

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0898726

מכ/964- תוספת קומות וזכויות בניה ברח' גיורא 27-19, טירת כרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 56 בגוש 10679 ממוקמת בפינת הרחובות גיורא יוספטל ורח' ירושלים, בחלקה הדרומי של טירת כרמל. במקום קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 40 יח"ד. תכנית זו מבקשת תוספת של 55 יחידות ב-6 קומות, כולל תוספת זכויות בניה ותוספת קומות. בנוסף, התכנית מסדירה את צומת הרחובות גיורא וירושלים ע"י הפקעה לדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/964- תוספת קומות וזכויות בניה ברח' גיורא 19-27,
טירת כרמל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0898726

3.367 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

197485 קואורדינאטה X

740085 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלקה הדרומי של טירת כרמל, רח' גיורא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|---------|----------|-------|
| טירת כרמל | ש גיורא | 23 | |
| טירת כרמל | ש גיורא | 25 | |
| טירת כרמל | ש גיורא | 19 | |
| טירת כרמל | ש גיורא | 21 | |
| טירת כרמל | ש גיורא | 27 | |

שכונה גיורא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10679 | מוסדר | חלק | 56 | |

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 |
|-------------|------------------|
| 2 / 20 / 6 | 27 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 18/05/2005 | | 2640 | 5397 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 38 |
| 29/08/2019 | | 8413 | 8413 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 355-0661652 |
| 19/01/1986 | | 1206 | 3282 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מכ/ 201 בתחומה. | החלפה | מכ/ 201 |
| 30/09/1980 | | 95 | 2661 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 936 א בתחומה. | החלפה | ג/ 936 א |
| 24/05/1972 | | | 0 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 20 / 6 ממשיכות לחול. | שינוי | 2 / 20 / 6 |



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 | | | | אסנת אולצוור | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אסנת אולצוור | | תשריט מצב מוצע | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | 5 | 04/11/2021 | חובב לרנר | 14: 29 07/11/2021 | סקר עצים | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 500 | 1 | 23/03/2022 | אסנת אולצוור | 12: 54 23/03/2022 | נספח בינוי | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 250 | 1 | 04/11/2021 | חובב לרנר | 12: 12 16/11/2021 | נספח עצים | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 100 | 1 | 14/03/2022 | נזאר אבו עקל | 09: 37 14/03/2022 | נספח תנועה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 19/09/2021 | אסנת אולצוור | 11: 49 19/09/2021 | 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

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 | | | גגות כרמל וים בע"מ | זכרון יעקב | הגפן | 19 | 052-3211800 | 04-6234949 | nitzan@g-tlv.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-----------------------|------------|------|-----|-------------|------------|------------------|
| פרטי | | | גגות כרמל וים בע"מ | זכרון יעקב | הגפן | 19 | 052-3211800 | 04-6234949 | nitzan@g-tlv.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------------------|------------|------------|-----|-------------|------------|---------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אסנת אולצוור | 109410 | טאו אדריכלות בע"מ | זכרון יעקב | (1) | | 04-6290920 | 04-6290980 | osnat@tao-arc.co.il |
| מהנדסת | יועץ תחבורה | נזאר אבו עקל | 113376 | 3די מאפ | ערערה | ערערה (2) | | 04-6358399 | 04-6358399 | |
| | אגרונום | חובב לרנר | | | גדרה | שבטי ישראל | 13 | 050-8824060 | | hovavle@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | רמזי קעואר | 883 | | חיפה | אל מותנבי | 22 | 04-8524038 | 04-8520166 | office@ramzi883.com |

(1) כתובת: ת.ד 63.

(2) כתובת: ת.ד 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 קומות, זכויות בניה ושינוי קו בנין למבנה קיים, לצורך תוספת יח"ד בהליך של עיבוי המבנה וחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים ג' ודרך מוצעת.

(ב) תוספת זכויות בניה ויחידות דיור.

(ג) תוספת קומות.

(ד) שינוי קו בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 760 |
| דרך מוצעת | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג' | 760 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ג' | 760 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 760 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ג' | 760 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים ג' | 760 |
| זיקת הנאה | מגורים ג' | 760 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 760 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|-------|--------|
| מגורים 3-4 קומות | 3,367 | 100 |
| סה"כ | 3,367 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**מצב מוצע**

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 311.8 | 9.26 |
| מגורים ג' | 3,055.38 | 90.74 |
| סה"כ | 3,367.18 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | (1) בעת הגשת היתר הבניה ייבחנו, בתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית נסיגות ופרטי גמר אדריכליים לצורך שבירת המראה האחיד של המבנה. (2) יוספו ממ"דים לכל יחידות הדיור הקיימות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. (3) תהא חובת הקמת רצועת גינון במרווח הקדמי לרחוב גיורא. |
| ב | עיצוב אדריכלי |
| | הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. |
| ג | הנחיות מיוחדות |
| | אזור החניות בחזית המגרש המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות. ככל וייגרעו בעתיד חניות בחזית המגרש לטובת שטחים ציבוריים, יינתן מענה חלופי בדמות מכפילי חניה או כל פתרון חניה אחר במגרש. |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תותר סלילת דרכים, גינון, מתקני דרך, מתקני רחוב, מתקני תאורה, חניות ותשתיות תת קרקעיות. |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|---|------------------|-------|-------------|------------|------------|---|-----------|---------------------------|-------------------|--------------------|---------|------|-----------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | |
| 1000 | 5 | | 5 | (3) 5 | (2) 10 | 35 | 95 | סה"כ שטחי בניה 9650 | 2000 (1) | 7650 | 3055 | 760 | מגורים ג' |

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:

יותר מכפילי חניה על ובתת הקרקע בכל תחום המגרש עד גבולות המגרש בכפוף להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצעת ההיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- (2) קרקע + 8 קומות + קומה עליונה חלקית.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|--|
| <p>6.1</p> | <p>חניה</p> |
| | <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה המינימלי בתחום המגרש יהיה חניה אחת לכל יחידת דיור חדשה, ומספר חניות מירבי בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חשמל</p> |
| | <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p> |






תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

| | | |
|--|--|-------------------|
| | <p>6.2 חשמל</p> <p>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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | <p>6.2</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> | <p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>(ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>(ה) דרכים וחניות/מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקוביים וחדירים.</p> | <p>6.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> | <p>6.4 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>(א) היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.</p> <p>(ב) לבקשה להיתר בניה יצורפו המסמכים הנדרשים בנספח 2 לתמ"א 38.</p> | <p>6.4</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> | <p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. למרות המסומן בתשריט, ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור או להעתקה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות. | <p>6.5</p> |



| פסולת בניין | 6.6 |
|--|-----|
| <p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(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>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי</p> <p>(1) היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>(2) 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 אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> | |
| תנאים בהליך הרישוי | 6.7 |
| <p>(א) הגשת נספח בינוי הכולל את כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>(ב) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ג) רישום זיקת ההנאה לציבור המסומנת בתשריט ברוחב של 2 מ' לפחות.</p> <p>(ד) תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בשטח התכנית.</p> | |
| תשתיות | 6.8 |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) קווי הביוב יהיו מחוץ לאזור המגן של קידוח טירת כרמל 1. במידה והבינוי או קווי הביוב יחדרו לאזור המגן של הקידוח, יש לפנות ללשכת הבריאות לקבלת הנחיות בשלב בקשת המידע להיתר.</p> <p>(3) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> | |

| תשתיות | 6.8 |
|---|-----|
| <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> | |



| הפקעות לצרכי ציבור | 6.9 |
|--|-----|
| <p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור ודרכים בתכנית זו, תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.

