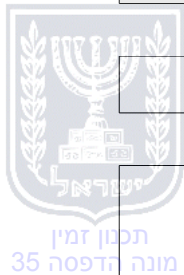


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0960039

מכ/מק/899 - טירת כרמל - מגרש אימונים לכדורגל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א שאושרה בשנת 2013 הרחיבה את היישוב טירת כרמל דרומה לשכונה חדשה הכוללת שטחי ספורט ונופש.

עם תחילת תכנון מגרש אימונים בתא שטח 14002, עלה כי תא השטח שאושר אינו מאפשר מידות מגרש תיקני לפי דרישות משרד התרבות והספורט.

מטרת תכנית זו הינה לשנות את צורת המגרש המיועד לאימונים, על-ידי הצרחת שטחים ביעוד חניון וביעוד ספורט ונופש, כך שניתן יהיה למקם את מגרש האימונים בתא השטח המיועד, על פי הנדרש.

הצרחת השטחים תיעשה ללא שינוי בסך זכויות הבניה וללא שינוי בסך השטחים.



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

מכ/מק/899 - טירת כרמל - מגרש אימונים לכדורגל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

355-0960039

10.779 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	197230
קואורדינאטה Y	739379

### 1.5.2 תיאור מקום

ברחוב אריאל שרון, בדרום מתחם החותרים בטירת כרמל, סמוך לכביש 4

### 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			

שכונה נוף ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10569	מוסדר	חלק		10-12, 15

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
355-0440974	15001, 14002

### 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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 / חכ/ 20 / ד / א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 582 / חכ/ 20 / ד / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל דויטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל דויטש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי פיתוח מחייב לעניין שביל הולכי רגל בצד הצפוני, ברוחב מינימלי של 2 מ'.	13: 52 20/03/2023	טל דויטש	09/02/2023		1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	16: 09 27/01/2022	טל דויטש	12/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה	15: 23 12/03/2023	אייל רבינוביץ'	08/03/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	טבלת הקצאה	14: 21 22/03/2023	רמזי קעואר	28/06/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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**

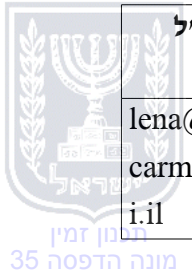
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		lena@tirat- carmel.mun i.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		lena@tirat- carmel.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@m- ansfeld- kehat.co.il
מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8520166		office@ramzi 883.com
אינג'	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ'	40060937	גבריאל לוטן מהנדסים	הרצליה	גלגל הפלדה	6	077-4518726	09-9518726	office@glota n.co.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

איחוד וחלוקה של מגרשים לצורך החלפת שטחים בין מגרש לספורט ונופש לבין חניון ציבורי, על מנת להתאים לממדי מגרש אימונים. ללא שינוי בסך זכויות הבניה וללא שינוי שטחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב, תוך הצמדת המגרש אל מגרש תעסוקה מצפון לו.
- ב. שינויים בבינוי, התרת עמודי תאורה בגובה עד 21 מ', גדרות בגובה 4-6 מ' ושינוי חומרי גמר לגגות על פי סעיף 62א(א)(5) 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
ספורט ונופש	14002
חניון	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	ספורט ונופש	14002
גבול מרחב תכנון	חניון	1
גבול שטח שיפוט	חניון	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	862.76	8
ספורט ונופש	9,916.6	92
סה"כ	10,779.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	862.76	8
ספורט ונופש	9,916.6	92
סה"כ	10,779.36	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>ספורט ונופש</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת אצטדיון עירוני, אולם ספורט אשר ישמש לאולם ספורט בלבד ולמטרה זו בלבד, יציעי קהל פתוחים או מקורים ומבני השרות הנדרשים לתפעול המתקן כגון: שירותים, מלתחות לספורטאים, לקהל, מחסני ציוד וספורט, ציוד אחזקה, מבנה מנהלה ומזנון. ייכללו באזורים אלה שתילה ונטיעה היקפית של צמחיה מגוונת וכן ריהוט חוצות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>גגות</b></p> <p>יותר גגות שטוחים וגגות מרחביים בציפוי אלמנטים קשיחים מפח, אלומיניום או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעליות ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרם בצורה נאותה, באופן שלא ניתן יהיה לצפות עליהם מבניינים שכנים הגבוהים מהם.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הגדר הצפונית של מגרש האימונים (הגובל במגרש 9004 מתוכנית 355-0440974), תבנה בגובה מינימלי של 4 מ' ובאזור השערים לא יפחת מ-6 מ'.</p>
4.2	<b>חניון</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגרש חניה מגונן שישמש את באי האצטדיון ואת עובדי ומבקרי המגרשים הגובלים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ישולבו במגרשי חניה מפרצי גינון בין החניות ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 20 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ'.</p> <p>את המדרכות ההיקפיות תלווה ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות.</p>
ב	<p><b>רישום חניונים</b></p> <p>שטח החניון הציבורי מיועד להפקעה וירשם על שם הרשות המקומית.</p>
ג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>החנייה הציבורית תתוכנן כך שיעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים ככל שניתן.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
3	2	2	2	3	15 (2)	25	2480	2480	9907 (1)	ספורט ונופש

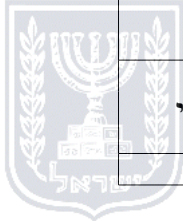
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במידה ויש סתירה בגודל המגרש בין טבלה זו, בין טבלת השטחים בסעיף 3.2 ובין טבלת ההקצאה, יירשם שטח המגרש על פי שטחי המודד בטבלת ההקצאה.

(2) במקרה של קירוי היצעים גובה הקירוי יאושר ע"י מהנדס העיר. גובה עמודי התאורה יהיה עד 21 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים בהליך הרישוי

- 6.1.1 תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקני"מ שלא יפתח מ- 1:250 כמפורט בסעיף 6.2.
- 6.1.2 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט בסעיף 6.13.
- 6.1.3 לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ ביוב/ ניקוז בעיריית טירת כרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר.
- 6.1.4 לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים.
- 6.1.5 לא יינתן היתר בניה לשימושים של ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בסעיף 6.10.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מראש עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון ובצוע מערכות התשתית והצגת האישורים הנ"ל.
- 6.1.7 הבקשה להיתר תלווה בחוות דעת של יועץ למניעת זליגת אור מחוץ לשטח התוכנית למזער הסינוור.

### 6.2

#### תכנית בינוי

- תוכנית בינוי ופיתוח לתא שטח תהיה בקני"מ 1:250
- א. תוכנית הפיתוח תכלול העמדת מבנים צורתם וגובהם, מפלסים, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, קירות תמך, מתקני תברואה.
- ב. תוכנית הבינוי והפיתוח - באישור הועדה המקומית.

### 6.3

#### עיצוב אדריכלי

על פי הוראות מרחביות תקפות בעת מתן ההיתר.

### 6.4

#### חניה

על פי התקן- בתחום המגרש ובמגרשי חניה סמוכים.

### 6.5

#### שמירה על עצים בוגרים

- א. יוספו עצים בוגרים בכמות גדולה בכל השטחים הציבוריים שיהוו פיצוי סביבתי לעצים שייכרתו.
- ב. העצים להעתקה יועתקו במועד המתאים ביותר, לפי מין העץ, בדרך כלל בחורף.
- ג. הכנת העצים להעתקה תיעשה רק ע"י גוזם מומחה בעל ניסיון בנושא.
- ד. בבקשה להיתר כריתה / העתקה יחוייב היזם בהפקדת ערבות בנקאית לפי ערך חליפי עבור העצים המיועדים לכריתה.

### 6.6

#### בניה ירוקה

- תכנון המבנים ותכניות הפיתוח יערך בהתאם להנחיות הבניה הירוקה המפורטות להלן:
- א. התכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונת הרוחות.
- ב. יבחנו ממדי הפתחים-חלונות בהתאם להפנייתם בכפוף לתקנות התכנון והבניה.
- ג. יבוצע איטום יעיל של גגות.

6.6 בניה ירוקה	6.6
<p>ד. ייקבעו הנחיות לחסכון וליעילות בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות) בשטחים הציבוריים.</p> <p>ה. מנועי מיזוג אויר לא ימוקמו במרתפים.</p> <p>ו. יערך תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה.</p> <p>ז. במבני ציבור ובמבני תעסוקה יתוכננו הכנות להתקנת מערכת סולרית.</p> <p>ח. תהיה עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשדד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).</p> <p>ט. תהיה התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.</p>	



6.7 חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים התקפות.</p> <p>ב. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, סעיף 3.2 לעיל</p> <p>ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>ה. מתן היתרי בניה מותנה באישור מפת חלוקה ע"י מוסדות התכנון.</p>	



6.8 חשמל	6.8
<p>1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לשטחי מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לשימושים כמו מסחר, תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה</p> <p>א. קו מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (תא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	



חשמל	6.8
<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' בכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים</p> <p>4. איסור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים</p> <p>א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ב. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל</p> <p>5. חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל</p> <p>א. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל</p> <p>ב. כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר): 2.50 מטרים</p> <p>ג. עמודי חשמל במתח נמוך: 2.50 מטרים</p> <p>ד. עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד): 5.50 מטרים</p> <p>ה. עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו: 10.00 מטרים</p> <p>ו. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), תותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל</p> <p>6. טלפונים וטל"כ</p> <p>כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהינה תת קרקעיות.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>א. התוכנית חלה על שטח בו הקרקע אינה חדירה למים.</p> <p>ב. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית באישור מהנדס העיר. יש להתייחס לבניה משמרת מים בשטח החניון ובשטח המגרש.</p>	



<b>6.10</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	כל רכיבי המבנים, הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית, יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.

<b>6.11</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>פסולת יבשה</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. 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>ג. 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>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה.</p> <p>4. לא יינתן היתר לחפירה, בנייה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של עודפי עפר וכמפורט להלן:</p> <p>א. על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא את שפך החציבה והחפירה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר</p> <p>ב. הצגת פתרון מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה</p> <p>5. כן תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות</p> <p>6. בגבול מגרשי הבניה והדרכים עם שטח ציבורי פתוח, במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנו קירות התמך לפני תחילת כל עבודה בשטח ולפני תחילת החציבה, לתמיכת השפך. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל גלים.</p>

<b>6.12</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>מניעת מטרדים לסביבה בזמן הבניה</p> <p>1. מגבלות בזמן הבניה בכל תאי השטח</p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.12**

א. הקמת המבנים בכל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב, 1992 חוקי עזר ועל פי כל דין  
 ב. ציוד הבניה אשר יכנס לאתר יהיה מאושר על ידי מהנדס העיר כי הוא עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979  
 ג. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992

2. מניעת מפגעי זיהום אויר במהלך הבניה :

ע"מ להבטיח את התנאים למניעת מטרדי זיהום אויר ואבק, במהלך עבודות הבנייה, מומלץ כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות :

א. בנית קיר בגובה 2.5 מטר מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה  
 ב. הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר  
 ג. לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש  
 ד. להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן  
 ה. לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ-50 מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.

ו. למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבתים

הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה  
 ז. לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר  
 ח. להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה עפ"י הנחיית מהנדס העיר

ט. ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.

י. להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.

**תשתיות**

**6.13**

1. אצירה והרחקת אשפה  
 א. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית  
 ב. שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י מהנדס העיר. מיקום צבירת האשפה יקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, או צידיים 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.

2. ניקוז תיעול

א. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים/ביוב/ניקוז בעיריית טירת כרמל, או מי שיוסמך לכך מטעם מהנדס העיר.  
 ב. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.  
 ג. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפי שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתוכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו



תשתיות	6.13
<p>ד. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק</p> <p>3. אספקת המים</p> <p>א. יורשה מעבר קווי מים בתחום כל החלקות.</p> <p>ב. אספקת המים תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת כרמל</p> <p>ג. דרישות מיוחדות של שירותי כבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או לחצים וספיקות גבוהות, יטופלו במסגרת המגרש על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב</p> <p>4. ביוב</p> <p>א. יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום כל החלקות במרווחים ללא בניה.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים.</p> <p>5. קווי תקשורת</p> <p>כל קווי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית, יהיו תת קרקעיים כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי תקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבה לקוי חשמל תת קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התו"ב בפרק ח ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 90(ב) לחוק התו"ב, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית הוא 30 שנים

