

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0912535

מכ/מק/989 - קרן היסוד 3, טירת הכרמל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
חיפה  
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 משנה חלוקת שני מגרשים קיימים לשלושה מגרשים חדשים, ללא שינוי ייעוד. התכנית מאפשרת ניווד זכויות בין מגרשים 1001, 1002. כמו כן, התכנית משנה את גבולות מגרשים 1002 ו-1003 ללא שינוי בשטחם הכולל. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מכ/מק/989 - קרן היסוד 3, טירת הכרמל

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

355-0912535

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

17.765 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	197393
קואורדינאטה Y	741761

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה צפוני, רחוב קרן היסוד, טירת הכרמל

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	קרן היסוד	3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10726	מוסדר	חלק		90, 134, 146
11359	מוסדר	חלק		20

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
355-0463190	3004
מכ/מק/701	1001, 1002א

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
מכ/ 286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/286 ממשיכות לחול.	3922	43	15/09/1991
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
355-0463190	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0463190 ממשיכות לחול.	7943	253	20/09/2018
מכ/ מק/ 701	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 701 ממשיכות לחול.	5508	2335	22/03/2006
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020



**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				תמיר לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תמיר לזר		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מנחה		3	21/04/2021	רמזי קעואר	11: 22 02/12/2021	תצ"ר-נספח לטבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	02/12/2021	מוטי זייד	10: 40 06/12/2021	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		29	02/12/2021	מוטי זייד	10: 41 06/12/2021	נספח לטבלת איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/05/2021	תמיר לזר	15: 48 24/05/2021	תשריט מצב מאושר	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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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
	פרטי	זאב סורקין		זאב סורקין בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	3		04-8500850	orel@ksp.c o.il
	פרטי	יעקב פרילוק		יעקב פרילוק בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	3		04-8500850	orel@ksp.c o.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר	102521	תמיר אדריכלים	חיפה	השיירה	28	04-8211306		tamir@tamir- arc.com
	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545	04-8584466	moty@motyz aid.co.il
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידה והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 חלוקת מגרשים לתעשייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב

4. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים מבלי לשנות את סך זכויות הבנייה ביעוד לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.

5. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.

6. שינוי גודל מגרשים ללא שינוי בשטחם הכולל לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התו"ב.

7. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית לצרכי ציבור לשטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק התו"ב.

8. שינוי גובה מעל הכניסה הקובעת במקום מפני קרקע טבעית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1001 - 1003
שטח ציבורי פתוח	1005
שטח פרטי פתוח	1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1001
מבנה להריסה	תעשייה	1001
קו דלק/נפט	תעשייה	1001

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,104	6.21
תעשייה	16,670	93.79
סה"כ	17,774	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	978.01	5.50
שטח ציבורי פתוח	126	0.71
תעשייה	16,670.01	93.79
סה"כ	17,774.02	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשיה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	השטח ישמש להקמת ולהפעלת מבנים לתעשיה בלתי מזהמת, מבני אחסנה, משרדים, חנויות מפעל ואולמות תצוגה הצמודים למפעלים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הוראות עיצוב אדריכלי יהיה על פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה אחד רצוף על מספר תאי שטח סמוכים ובלבד שישמר מרחק של 8 מ' לפחות מהמבנה הקיים בתא שטח 1001 וכן ישמר מרחק מרצועת הדלק כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' להלן.</p> <p>3. יותר איחוד תאי שטח 1001, 1002, 1003 ו/או חלוקתם באופן שונה מהמתואר בתשריט בהסכמת כל הבעלים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם, מלבד מבנה לשוער, תותר רק בתוך קו הבנין, בצמוד ובהמשך לבניינים העיקריים. מבני העזר הללו יהוו חלק מהבניינים העיקריים. באישור הועדה המקומית תותר הקמת מבנה לשוער בסמוך לשער הכניסה למגרש, שטח המבנה לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 3 מטר.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר יהיה פינוי הקרוונים במרווח והסככה החורגת מגבול מגרש.</p>
ד	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>א. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רחוב הסדנאות 3, הרצליה 46728, ללא הסכמתה.</p> <p>ב. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ-7 מ' מהצינור.</p> <p>ג. רוחב רצועת הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ-10 מ').</p> <p>ד. מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות חברת קו מוצרי דלק בע"מ.</p> <p>ה. כל עבודה בתחום רצועת הדלק תבוצע אך ורק עפ"י תיאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ מראש ובכתב ובאישורה ולא תפגע בפעילות לאורך קווי הדלק.</p> <p>ו. בתכנון כל מבנה ומתקן בסמיכות לקו הדלק יש לקחת בחשבון את ההשלכות של מערכת ההגנה הקתודית שעל קווי הדלק.</p> <p>ז. הקמת גשרים, סככות, מתקנים נעים ברום הקרקע יהיו בתחום רצועת הדלק לפחות בגובה של למעלה מ-8 מ' מפני הקרקע הטבעיים.</p> <p>ח. על רצועת הדלק יונחו אבנים משתלבות.</p> <p>ט. בתחום הרצועה ו-20 מ' משני צידיה לא תתאפשר פעילות היוצרת זיהום בנוזלים מזהמים כמותכונן זמין מונה הדפסה 35</p> <p>שמן דלקים או חומרים כימיים אחרים ולא תהיה פעילות של משאיות ומכליות (חניה, פריקה וטעינה וכד') היוצרת זיהום כני"ל, למעט חציה ותנועה רציפה.</p> <p>י. ניקוז המגרשים לא יופנה לכיוון רצועת הדלק.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	השטח מיועד לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, ספסלים, ריהוט גן ותאורה. שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> לא תותר חניה בשטח השצ"פ.
ב	<b>חלוקה ו/ או רישום</b> השטח יועבר על שם עיריית טירת הכרמל ללא תמורה.



<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד לנטיעות ולגינון. שטח זה יהווה יחידת רישום אחת עם השטח הסמוך אליו שאינו דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> תותר חניה מגוננת כך שלכל 4 חניות ינטע עץ בוגר אחד לפחות.
ב	<b>חלוקה ו/ או רישום</b> השפ"פ יהווה יחידת רישום אחת עם מגרש התעשייה הסמוך אליו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	25	80	(1)	(1)	130	9302	1001	תעשייה	תעשייה	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	25	80	(1)	(1)	130	3358	1002	תעשייה	תעשייה	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	25	80	(1)	(1)	150	4010	1003	תעשייה	תעשייה	
											16670		<סך הכל>	תעשייה	

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:

- שטח המגרשים המוצע בטבלת ההקצאה הינו הקובע (בהתאם לכך גם שטח המגרשים בטבלה 3.2).
- תותר קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת לשימוש חניה, פריקה וטעינה. יותר גובה חניה נטו של 4.5 מ'.
- יותר ניווד זכויות ממגרש 1001 למגרש 1002 כסך הזכויות הנותרות במגרש 1001 : 2,212 מ"ר, מבלי לשנות את סך השטח המותר לבניה וזאת בהסכמת כל הבעלים.
- גובה מקסימלי ימדד מהכניסה הקובעת עד פני קומה אחרונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי מרחבים מוגנים ו/או מקלטים; שטחי מרתפים המשמשים לחניה ו/או קומה טכנית למכוונות מיזוג אויר ו/או צנרת; חדר מכוונות על הגג, שטחי חדרי מדרגות ומעליות; חדרי חשמל, טרנספורמציה וכד'.
- (2) כמתואר בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. היתר בניה יכלול בין השאר מידע אודות אופי והיקף הפעילות המתוכננת וכן אודות הפתרונות המוצעים למניעת מטרדים לשפכים, לפסולת, למניעת רעש, למניעת זיהום אוויר וריח, למניעת סיכון מחומרים מסוכנים או רעילים.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תהיה נפרדת ממערכת הביוב.</p> <p>ג. לאחר קבלת המידע הנ"ל רשאית הוועדה המקומית ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה לדרוש הכנת דו"ח סביבתי.</p> <p>ד. הדו"ח יוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבדק על ידו. המשרד להגנת הסביבה יוציא חוות דעת ובה יקבעו תנאים שעניינם מניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>ה. במידה ובוועדה המקומית לאחר חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על המידע או הדו"ח הסביבתי או בדו"ח הסיכונים, סבורים כי השימוש המבוקש עלול לגרום למטרדים סביבתיים בלתי סבירים, רשאית הוועדה לדחות היתר בניה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת התשס"ו - 2006. הוראות בנושא חשמל: א. 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. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מרחק מהתיל הקיצוני/ מהמבנה/ מהמתקן: 1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' 2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' 3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' 4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד 2.00 מ' 5) כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' 6) כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' 7) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל 8) ארון רשת 1.00 מ' 9) שנאי על עמוד 3.00 מ' מרחק מציר הקו: 1) קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ' 2) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים</p>



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו. (1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם. (2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתאום עם תאגיד המים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ה. בשטח המגרשים עוברות תשתיות מים, ביוב וניקוז עירוניות. מתן היתר לחפירה ו/או לבניה במקום תהיה בכפוף ולאחר מציאת פתרון הנדסי והעתקת תשתיות אלו בתיאום עם תאגיד מעיינות החוף ועיריית טירת הכרמל.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם להכין תשריט לצורכי רישום ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר ולרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית ללא החדרת נגר לתת הקרקע.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ</p>	

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

<b>6.8</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>א. איכות אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>ב. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>ג. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, הן בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה והן באזורי המגורים ומבני הציבור הרגישים לרעש בסביבה.</p> <p>ה. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.</p> <p>ו. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>ז. מניעת זיהום קרקע ומי תהום: 1) לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים. אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>2) תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	הקרקע המיועדת על פי התכנית לשטח ציבורי פתוח, מיועדת להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ותרשם על שם הרשות המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

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

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	ללא מועד תפוגה.