מבנים ומוסדות ציבור	1,361.67	0.35
מגורים ב'	29,332.94	7.49
מגורים ג'	45,762.33	11.69
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,342.83	0.85
מתקנים הנדסיים	3,614.58	0.92
פארק / גן ציבורי	8,233.84	2.10
שטח ציבורי פתוח	82,712.51	21.12
שמורת טבע	180,318.74	46.05
סה"כ	391,538.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים בצפיפות של 6 עד 14 יח"ד לכל תא שטח, עם אפשרות לשילוב פעוטונים, גני ילדים ויחידת משרד לבעלי מקצועות חופשיים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטח בניה מרבי ומספר יח"ד יהיו כמפורט בטבלה 5.0 להלן.</p> <p>ב. הכניסה הקובעת (מפלס ה-0.00) תוגדר כרצפת יחידת הדיור הנמוכה ביותר במגרש, כמפורט בחתכים בנספח בינוי 03.</p> <p>ג. שטח כולל של יחידת המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור הקטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה 5.0 להלן.</p> <p>ה. שטח יחידת דיור קטנה לא יקטן מ-55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר כולל מרחב מוגן.</p> <p>ו. בתאי שטח בהם מוצע יותר ממבנה אחד יש לשמור על מרחק מינימלי של 8 מ' בין המבנים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כל המבנים יהיו מדורגים. מבנה יחשב מדורג כאשר לפחות ל- 60% מהדירות תהיה מרפסת גג לא מקורה, פתוחה משני צדדים לפחות, בעומק מינימלי של 2.5 מ' ובאורך מינימלי של 3 מ'.</p> <p>ב. חומרי הגמר והחזיתות יהיו בהתאם לסעיף 6.1, ובתאום מלא ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא תותר בנית מבני עזר במרווחים למעט מבנה לאצירת אשפה, בגודל ע"פ דרישת מחלקת התברואה.</p> <p>עיצוב הגג</p> <p>ד. הגג יהיה בחיפוי רעפים אשר יהווה 50% משטח הגג בתכנית או חיפוי שווה ערך באישור מהנדס העיר. חלקי גגות שטוחים ירוצפו או יצופו בשכבה של 5 ס"מ חצץ או יכוסו על ידי גג ירוק (כולל גג חניה).</p> <p>ה. כל המתקנים הטכניים שנמצאים על הגג יוסתרו, פרטי המסתור יוצגו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>קומת עמודים מפולשת</p> <p>ו. לא תותר קומת עמודים מפולשת ופתוחה לכיוון החזית הקדמית והאחורית.</p> <p>ז. הקירות החיצוניים של החניה המקורה יהיו ברמת גימור גבוהה, בהתאם לחומרי הגמר המאושרים לבניין. חזית החניה תעוצב כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.</p> <p>ח. יותר מסד סגור שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>פרגולה</p> <p>ט. בכל המבנים חובה להתקין פרגולות אחידות בגמר אלומיניום.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. מספר קומות מרבי מותר בהתאם למצוין בטבלה 5.0.</p>
ד	חניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.1	מגורים ב'
	<p>א. חזית החניה המקורה הפונה לכביש תהיה סגורה בקיר בנוי בשטח מינימלי של 50% משטח החזית.</p> <p>ב. בכל מגרש יותר לבצע פתח אחד לחניה שרוחבו לא יעלה על 5.5 מ'.</p> <p>ג. החניה בתחום המגרש תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכאמור בסעיף 5.0 להלן.</p> <p>ב. במגרש גבוה מהכביש תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס.</p> <p>ג. במגרש נמוך מהכביש תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס.</p>
ו	<p>סביבה ונוף</p> <p>לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית, יתוכנן שביל כניסה להולכי רגל. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 2.5 מ'</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד לפיתוח תוואי דרך לטובת דרכי שירות לביוב ולבריכת מים.</p> <p>הפיתוח כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עבודות עפר וסלילה כמופיע במסמכי התכנית. - עבודות תיעול וניקוז כמופיע במסמכי התכנית - עבודות שיקום נופי כמופיע במסמכי התכנית
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>מבני מגורים בצפיפות של 14 עד 16 יח"ד לכל תא שטח, עם אפשרות לשילוב פעוטונים, גני ילדים ויחידת משרד לבעלי מקצועות חופשיים בלבד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטח בניה מרבי ומספר יח"ד יהיו כמפורט בטבלה 5.0 להלן.</p> <p>ב. הכניסה הקובעת (מפלס ה-0.00) תוגדר כרצפת יחידת הדיור הנמוכה ביותר במגרש, כמפורט בחתכים בנפח בינוי 03.</p> <p>ג. שטח כולל של יחידת המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור הקטנות יהיה 20% מכלל יחידות הדיור המופיעות בטבלה 5.0 להלן.</p> <p>ה. שטח יחידת דיור קטנה לא יקטן מ-55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר כולל מרחב מוגן.</p> <p>ו. בתאי שטח בהם מוצע יותר ממבנה אחד יש לשמור על מרחק מינימלי של 8 מ' בין המבנים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כל המבנים יהיו מדורגים. מבנה יחשב מדורג כאשר לפחות ל-60% מהדירות תהיה מרפסת גג לא מקורה, פתוחה משני צדדים לפחות, בעומק מינימלי של 2.5 מ' ובאורך מינימלי של 3 מ'.</p> <p>ב. חומרי הגמר והחזיתות יהיו בהתאם לסעיף 6.1, ובתאום מלא ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא תותר בנית מבני עזר במרווחים למעט מבנה לאצירת אשפה, בגודל ע"פ דרישת מחלקת</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>התברואה.</p> <p>עיצוב הגג</p> <p>ד. הגג יהיה בחיפוי רעפים אשר יהווה 50% משטח הגג בתכנית או חיפוי שווה ערך באישור מהנדס העיר. חלקי גגות שטוחים ירוצפו או יצופו בשכבה של 5 ס"מ חצץ או יכוסו על ידי גג ירוק (כולל גג חניה).</p> <p>ה. כל המתקנים הטכניים שנמצאים על הגג יוסתרו, פרטי המסתור יוצגו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>קומת עמודים מפולשת</p> <p>ו. לא תותר קומת עמודים מפולשת ופתוחה לכיוון החזית הקדמית והאחורית.</p> <p>ז. הקירות החיצוניים של החניה המקורה יהיו ברמת גימור גבוהה, בהתאם לחומרי הגמר המאושרים לבניין. חזית החניה תעוצב כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.</p> <p>ח. יותר מסד סגור שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>פרגולה</p> <p>ט. בכל המבנים חובה להתקין פרגולות אחידות בגמר אלומיניום.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. מספר קומות מרבי מותר בהתאם למצוין בטבלה 5.0.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. חזית החניה המקורה הפונה לכביש תהיה סגורה בקיר בנוי בשטח מינימלי של 50% משטח החזית.</p> <p>ב. בכל מגרש יותר לבצע פתח אחד לחניה שרוחבו לא יעלה על 5.5 מ'.</p> <p>ג. החניה בתחום המגרש תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכאמור בסעיף 5.0 להלן.</p> <p>ב. במגרש גבוה מהכביש תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס.</p> <p>ג. במגרש נמוך מהכביש תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס.</p>
ו	<p>סביבה ונוף</p> <p>לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית, יתוכנן שביל כניסה להולכי רגל. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 2.5 מ'</p>
4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	<p>חנויות, משרדים, בתי קפה, מזנונים, מרפאות, מעונות יום וגני ילדים, מבנה קהילה, תרבות וספורט, מועדון נוער, בתי כנסת, בנקים, חדרי טרפו וכד'.</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 תלווה את היתר הבניה ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>



<p align="center">מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ב. שטח בניה מרבי כמפורט בטבלה 5.0 להלן. ג. היחס בין שימוש אב"צ לבין שימוש מסחר יהיה 80% למבנה ציבור ו-20% למטרות מסחר. ד. תנאי למימוש השטח המסחרי הוא במימוש השטח הציבורי תחילה. ה. הכניסה הקובעת (מפלס ה-0.00) תהיה מפלס הקומה התחתונה המיועדת לשימוש עיקרי, כמפורט בחתכים בנספח בינוי 03. ו. קומות המסחר תהיה התחתונה ביותר במניין הקומות לא כולל קומות החנייה. ז. חומרי הגמר והחזיתות יהיו בהתאם לסעיף 6.1 ובתיאום מלא ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קומת עמודים מפולשת ומסד</p> <p>א. לאורך החזית הקדמית המסחרית לכיוון כיכר הכניסה למתחם המסחרי יבנה סטיו (ארקדה) או קירוי בעומק שלא יפחת מ-3 מ'. ב. הקירות החיצוניים של החניה המקורה יהיו ברמת גימור גבוהה, בהתאם לחומרי הגמר המאושרים לבניין. חזית המסחר והחניה יעוצבו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. ג. יותר מסד סגור שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>א. לכל אורך חזית המגרש הקדמית תהיה רצועת עצים ברוחב 2 מ', עם עצים בוגרים שינטעו במרווחים של מקסימום 7 מ'. לא תתאפשר חניה ברצועה זו.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">חניה</p> <p>א. חזית החניה המקורה הפונה לכביש תהיה סגורה בקיר בנוי בשטח מינימלי של 80% משטח החזית. ב. החניה בתחום המגרש תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ותכלול גם חניות לאופניים ורכב דו גלגלי.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">קווי בנין</p> <p>א. קו בניין עילי יהיה כמסומן בתשריט , בנספח הבינוי וכאמור בסעיף 5.0 להלן. ב. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי לפי המסומן בתשריט וקו בניין צידי אפס .</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. לא תותר בניה בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות למעט הקמת רמפה לחניון. ב. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>	<p align="center">ו</p>
<p align="center">4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>תא שטח 201 ישמש לגני ילדים ומעונות יום, מבנה קהילה, תרבות וספורט, מועדון נוער, בתי כנסת ושטח מסחרי בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה בתא השטח.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטח בניה מרבי כמפורט בטבלה 5.0 להלן. ב. תנאי למימוש השטח המסחרי הוא במימוש השטח הציבורי תחילה. ג. הכניסה הקובעת (מפלס ה-0.00) תהיה מפלס הקומה התחתונה המיועדת לשימוש עיקרי, כמפורט בחתכים בנספח בינוי 03.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חומרי הגמר והחזיתות יהיו בהתאם לסעיף 6.1, ובתאום מלא ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>לכל אורך חזית המגרש, באזורים בהם אין רצועת שצ"פ, תהיה רצועת עצים ברוחב 2 מ', עם עצים בוגרים שינטעו במרווחים של מקסימום 7 מ'. לא תתאפשר חניה ברצועה זו. במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים של אנשי מקצוע, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>ישמשו לגנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות ככרות ורחבות, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני ביוב, תיעול, ניקוז, דרכי שירות ודרכי חייץ מאש.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>ברצועת הגיבון ברוחב 2 מ' לאורך הדרכים, יותר מעבר לחנייה עבור שימושי הקרקע הגובלים. לכל תא שטח מגורים הגובל בשטח ציבורי פתוח יותר מעבר אחד שרוחבו לא יעלה על 5.5 מ'. לתאי שטח 8 ו-16 תותר כניסה לחניה דרך תא שטח 414.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח זה יפותח בתאום מלא מול רשות הטבע והגנים וברמה אקסטנסיבית בלבד. יעשה עיבוי נטיעות חורש מסוג הקיים באתר בהתאם להנחיות תכנון לרצועת חייץ למניעת שריפות. יאותרו פינות מיוחדות כדוגמת מבטים לנוף, מצוקים, סביבה מבודדת וימוקם ריהוט פארק כדוגמת ספסלים ושולחנות ויתאפשר גישה אליהם ברמה של דרכי יער. השטחים הצמודים למגרשי מגורים ישוקמו שיקום צמחי ויגונן בצמחיה עמידה, חסכנית במים בעלת אופי מקומי ובהתאם להנחיות הבטיחות באש של קק"ל. תכניות מפורטות יכללו נספח תכנון נוף על ידי אדריכל נוף, למניעת מפגעים הכולל: שיקום מפגעים נופים לקטעים חציבה ולקטעי מילוי הנדרשים לסלילת הדרך, השפעות חזותיות צפויות מהפעולות המוצעות והאמצעים המוצעים למניעתם או שיקומם
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח השטח הגובל בשמורת טבע יגונן במינים טבעיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.5	<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>
	<p>תאורה לא תופנה לכיוון השטחים הפתוחים. במידה ותתוכנן תאורה בקירבה לשטחים הפתוחים, תועבר מפת פיזור התאורה לאישור רט"ג למניעת זיהום אור לעבר השטחים הפתוחים.</p>
ד	<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>דרך האש תוסדר ותכלול שיקום נופי. ההסדרה והשיקום יתואמו עם רט"ג ויכללו פיקוח של רט"ג. רוחב הדרך לא תעלה יעלה על 6 מ'. במקומות שבהם יצטרך יהיה צורך לבצע חציבה, יעשה שימוש בחומר מסוג פרמאון (או כל חומר אחר שיאושר ע"י רט"ג) לצורך שיקום גוון הסלע כתוצאה מהחציבה.</p>
ה	<p align="center">דרכים</p> <p>תותר העברה של קווי תשתיות תת קרקעיות ודרכי שרות ביעוד זה</p>
ו	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. מיועד לפיתוח תוואי דרך לטובת דרכי שירות לבריכת מים ודרך כיבוי. הפיתוח כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תשתיות כיבוי אש כמופיע במסמכי התכנית - עבודות עפר וסלילה כמופיע במסמכי התכנית - עבודות תיעול וניקוז כמופיע במסמכי התכנית - עבודות שיקום נופי כמופיע במסמכי התכנית <p>ב. תאי שטח 403, 404, 405, 424, 425, 429 ישמשו כאזור חיץ בין אזור המגורים לשטחים הפתוחים. אזור החיץ יבוצע בהתאם להוראות סעיף 6.20.</p> <p>ג. בתא שטח 409 במסגרת פיתוח השצ"פ תפותח רצועת חיץ נופי אשר תשמש כחיץ ויזואלי בין הבנייה המוצעת בתכנית לבית החולים.</p>
4.6	<p align="center">פארק / גן ציבורי</p>
4.6.1	<p align="center">שימושים</p> <p>פארק שכונתי וגינה ציבורית על כל שימושיהם ותפקודם, הצללות, מעבר תשתיות תת קרקעיות ודרך שירות.</p>
4.6.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד לפיתוח תוואי דרך לטובת דרכי שירות לביוב ולבריכת מים. הפיתוח כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עבודות עפר וסלילה כמופיע במסמכי התכנית. - עבודות תיעול וניקוז כמופיע במסמכי התכנית - עבודות שיקום נופי כמופיע במסמכי התכנית



4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	ישמש לדרך, תחנות עצירה לתחבורה ציבורית, חניה, שיקום נופי על צידי הדרך וייצוב מדרונות.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. שיקום נופי וייצוב המדרונות בצידי הדרך יעשה באמצעות חומרים טבעיים בלבד. ב. לא יעשה שימוש בבטון גלוי לעין
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, חניה, רוכבי אופניים, גינון ונטיעות, מעבר קווי תשתית תת קרקעיים, תאורה וריהוט רחוב, הכל לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.8.2	הוראות
א	תשתיות תותר העברה של קווי תשתיות ביעוד זה.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, חניה, מסלולי אופניים, גינון ונטיעות, מעבר קווי תשתית תת קרקעיים, תאורה וריהוט רחוב, הכל לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הסדרי התנועה יאושרו וייבחנו על ידי רשות התימורר המוסמכת לעת ביצוע השכונה. ב. על הרשות המקומית לוודא תאום הכנסת קו אוטובוס תיפעולי לעת איכלוס השכונה.
ב	דרכים קיר שתומך את הכביש יהיה תמיד ע"ח שטח המגרש הגובל כולל ראש הקיר
ג	תשתיות תותר העברה של קווי תשתיות תת קרקעיות ביעוד זה.
ד	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות מיועד לפיתוח תוואי דרך לטובת דרכי שירות לביוב ולבריכת מים. הפיתוח כולל: - עבודות עפר וסלילה כמופיע במסמכי התכנית. - עבודות תיעול וניקוז כמופיע במסמכי התכנית - עבודות שיקום נופי כמופיע במסמכי התכנית
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	מיועד לחניה על קרקעית ציבורית, גישות למגרשים, מעברים, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, גינון וחדרי טרפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

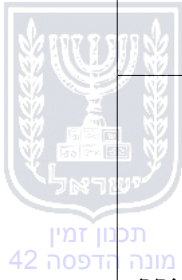


תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.10	חניון
4.10.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>כל 4 מקומות חניה במקביל או בניצב יש לתכנן "אוזן" גינון להפרדה. רוחב מינימלי ל"אוזן" גינון 1.5 מ'.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד לפיתוח תוואי דרך לטובת דרכי שירות לביוב ולבריכת מים. הפיתוח כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עבודות עפר וסלילה כמופיע במסמכי התכנית. - עבודות תיעול וניקוז כמופיע במסמכי התכנית - עבודות שיקום נופי כמופיע במסמכי התכנית
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
	<p>קווי תשתיות, מתקנים הנדסיים לרבות בריכת/מאגר מים ומתקני תשתית, תחנות טרפו ושימושים נלווים הנדרשים לתפקוד התשתיות.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנון מתקנים הנדסיים יהיו בתאום מלא ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ב. בגבולות המגרש שמחוץ לקו הבניין יותרו עבודות פיתוח וגינון להסתרת המבנה תוך השארת מקום למעבר בהתאם להנחיית חח"י. ג. קו בניין כמסומן בתשריט וכאמור בסעיף 5.0 להלן. ד. בתא שטח 101 המוקף מכל עבריו בשמורת טבע, תוכן תכנית שיקום נופי ע"י אדריכל נוף בדגש על הסתרת המתקן ושימושיו הנלווים, וכן הוראות בנוגע לשיקום צומח בדגש על שימוש במינים טבעיים. התכנית תועבר לאישור רט"ג. ה. קו מתח חשמל המוביל לבריכה יהיה טמון. ו. קו מים המוביל לבריכה יהיה טמון.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד לפיתוח תוואי דרך לטובת דרכי שירות לביוב ולבריכת מים. הפיתוח כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עבודות עפר וסלילה כמופיע במסמכי התכנית. - עבודות תיעול וניקוז כמופיע במסמכי התכנית - עבודות שיקום נופי כמופיע במסמכי התכנית
4.12	שמורת טבע
4.12.1	שימושים
	<p>א. לפי חוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח - 1998"</p> <p>ב. יותר פיתוח וטיפול השטח באופו מינימלי של דרכים ושבילים, תצפיות ומצפורים, הדגשות כניסה, סככת צל, הצבת שילוט, ריהוט גנני.</p>



שמות טבע	4.12
הוראות	4.12.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח השטח יהא מינימלי ויאושר עם רשות הטבע והגנים.</p>	א
<p>שרותי כבאות</p> <p>א. דרך האש תוסדר ותכלול שיקום נופי. ההסדרה והשיקום יתואמו עם רט"ג ויכללו פיקוח של רט"ג. ב. רוחב הדרך לא יעלה על 6 מ'. ג. במקומות שבהם יהיה צורך לבצע חציבה, יעשה שימוש בחומר מסוג פרמאון (או כל חומר אחר שיאושר ע"י רט"ג) לצורך שיקום גוון הסלע כתוצאה מהחציבה.</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד לפיתוח תוואי דרך לטובת דרכי שירות לבריכת מים ודרך כיבוי. הפיתוח כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תשתיות כיבוי אש כמופיע במסמכי התכנית - עבודות עפר וסלילה כמופיע במסמכי התכנית - עבודות תיעול וניקוז כמופיע במסמכי התכנית - עבודות שיקום נופי כמופיע במסמכי התכנית 	ג
<p>תחזוקה</p> <p>טיפול ואחזקת תוואי דרך האש היא באחריות הרשות המקומית</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
3	3	3	3	3		(4) 8	28	(3) 12	(2) 7700		(1) 1900	1950	2235	2,1	מגורים ב'	
1	3	5	4	4		(4) 8	28	(3) 8	(2) 2250		(1) 1150	1100	1860	3	מגורים ב'	
1	3	5	4	4		(4) 8	28	(3) 10	(2) 2650		(1) 1300	1350	1985	4	מגורים ב'	
1	5	3	4	4	1	(4) 8	31	(3) 10	(2) 2840	870	(1) 570	1400	1425	8	מגורים ב'	
1	3	5	4	4		(4) 8	28	(3) 12	(2) 22190		(1) 1570	1600	1865	9,7,6,5,15,11,10	מגורים ב'	
1	3	5	4	4		(4) 9	32	(3) 14	(2) 10860		(1) 1800	1820	1900	14,13,12	מגורים ב'	
1	3	3	4	4	1	(4) 8	31	(3) 14	(2) 3860	1150	(1) 850	1860	1635	16	מגורים ג'	
1	3	3	4	4	1	(4) 9	34	(3) 16	(2) 8640	1280	(1) 920	2120	1665	18,17	מגורים ג'	
1	3	6	4	4	1	(4) 9	34	(3) 16	(2) 81900	1650	(1) 750	2150	1990	20,19,22,21,24,23,26,25,28,27,30,29,32,31,35,34,37,36	מגורים ג'	
2	3	6	4	4	1	(4) 9	34	(3) 32	9150	3300	(1) 1550	4300	4000	33	מגורים ג'	
3	(6)	(6)	(6)	(6)	2	5	20		5500	2100	(5) 680	(5) 2720	1360	201	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
3	(8) 5	(8) 5	(8) 5	(8) 5	3	5	22		16150	(7) 7800	(5) 1670	(5) 6680	3340	801	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	0	0			(9) 8		600			600	1265	101	מתקנים הנדסיים	
	7	0	0	3			6		100			100	600	102	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מספר מבנים שטח מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	7	0	3	0			8 (10)	500		500	1125	103	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
	2	0	0	2		1	5	120		40	70	105, 104, 106	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
	0	0	0	0			8	300 (11)		300	385	107	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה זו ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' בעמודות "עיקרי" ו-"שירות" הינם לכל אחד מתאי השטח ביעודים אלו.
- ב. הכניסה הקובעת (מפלס ה-00) בייעוד מגורים תוגדר כרצפת יחידת הדיר הנמוכה ביותר במגרש, כמפורט בחתכים בנספח הבינוי 03.
- ג. הכניסה הקובעת (מפלס ה-00) בייעוד מסחר ומוסדות ציבור למבנים בתאי שטח 201 ו-801 תהיה מפלס הקומה התחתונה המיועדת לשימוש עיקרי.
- ד. שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה תת קרקעית, חניה מקורה, מחסנים, חדרי טכניים וחדרי מערכות.
- ה. ניתן יהיה לנייד שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לצרכי מחסנים וחדרי מערכות.
- ו. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת אינו כולל מתקנים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות יהיו לפי תקנות התו"ב.
- (2) סה"כ שטחי בניה במ"ר לכל תאי השטח.
- (3) מספר יח"ד לכל תא שטח.
- (4) הקומה האחרונה תהיה בהיקף שלא יעלה על 60% משטח הקומה העליונה. שטח הקומה העליונה יחושב ללא שטחי מרפסות.
- (5) במידה ויבנה מסחר היחס בין שימוש אב"צ לבין שימוש מסחר יהיה 80% למבנה ציבור ו-20% למטרות מסחר.
- (6) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (7) מיועד לשטחי חניה מקורה ושטחי שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.
- (8) קו בניין לכיוון חלקו המערבי של תא שטח 409 - כמסומן בתשריט ובהתאם לפרק 4.3 סעיף ה' בהוראות התכנית.
- (9) גובה המתקן ההנדסי לא יעלה מעל גובה קרקע אבסולוטי של 188 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

(10) גובה המתקן ההנדסי לא יעלה מעל גובה קרקע אבסולוטי של 110 מ'.

(11) ניתן לנייד שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת ולבנות את בריכת המים כולה או חלקה בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

גדרות וחזות הרחוב:

א. לאורך המדרכות בשני צידי הרחובות יינטעו עצים בוגרים המותאמים לתאי הגידול של המקום. העצים יהיו מסוג רחב נוף (עצי צל) אשר יינטעו במרווחים של 7 מ' או עמודיים (צרים וגבוהים) אשר יינטעו במרחקים של 6 מ'. העצים יינטעו בערוגה שמידותיה המינימליות יהיו 1x1 מ', אורכה לאורך אבן השפה יהיה שווה או גדול מזה לפי תכנית מאושרת, ערוגת עץ תהיה מגוננת ומונמכת ב-2 ס"מ מהמדרכה, ותקבל השקיה והגנה על הצמחייה לפי פרטים שיאושר על ידי מהנדס העיר.

ב. בתוך הגדרות או קירות תומכים יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, ע"פ נספח המצורף לתכניות בינוי ופיתוח. הגומחות תהיינה סגורות בדלתות עם מנעול. סוג דלתות ופרטי דלתות בכפוף לאישור מהנדס העיר. הקירות יתוכננו כך שמערכות התשתיות יראו כחלק אינטגרלי ומותאם לגדרות ולקירות. יש להימנע ככל האפשר מחשיפת תשתיות לדרכים שרוחבן עולה על 17 מ'.

קירות תומכים:

ג. יש לבצע את עבודות הפיתוח ותימוך המגרשים על ידי קירות תומכים מיד עם התחלת הבנייה.

חומרי בנייה:

ד. בבקשה להיתר בניה יצוינו חומרי הגמר והגוונים הנבחרים כולל תוצרתם.

ה. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, עץ, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.

חזית חמישית וגגות המבנים:

ו. בבניינים משותפים לא יוצבו אנטנות מרכזיות.

ז. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו חזית הבניין.

ח. על גגות הבתים יותקנו מסתורים להסתרת מתקנים טכניים ששטחם יותר עד 50% משטח הקומה שמתחת לה לרבות דודי שמש, בהתאם להוראות מהנדס העיר.

ט. במקרה של גגות משופעים הדוודים יוסתרו בחלל הגג.

י. גגות שטוחים ירוצפו או יצופו בשכבה של 5 ס"מ חצץ או יכוסו בגג ירוק (כולל גג חניה).

יא. מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.
יב. מכלי הדלק הביתיים ימוקמו במרחק 1 מ' לפחות מגבול חזית המגרש וישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו כך שלא ייראו.

יג. ארובה להסקה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה. לא תותר ארובה גלויה הצמודה לאחת החזיתות. הארובה תהיה בגובה שלא יעלה על 1 מ' מהקיר אליו היא צמודה.

יד. חדרי הסקה יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

טו. אספקת הגז תהיה דרך מכלי גז תת קרקעיים המספקים את צרכי כל מגרש ומגרש, הכל על פי התקנים הישראליים.

	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>תכנית פיתוח בקנה מידה 1:100 תלווה את היתר הבניה ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: קווי בנין, גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, קווי ביוב, סימון כניסה ושער כניסה, כניסה לחניה, חניה ושער לחניה, תוואי קירות תומכים וגובהם, שבילים, מדרגות, רמפות, ריצופים, ארונות חשמל, בזק ותשתיות אחרות, מוני מים, מיקום בלוני גז, מכלי דלק, מנועי מערכת חימום ומיזוג, מזגנים, דוודים וקולטי שמש, מסתור או מתקן כביסה, פירוט חומרי הגמר, תאורה ועוד.</p> <p>יושם דגש על הפיתוח בגבול שבין הבינוי והשטח הטבעי באופן שתוקטן ההשפעה של: השלכת פסולת, תאורה, התפשטות מינים פולשים וכד'.</p>	
	<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>א. החניה עפ"י תקן חניה אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר. ב. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש. מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר. ג. מגרשי חניה- במגרשים פרטיים, בשטחים הציבוריים ולאורך כבישים - יעוצבו כחנייה מגוננת, על ידי שילוב נטיעות עצים ושיחים באוזני גינות ובהיקף החניה. הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת בהתאם לסעיף 6.2 לעיל. ד. בחניות לאורך הדרכים ובמגרשי חנייה, לא יותר לתכנן יותר מ-4 מקומות חניה במקביל או בניצב ברצף אחד ללא "אוזן" גינות להפרדה. בכל "אוזן" גינות יינטע לפחות עץ בוגר אחד. ה. במגרשי חנייה הגינות יהווה 10% משטח מגרש החנייה.</p>	
	<p>6.4 מקלטים</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>שטחי המקלטים ו/או המרחבים המוגנים יחושבו ע"פ הנחיות פיקוד העורף ובאישורם.</p>	
	<p>6.5 שילוט וסימון</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>א. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. ב. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית טירת הכרמל אשר תקבע את מיקומם וגודלם בהיתר הבניה. שילוט להתמצאות והדרכה יהיה אחיד, בגובה נוח לראיה ומחומרים עמידים שיאושרו על ידי הרשות המקומית.</p>	
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>א. תוגש תכנית פרגולות בגמר אלומיניום עבור כל תא שטח ביעוד מגורים ב', הכוללת פרטי פרגולות ופרטי עיגון. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת. ג. יש להגיש תשריט לצרכי רישום על ידי מגיש הבקשה ואישורו על ידי הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
	<p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והחניה על פי תכנית הסדרי התנועה והחניה המפורטת שאושרה על ידי הרשויות המוסמכות. 2. תנאי לקבלת תעודת גמר לבניינים בתאי שטח 1, 2 ו-801 יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ במקטע שבין המגרש לבית החולים שיכלול את הפיתוח הנופי בתא שטח 409 כאמור בסעיף 4.5.2 ו'.</p>	
	<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>א. תנאי מקדים לתחילת עבודות התשתית במגרשים הסמוכים למאגר המים הקיים המשמש</p>	

תשתיות	6.8
<p>את בית החולים או הריסת מאגר המים הקיים, יהיה הקמה והפעלה של מאגר מים חלופי עבור בית החולים.</p> <p>תשתית מים:</p> <p>א. אספקת מים מהרשת העירונית. כל תשתיות המים תהינה ממוחשבות בתאום עם מנהל מחלקת מים וביוב בעירייה. כל הארונות, המגופים והאביזרים ימוקמו בנישות בשטח פרטי או בשטח הציבורי.</p> <p>ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור התאגיד לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור התאגיד ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם התאגיד, ובביצוע של מקורות. אישור תכניות התאגיד יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם התאגיד ע"י יזם התכנית.</p> <p>מערכת העצים בתכנית תיאום מערכות:</p> <p>ג. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותתואם עם שאר המערכות.</p> <p>תעלת גידול:</p> <p>ד. יש לתכנן תעלת גידול רציפה, עבור עצים במדרכות. התעלה תהיה ברוחב מינימום של 1.5 מ' על פי סטנדרט של משרד השיכון והבינוי. במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים של אנשי מקצוע, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו.</p>	



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 42



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ביוב וניקוז	6.9
<p>א. תכניות הביוב יותאמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית.</p> <p>ב. פתרון הקצה של השכונה הוא בהתאם לתכנית האב לביוב של העיר.</p> <p>ג. לא ינתנו היתרי בניה נפרדת בשטח ללא פתרון ביוב קיים בפועל.</p> <p>ד. כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו עפ"י תכניות ביצוע של היועצים ובתיאום עם תכנית תאום מערכות.</p> <p>ה. התשתית הציבורית התת קרקעית יכול שתעבור במגרשים הפרטיים ובלבד שלא תפריע לבניה עליהם.</p> <p>ו. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי הוועדה המקומית או למי שימונה לצורך כך על ידי מהנדס העיר. שטחי הנוי ישמשו להחדרת מי גשם לקרקע. מפלס החצרות יהיה בגובה של 15 ס"מ מתחת לשבילים ושטחי חניה ויחופו בדשא, צמחי כיסוי, שיחים, עצים, טוף וכו', ובלבד שלא יהיו חשופים.</p> <p>ז. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם התאגיד. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת התאגיד.</p> <p>ח. לא תורשה בנייה הכוללת תשתיות רטובות במפלס מתחת למפלס הכביש אלא רק באמצעות מערכת שאיבה.</p>	



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 42



<p>חשמל</p> <p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל.</p> <p>ב. רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית במבני מסחר. תינתן אפשרות לגמישות בכמות תחנות הטרנספורמציה הפנימיות והעמדתן כולל דרכי הגישה למשאיות. מיקום סופי יקבע בתיאום עם עיריית טירת כרמל וחברת החשמל.</p> <p>ד. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>ה. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ו. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים מתוכננים. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר): 20.0 מ'</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר): 35.0 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים</p> <p>אין לבנות בניינים במרחק קטן מ- 3 מ' מכבלי מתח גבוה ומ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת,</p> <p>הכל בתאום עם חברת החשמל ישראל בע"מ- ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ז. פילרים לחלוקות משנה ימוקמו וישולבו הנישות בגדרות. לא תותר העמדת ארונות באופן חופשי.</p> <p>ח. בשצ"פים תינתן אפשרות לגמישות בהעמדת ארגזי חלוקה. מיקום סופי יקבע בתיאום עם חח"י בעת הגשת תכנון להיתר בניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>תקשורת</p> <p>תשתיות תקשורת ואספקתן לכל המבנים (מגורים, מוסדות ציבור, מסחר וכו') תבוצע באמצעות רשתות וחיבורים תת קרקעיים, בהתאם להנחיות חברת בזק וחברת טלוויזיה בכבלים.</p>	<p>6.11</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>פינוי פסולת: התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך בהנחיה ובאישור של מהנדס העיר ומחלקת תברואה של עיריית טירת הכרמל.</p>	<p>6.12</p>

שמירה על עצים בוגרים

עצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ו. תנאי להיתר - יש להתנות הנחיות לשימור העצים ע"י אגרונום כולל ליווי ופיקוח לאורך כל הפרויקט והגשת מפרטים טכניים בשלב תכנון להיתרי בניה.

עצים המסומנים להעתקה:

- ז. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ח. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.


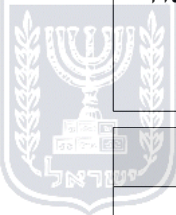

עצים לכריתה:

- ט. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- י. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.
- יא. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- יב. תנאי להיתר - כריתת עצים בכפוף למימוש ערך חליפי בקבלת כתב התחייבות.
- יג. תנאי להיתר - בכפוף לרישיון כריתה על פי פקודת היערות.

עצים בוגרים:

- יד. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים ברשימת העצים שבתשריט יפורטו במהלך הבקשה להיתר

1. כל תשתיות ניקוז המים העיליים יעשו בכפוף להוראות נספח המים, ההידרולוגיה והניקוז המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח הניקוז. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 4/ב34, אזורי רגישות.
 2. תוואי הניקוז העיקריים המסומנים בנספח הניקוז יישמרו ולא תותר בהם כל בניה מכל סוג שהוא למעט דרכים או שבילים.
 3. מי הנגר העילי מדרכים ינוקזו באמצעות מערכת התיעול אל מוצאי הניקוז המאושרים בלבד על פי תשריט נספח הניקוז. לא תותר כל הזרמה לשטח פתוח מלבד באמצעות מוצאים אלו.
 4. אין להתיר ניקוז של נגר עילי ממגרש אחד למשנהו. ניקוז המגרשים יתבצע לכיוון שצ"פים וכבישים.
 5. מי הנגר העילי ינוקזו אל קולטן מערכת התיעול בכבישים, אל תעלות פתוחות, או אל שצ"פים או מעברים ציבוריים על פי המתווה המסומן והמוצג בתשריט נספח הניקוז.
 6. אין להתיר ניקוז מי גשמים על גבי מדרכות המשמשות להולכי רגל.
 7. אימוץ ההנחיות לבניה משמרת נגר תהיה עבור כל בניה בתחומי התב"ע.
 8. בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 8 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לאצירת נגר עילי, שימור מים, והעשרת מי התהום וכן פתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז.
 9. רשאי מהנדס העיר להחליט לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים ולאצירתם. אין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה למעט עבודה לצורך הניקוז עצמו.
 10. במידה ומהנדס העיר מוצא כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד בסמכותו לכתוב זאת בהיתר הבניה.
- השהייה והחדרה של מי נגר עילי התחומי השטחים הפתוחים :
11. בתחומי השטחים הפתוחים, במקומות המסומנים בתכנית המנחה, ובתאום מלא עם מתכנני הנוף ומתכנני הכבישים, יתוכננו מתקנים להשהיית מי הנגר העילי.
 12. ביצוע המתקנים יהיה במשולב עם פיתוח השטחים הפתוחים והתשתיות לשכונה.
- ניקוז מגרשים - היתרי בניה :
13. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
 14. בכל המגרשים יובטח ניקוז המגרשים בשיפוע של לפחות 2% לכיוון הכביש שמתחת להם.
 15. לא תאושר בקשה להיתר בניה שאינו כולל פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ופתרונות לשימור מי נגר ואצירת נגר עילי. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.
 16. בכל בקשה להיתר בניה יוצגו מערכות התשתית שיראו הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז וניקוז מי גשם לא יעשה אל מערכת הביוב.
 17. מרזבי המבנים יופנו לשטחים מגוונים הפנויים מתכסית תת קרקעית.
 18. ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם ובמרזבים סמויים בלבד.
 19. ניקוז של בניינים בקו בנין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבנין. הדברים אמורים גם

	ניהול מי נגר	6.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>לגבי מבני עזר.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס העיר לפתרון הנגר העילי על פי הנחיות אלה ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל ? 1970. הבטחת ניקוז השטח נשוא היתרי בניה תאושר ע"י מחלקת תשתיות של המועצה המקומית וע"י מהנדס העיר על פי הוראות נספח הניקוז.</p> <p>השהייה והחדרה של מי נגר עילי בתחומי המגרשים :</p> <p>21. שטחי מגרשי הבניה יפותחו באופן שיבטיח שימור מרבי של הנגר העילי והחדרתו לקרקע.</p> <p>22. בכל מגרש בניה יש לשמור לפחות 20% משטחו לספיגת מים.</p> <p>23. השטח יהיה פנוי מכל בניה או ריצוף.</p> <p>24. מיקום השטח הפנוי יהיה בחלקו הנמוך טופוגרפית של המגרש.</p> <p>25. כל המרזבים של הגגות יופנו אל עבר השטח הפנוי.</p> <p>השהייה והחדרה של מי נגר עילי בתחומי שצ"פים :</p> <p>26. בשצ"פ נגר עילי תכנון השטח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד שטחים אלה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	רישום שטחים ציבוריים	6.15
	<p>שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;">עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	6.16
	בניה ירוקה	6.17
	<p>כל הבניינים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה בת קיימה (בניה ירוקה) התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
	הפקעות ו/או רישום	6.18
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח, מיועדים להפקעה בהתאם</p>	

<p>6.18 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית טירת הכרמל כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p>	
<p>6.19 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.19</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית, לעבודות פיתוח או מבנים, הינו ביצוע תיאום תכנית התאורה עם אקולוג רט"ג</p> <p>2. יש לפעול בהתאם להנחיות העדכניות של רט"ג במניעת התבססות וטיפול בצמחים פולשים (ניתן למצוא הוראות אלו באתר רט"ג)</p> <p>3. טיפול למניעה וביעור מוקדי צמחייה פולשנית שתתפתח בעקבות עבודות הפיתוח בשטח התכנית, יעשו באחריות ובמימון יזם התכנית ובהתאם להנחיות רט"ג, במשך לוש שנים לפחות מגמר עבודות הפיתוח .</p> <p>4. יינתן דגש מיוחד ליישום הוראות מדריך למניעת שריפות ביישובים ויצירת רצועת חיץ למניעת שריפות (עפ"י הנחיות להקמה ותחזוקה של אזורי חיץ ירוק להגנת ישובים משריפות משנת 2016 של המשרד להגנת הסביבה)</p>	
<p>6.20 שרותי כבאות</p>	<p>6.20</p>
<p>דילול בשטחים פותחים :</p> <p>יש לבצע איזור חיץ בהתאם ל"להנחיות להקמה ולתחזוקה של אזורי חיץ להגנת ישובים משרפות" ולתאם עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.21 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.21</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>א. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ב. חציבה ומילוי</p> <p>a. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>b. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>c. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>	



<p>6.21 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.21</p>
<p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ג. עבודות שאינן טעונות היתר א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.22 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.22</p>
<p>א. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בתחום השכונה יהיה הסדרת הנגישות מהדרך הדרומית. ב. לא תתאפשר נגישות לעבודות מרחוב הברוש.</p>	
<p>6.23 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.23</p>
<p>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979. 2. מפלסי רעש מצויד בניה או מכוונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150. 5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכוונות המצוידות בקולטי אבק , הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק. 6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר לשפיכת פסולת בניה. 7. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים 8. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה. 9. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי . רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה. 10. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק . 11. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה נידת , יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית