

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/10/2021

הוראות התכנית

לאשר את התכנית

19/10/2021

תכנית מס' 355-0824177

תאריך

מכ/913 - מגרש 9004, מתחם החותרים - טירת הכרמל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- התכנית חלה בתחום תא שטח 9004 לפי תכנית המתאר המקומית - מכ/582 א'.
התכנית מציעה שינויים בתחום תא השטח להלן:
1. הגדלת זכויות בנייה ב-3,475 מ"ר עיקרי, מ-12,280 ל-15,755 מ"ר עיקרי
 2. הגדלת מספר הקומות המיירבי מ-6 קומות + גג טכני ל-11 קומות + גג טכני
 3. קביעת הקצאות מקומות חנייה לפי תקן החנייה הארצי.
 4. הגדלת שטח מסחר
 5. מתן אפשרות להמרת עד 20% מכלל השטחים המוצעים לטובת שימושי מלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/913 - מגרש 9004, מתחם החותרים - טירת הכרמל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0824177

שטח התכנית 1.2
6.192 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

מורדות הכרמל	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
197236	קואורדינאטה X	
739483	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום
 בחלקה הדרומי של טירת הכרמל, מזרחית לדרך מספר 4 מול כניסה לקיבוץ החותרים
 על פי תא שטח 9004 מתכנית מכ/582 א'.
 תא השטח גובל ברחובות 10, 1 ו-17. (לפי סימון הרוזטות בתשריט התכנית המאושרת).

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10569	מוסדר	חלק		10-11

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9004	355-0440974

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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
20/03/2018	6321	7734	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0440974 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0440974
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
06/08/2013	7267	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/582/20/ד א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/582/חכ/20/ד 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				ארז אלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ארז אלה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/07/2021	ארז אלה	15: 42 15/07/2021	גליון 1 מתוך 4 - הנספח מהווה תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנדרש בתכנית הראשית מכ/582 א	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/07/2021	ארז אלה	15: 43 15/07/2021	גליון 2 מתוך 4 - הנספח מהווה תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנדרש בתכנית הראשית מכ/582 א'.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/07/2021	ארז אלה	15: 43 15/07/2021	גליון 3 מתוך 4 - הנספח מהווה תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנדרש בתכנית הראשית מכ/582 א'.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/07/2021	ארז אלה	15: 44 15/07/2021	גליון 4 מתוך 4 - הנספח מהווה תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לנדרש בתכנית הראשית מכ/582 א'.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	18/07/2021	ברוס לוי	09: 59 18/07/2021	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/07/2021	עירד שרייבר	09: 14 11/07/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/06/2021	ארז אלה	15: 37 15/07/2021	נספח 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

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			פרויקט החותרים בע"מ	גבעת שמואל	(1)	1		03-6335380	nir@b-siv.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הערבה 1, גבעת שמואל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרויקט החותרים בע"מ	גבעת שמואל	(1)	1		03-6335380	nir@b-siv.com

(1) כתובת: הערבה 1, גבעת שמואל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il
אדריכל	יועץ נופי	ברוס לוין	19838	ק.ס.מ אדריכלים	פתח תקוה	גייע כפיים	21	03-9214510		Larry@ksm- a.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi 883.com
יועץ תנועה	מהנדס	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

תוספת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר בתא שטח 9004.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגבהת גובה הבנייה המירבי
2. תוספת זכויות בניה למסחר ותעסוקה
3. שינוי תקן חנייה לפי התקן הארצי.
4. הגדלת שטח מסחר
5. קביעת עקרונות בעניין סגירות חורף.
6. שינוי הוראות עיצוב בנוגע למערכות טכניות בגג המבנה.
7. שינוי גובה קומת הקרקע וגובה קומות טיפוסיות.
8. תוספת שימושים עיקריים בגג הטכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	9004
שטח ציבורי פתוח	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1000
חזית מסחרית	תעסוקה	9004

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	52.13	0.84
תעסוקה	6,139.77	99.16
סה"כ	6,191.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	52.13	0.84
תעסוקה	6,139.77	99.16
סה"כ	6,191.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומת הקרקע תכלול שימושים מסחריים לרבות ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה, חנויות, בנקים, מרפאות, חדרי כושר, מכוני בריאות וספא, אולמות תצוגה, משרדים, אחסון, מבואות, שטחי תפעול, שטחים טכניים וככל הנדרש בעבור השימושים המסחריים.</p> <p>ב. בשאר קומות הבניין יכללו משרדים לתעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר, אחסון, תעשיות משלימות בתחום המחקר והפיתוח, הייצור, השיווק, התקשורות ו/או לפעילות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לני"ל ו/או פעילות לוואי, שרותים, מרפאות, חדרי כושר, מכוני בריאות וספא, בתי משרדים, מחסנים, מרפאות, מכוני רפואיים, משרדי מפעל וחנויות מפעל ושרותי רווחה לעובדים ושימושים מסחריים לרבות ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה, חנויות, בנקים, אולמות תצוגה, מבואות, שטחי תפעול, שטחים טכניים וככל הנדרש בעבור השימושים המסחריים.</p> <p>ג. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה ומסחר למלונאות ו/או יחידות אירוח עיסקי.</p> <p>ד. בקומות המרתף יותרו חניה, מתקנים הנדסיים, אחסון ותפעול.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה המבנים ובטיחות טיסה: גובה זה יחושב ממפלס הקומה התחתונה ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. קומה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ', גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מ' וגובה קומת הגג יהיה עד 5 מ'.</p> <p>בנוסף, תתאפשר התקנת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, חדר מכוונות, מעליות, מאגר מים, מבנה עלייה לגג וכיוצא"ב. כל אלו יותקנו עד לגובה של 5 מ' מעל פני התקרה העליונה. תחתית תקרת מרתף לא תבלוט מעל ל-1.2 מ' מעל הפיתוח מסביב לבניין. תותר הקמת 3 קומות חנייה תת-קרקעית.</p> <p>גובה הבניין המירבי יהיה עד 49 מ' לפי פירוט להלן: עד 6 מ' עבור קומת הקרקע כולל גלריה עד 38 מ' עבור קומות 1-10 (3.8 מ' * 10 קומות) עד 5 מ' עבור קומת הגג (כולל מערכות טכניות)</p> <p>2. לשטחים המסחריים תתאפשר הקמת מצללות ופרגודים בעומק שלא יעלה על 5 מ' מחזית הבניין.</p> <p>3. בקומות הגג יותרו שטחים עיקריים, שטחי שירות, חללים טכניים ותפעוליים ושטחים משותפים לרווחת משתמשי הבניין.</p> <p>4. שילוט בחזית הבניין: במסגרת היתר בנייה יוגדרו מיקומי השלטים המסחריים בחזית. לא תותר הצבת שלטים בניצב לחזית הבניין. מיקומם יהיה אחיד ויאושר במסגרת תכנית שילוט כללית ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. הוראות עיצוב אדריכלי ייפנו להנחיות המרחביות התקפות.</p>



4.1	<p>תעסוקה</p>
	<p>6. מלונאות:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותר מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא תותר אחסנה של חומרים העלולים לזהם את מי התהום. לא יותרו אזורי מלאכה וכל פעילות מזהמת (את האוויר או את מי התהום). לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים וייצור 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.</p> <p>2. בקשות להיתר בנייה למסחר ותעשייה יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לרצועות גינון לאורך הכבישים. לאורך הרצועות הירוקות המלוות את הכבישים ובשטחים הציבוריים המשמשים כמעבר בין כבישים יתוכננו שבילי אופניים, ותשתל צמחייה מגוונת הכוללת שימוש בעצים בוגרים.</p> <p>תותר כניסה ויציאה של רכב חירום וכניסת הולכי רגל למגרש 9004 משטח השצ"פ.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה</p> <p>לא תתאפשר הקמת חניות עבור רכב מוטורי אך תתאפשר חניית אופניים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשצ"פ תינתן זכות מעבר לרכב חירום.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
							16657	2402	14255		9004	תעסוקה	תעסוקה
							3000	1500	1500		9004	מסחר	תעסוקה
					(2) 70		(1) 3981	(1) 830	(1) 3151		9004	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעסוקה
(4) 4	(4) 4	(4) 4	(4) 4	3	(3) 12	49	32551	12894	3902	15755	6140	9004	<סך הכל>

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:

תתאפשר תוספת של 40 מ"ר, בנוסף לשטחים המצויינים לעיל, עבור מצללות ופרגודים לכל בית עסק מסחרי בקומת הקרקע.
תתאפשר הקמת גלריה בשטח של עד 75% משטח המסחר בשימוש שירות בקומת הקרקע מבלי שהני"ל ייחשב במניין הקומות.
תתאפשר המרת שטחים לשימושי מלונאות עבור יחידות אירוח מלונאי ו/או עסקי בהיקף של עד 20% מכלל שטחי התעסוקה והמסחר המוצעים. קביעת תמהיל השימושים והשטחים ייקבע בעת שלב הרישוי באישור מהנדס העיר והוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הזכויות הני"ל יתאפשרו בהמרה משטחי תעסוקה ואינם מהווים תוספת לסך הזכויות המוצעות..
- (2) יחידות אירוח מלונאי / יחידות אירוח עסקי.
- (3) קומת קרקע + 10 קומות + קומה טכנית עם שימושים עיקריים.
- (4) קו בניין תת קרקעי 0.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>1. היתר סלילת משטחי החנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך שתכלול את כל העצמים הקיימים בשטח, כולל עצים וצמחיה. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות המחלקה לתכנון תנועה דרכים ותאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ ביוב/ ניקוז בעיריית טירת הכרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר למערכת הביוב העירונית.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית עיצוב אדזריכלי לתא שטח בקנה מידה 1: 250:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקנה מידה שלא ייפחת מ 1: 250. - תכנית הפיתוח תכלול נספח שיוך חניות, העמדת מבנים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה. - תכנית הבינוי והפיתוח - באישור הועדה המקומית. 	6.2
<p>6.3 תנועה</p> <p>נספח התנועה לתכנית זו קובע הנחיות לנושאים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> -תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, המדרכות ופתחי הניקוז. -תכנית תנועה ושיוך חניות. -רומי הדרכים. -שיוך חניות. 	6.3
<p>6.4 חניה</p> <p>מאזן החנייה יהיה עפ"י התקן הארצי לחנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1: 60 עבור שימושי תעסוקה - 1: 40 עבור שימושי המסחר 	6.4
<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>המבנה ייבנה לפי תקן בניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות.</p>	6.5
<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה לאתר סילוק פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים, ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל 	6.6

6.6

פסולת בניין

ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

- 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.

- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

- חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.7

חשמל

1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לבתים, חיבורים לשטחי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת קרקעיים.
2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לשימושי מסחר 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.
 - א. קו מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
 - ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
 - ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (תא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
 - ה. קו מתח עליון 160-110 ק"ו-20 מ' מציר הקו.
 - ו. קו מתח על-עליון 400 ק"ו-35 מ' מציר הקו.
 - ז. כבלי חשמל מתח נמוך-0.5 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה-3.0 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתיאום עם חברת חשמל.
 - י. ארון רשת-1.0 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
 - יא. שנאי על עמוד-3.0 מ' מהתיל הקיצוני/כבל/מתקן.
3. 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 תשתיות יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
5. כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהיינה תת קרקעית.
6. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.7	חשמל
	<p>7. מבני טרנספורמציה חיצוניים ימוקמו בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, ובתנאי השתלבות בפיתוח המגרש.</p> <p>8. התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.</p> <p>9. תכנית הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות למתן היתר בניה תכלול מיקום, גישות, גדלים, גבהים, ופירוט החומרים לתחנות הטרנספורמציה.</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי שהייה, גינון, ושימוש בגגות ירוקים ו/או כחולים.</p> <p>2. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח ו/או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>3. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השעייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.</p>
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. מגבלות בזמן הבניה:</p> <p>א. הקמות מבנים בכל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב 1992, חוקי עזר, ועל פי כל דין.</p> <p>ב. ציוד הבניה אשר יכנס לאתר יאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.</p> <p>ג. 6 שעות עבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב 1992.</p> <p>2. ע"מ להבטיח את התנאים למניעת זיהום אוויר ואבק, במהלך עבודות הבניה, מומלץ כי הזום והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות:</p> <p>א. בנית קיר בגובה 2.5 מ' מסביב לשטח החפירה והבניה לפני תחילת החפירה.</p> <p>ב. הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ג. לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש.</p> <p>ד. להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן.</p> <p>ה. לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ-50 מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.</p> <p>ו. למקם את ערימות העפר לפניו או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבתים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין את פיזור האבק לסביבה.</p> <p>ז. לסלק עודפי עפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ח. להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות, וחומרי הבניה בתחום אתר הבניה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ט. ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר האטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.</p> <p>י. להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני פיזור אבק מתנועת משאיות, מכונות, וכלים.</p>
6.10	ביוב
	<p>1. יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום התכנית במרווחים בהם יש איסור בניה בלבד.</p> <p>2. מבנים שכתוצאה מהפעלתם תיגרם תוספת חומרים למי השפכים שהם לא המרכיבים של</p>

6.10	ביוב
<p>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 ימוקומו בתחום המגרש.</p> <p>3. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.</p>	
6.11	תשתיות
<ol style="list-style-type: none"> 1. יורשה מעבר קווי מים בתחום התכנית. 2. אספקת המים תעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת הכרמל. 3. הלחץ ברשת המים העירונית יספיק לארבע קומות בלבד. 4. דרישות מיוחדות של שירותי כבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או לחצים וספיקות גבוהות, יטופלו במסגרת המגרש ע"י בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי, וכיו"ב. 6. אצירה והרחקת אשפה: <ol style="list-style-type: none"> א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית בינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית. ב. שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י מהנדס העיר. מיקום צבירת האשפה יקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, או הצידיים של הבניינים. ג. 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. 7. מערכות התאורה: <ol style="list-style-type: none"> א. כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום הפרויקט תהיינה תת קרקעיות. ב. מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים ותקן ישראלי 1862 במהדורתם האחרונה והעדכנית ביותר. 8. תיאום מערכות ותשתיות: <ol style="list-style-type: none"> א. החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי הפיתוח באתר. ב. מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. 	
6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף מים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין מוצעה לשביעות רצונו. 	
6.13	היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק	
6.14	הפקעות ו/או רישום
<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
6.15	מרתפים
עומק האדמה המתאים לנטיעת עצים מעל מרתפי החניה יהיה 1.5 מ' לפחות.	

6.16

בטחון ובטיחות

גובה הבניה בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה. כל סטייה מגובה בניה זה תידרש לאישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית. במידה ונדרש לחרוג מגובה הבניה בתכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנה יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ושבועיים לפני הקמתו תישלח הודעת הקמה למערכת הביטחון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

