

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1082536

מכ/1030 מרכז מסחרי- שכונת החותרים

חיפה

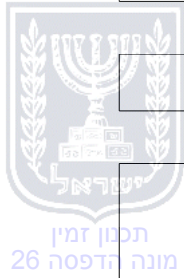
מחוז

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

התכנית חלה על מגרש 12001 בשכונת החותרים טירת הכרמל.
מטרת התכנית להוסיף זכויות, שימושים והוראות בניה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מכ/1030 מרכז מסחרי- שכונת החותרים

מספר התכנית 355-1082536

1.2 שטח התכנית 5.392 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

קואורדינאטה X 197083

קואורדינאטה Y 739899

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 12001 בשכונת החותרים טירת הכרמל.

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 החותרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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	12001
355-0826347	12001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
355-0440974	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0440974. הוראות תכנית 355-0440974 תחולנה על תכנית זו.	7734	6321		20/03/2018
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
355-0826347	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 355-0826347.	9781	9921		29/07/2021



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		22/01/2023	איתי זהבי	08: 45 12/02/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	13/01/2023	אלה חוטימסקי	10: 18 30/01/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/01/2023	איתי זהבי	15: 19 12/02/2023	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 26

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	(1)		ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה		1	073-2600444	073-2600400	yaniv@bigcenters.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ספיר 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	(1)	1	073-2600444	073-2600400	yaniv@bigcenters.co.il

(1) כתובת: ספיר 1.

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	איתי זהבי		איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	80079		נוף הגליל	(2)	21	04-6013680		k0522840602@gmail.com
יועצת תנועה	יועץ	אלה חוטימסקי		א.ט הנדסה	.	(3)		04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: ציפורי.

(2) כתובת: הגליל 14.

(3) כתובת: מצפה רקפת 145 ד.נ. משגב 2017500.

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, שימושים והוראות בניה למרכז מסחרי שכונת החותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה עיקריות מ-2500 מ"ר ל- 5000 מ"ר.

2. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.

3. שינוי הוראות בינוי לגובה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	12001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	5,392	100
סה"כ	5,392	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	5,392.31	100
סה"כ	5,392.31	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
שימוש עיקרי של המגרש יהיה למסחר, מרפאות, בידור ופנאי, בתי קפה ומסעדות. שימוש מישני למגרש יהא גם משרדים.	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
1. בקשה להיתר לשימושי התעסוקה והמסחר יועברו לקבלת חו"ד אגוד ערים לאיכה"ס 2. בעת תכנון המבנה יש לתת את הדעת למניעת מטרדי רעש וריח למגורים הגובלים מדרום-מזרח, לרבות מיקום ארובות של מסעדות. יש לקבל אשור יועץ אקוסטי למיקום מתקני מיזוג אוויר על הגגות. 3. שתילת עצים/עצי צל: עומק כיסי שתילה יהיה 1.5 מ'.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
ישנה חובת חזית מסחרית לאורך הרחובות הגובלים. הוראות העיצוב האדריכלי הן על פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, למעט האמור בתכנית זו. א. הוראות כלליות: 1. הצללה בחזית הבניין על פי ההנחיות המרחביות. 2. מתקנים על גג המבנה יוסתרו. עיצוב החזית החמישית יהיה על פי ההנחיות המרחביות התקפות העת הוצאת ההיתר. 3. בכל השטחים הפתוחים המוקמים על גבי גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מינימום מצע, לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע. ב. מתקנים: 1. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבניין. 2. מתקני מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה וכדומה יהיו מוסתרים לחלוטין ולא ייראו במבט כלשהו על הבניין. מתקני האשפה ישולבו בפיתוח, וקירותיו יצופו באבן זהה לציפוי המבנה הראשי.	
עיצוב אדריכלי	ג
1. תנאי להיתר יהיה התאמה על פי ההנחיות המרחביות התקפות העת הוצאת ההיתר. 2. הפניית החזיתות המסחריות תתבצע בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר הבניה	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר	מסחר	12001	5392	5000	1500		6500	60	20 (2)	3	2	0	0	10	0

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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי הבניה המפורטים שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. שטחי השירות בתת הקרקע מיועדים לחניה תת קרקעית, מחסנים, מתקני טכניים, מדרגות ומעליות.

ג. 15% לפחות משטח המגרש יותרו פנויים מכל בינוי לצרכי חלחול מי גור.

ד. בניית חניה תת קרקעית תותר עד 1 מטר מגבולות המגרש.

ה. תוספת קומות מוצעות בתכנית זו תתאפשר רק בחלקו הצפוני של המגרש כמופיע בנספח הבינוי ובתשריט מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם יותרו עד 15% זכויות בניה לשימושי תעסוקה (משרדים).

(2) הגובה יחושב ממפלס הכניסה התחתונה. הגובה לא כולל מסד, גובה 20 מ' כולל מתקנים על הגגות.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
א. פרטי הנוף והפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ב. חובה לבצע מעקות לפי פרט אחיד באישור מהנדס העיר. ג. חצר שירות במידה ותידרש תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, מקורה ומוסתרת מכל הכיוונים.	
6.2 חניה	6.2
א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. יתוכננו מקומות פריקה וטעינה בתחום המגרש. ב. מגרשי החניה יהיו מגוונים על פי יחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר של 2" לפחות ובגובה של 3 מ' לפחות.	
6.3 בניה ירוקה	6.3
תכנון המבנה ותכניות הפיתוח יערכו בהתאם להנחיות הבניה הירוקה המפורטות: א. עיצוב ותכנון המבנה: - התכנית האדריכלית תבטיח ככל הניתן חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונת הרוחות. - ייבחנו מימדי הפתחים בהתאם להפנייתם בכפוף לתקנות התכנון והבניה. - יבוצע איטום יעיל ככל הניתן של קירות וגגות. - ייקבעו הנחיות לחסכון וליעילות בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכוניות). - יודגש ההיבט החזותי- נופי בתכנון החזית החמישית. - ניצול אנרגיה טבעית- במבנה תעסוקה יתוכננו הכנות להתקנת מערכת סולארית. - צמחיה: - תבוצע ככל הניתן נטיעה של עצי צל רחבי נוף במרחב הפתוח, לאורך מדרכות עירוניות, ובשטחים הפתוחים בין בניינים. ייעשה שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונות החורף. - יש להימנע משימוש בצמחיה אלרגנית, מלכלכת ורעילה. - יערך תכנון לגיון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה. - חומרים ושיטות בניה - יעשה שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. - קרינה: - תהיה עמידה בתנאי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת. - תהיה התייחסות להנחיות סביבתיות ומניעה ומזעור של מטרדים במהלך עבודות הבניה. - יש לכלול אמצעים לחסכון בצריכת מים: חסכמים לברזים, מכלי הדחה דו כמותיים. - תבוצע גריסה, אחסון ושימוש חוזר ב-TOP SOIL (שכבת הקרקע העליונה הפוריה) ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים.	
6.4 חשמל	6.4
א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לשטחי תעסוקה ומסחר וכדומה יהיו קרקעיים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לשימושים כמו מגורים, 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.

1. קו מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה- 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (תא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20 מ' מציר הקו.
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35 מ' מציר הקו.
7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
9. כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת החשמל.
10. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
11. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
12. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים קטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
13. 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.
14. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
15. איסור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים :
במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי מתח עליו עד 160 ק"ו.
במרחק הקטן מ-1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
במרחק הקטן מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
16. חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל :
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.
כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) : 2.5 מ'
עמודי חשמל במתח נמוך : 2.5 מ'
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד) : 5.5 מ'
עמודי חשמל המתח עליו עד 400 ק"ו : 10 מ'
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.





חשמל	6.4
ג. טלפונים וטל"כ : כל תשתיות התקשורת לטלפונים וכבלים תהיינה תת קרקעיות. ד. קווי המתח העליון ומתחי העל יותקנו ע"ג מבדדים סינתטיים על מנת להקטין את הרעש עקב הסמיכויות. ה. מיקום תחנות טרנספורמציה : 1. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. 2. תחנות טרנספורמציה יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל. 3. תכניות הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות להיתר בניה, יכללו מיקום, נישות, גדלים ופירוט חומרים לתחנות הטרנספורמציה.	
ניהול מי נגר	6.5
א. התכנית חלה על שטח בו הקרקע אינה חדירה למים. ב. מי הנגר העילי מתחום התכנית יטופלו בתחום המגרש ויופנו למערכת הניקוז המקומית באישור מהנדס העיר. ככל הניתן מי הנגר יופנו אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או למערכת ניקוז עירונית באשור מהנדסת העיר. ד. תכנית הניקוז העילי תועבר לאשור מח' תשתיות של העיריה.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
כל רכיבי המבנים, הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית יעמדו בתקן נגישות 1918 על חלקיו.	
פסולת בניין	6.7
פסולת יבשה א. 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 הבניין, התשס"ה 2005) כמפורט להן : 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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. 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך כדי ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין, שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי - ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או למאגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או ממאגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו החלטתה ולאחר	

6.7 פסולת בניין התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	6.7
6.8 תנאים למתן היתרי אכלוס א. תנאי למתן היתר אכלוס הוא התקשרות עם חברת ניהול. ב. חיבור לקו התיעול הציבורי הקיים, אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.	6.8
6.9 תשתיות א. אשפה- 1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתם עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. 2. שיטת איסוף האשפה תיקבע ע"י מהנדס העיר. ב. מים ביוב וניקוז- 1. אספקת המים תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת הכרמל. הלחץ מרשת המים העירונית יספיק ל-4 קומות בלבד. 2. דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצרכי כיבוי כגון מתזים, או לחצים וספיקות גבוהות יטופלו במסגרת המגרש על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכדומה. 3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק. 4. 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. 5. יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום כל החלקות במרווחים בהם יש איסור בניה בלבד. 6. מבנים שכתוצאה מהפעלתם, תיגרם תוספת חומרים למי השפכים שהם לא המרכיבים של שפכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחר הדרישות של מהנדס העיר ו/או מכון הטיהור אליו מתחבר הביוב, לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי, באישור משרד הבריאות. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המגרש. 7. לא יינתן אישור לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו. ג. קווי תקשורת: 1. כל קווי התקשורת החדשים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 2. אין לבנות מעל כבלי תקשורת תת קרקעיים במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, והסכמה מחברת החשמל. ד. גז ודלק- אין להתיר הנחת צוברי גז, מיכלי דלק ומיכלי סולר בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא לייעד לכך שטח בתחומי המגרש לבינוי, בכפוף להוראות הבטיחות. ה. תיאום מערכות ותשתיות- החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בדבר תכנון וביצוע מערכות התשתית, בהתאם לשלבי פיתוח האתר. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר סלילה.	6.9
6.10 תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכניות בינוי ופיתוח, כמפורט להלן: ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש הוא הגשת תכנית פיתוח לתא השטח לאישור הועדה המקומית, המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-250:1.	6.10

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

התכנית תכלול חניות, העמדת מבנים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רוחב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תברואה, מבני טרנספורמציה, עצים המיועדים לעקירה, לשימור ולהעתקה, פינוי נופי, ופרטים נוספים במידה ויידרשו ע"י הועדה המקומית.

2. א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרטי פיתוח אחידים לחזית רחוב, על פי תכנית כללית מוסכמת עם מהנדס העיר.

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא שילוב הנחיות למניעת הפרעות משילוט מואר למבני המגורים.

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית, והצגת האישורים הנ"ל.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון הצללה לחזית המסחרית.

ה. 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 מגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות לכך שכל רכיבי המבנים, הפיתוח והדרכים שבתחום התכנית עומדים בתקן נגישות 1918.

6.11

הוראות בזמן בניה

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מאושר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כולל בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר בניה לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. במהלך עבודות הפיתוח לא תותר השלכה או אחסון של עודפי עפר ו/או פסולת בניין אל מחוץ לתחום המגרש. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים בפתוחים ובשטח פארק נחל גלים.

ג. מניעת מטרדים בזמן הבניה :

1. הקמת המבנים בכל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ב 1992, חוקי עזר ועל פי כל דין.

2. 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.

3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.

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

א. יש לבנות קיר בגובה 2.5 מ' מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה, מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר על פי הנחיית מהנדס העיר.

ב. יש לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש.

ג. יש להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן.

ד. יש לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ-50 מ' מכל כיוון מדרך הכניסה לאתר.

ה. יש למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (למשל חול), רחוק ככל הניתן מהבתים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה.

הוראות בזמן בניה**6.11**

- ו. יש לסלק עודפי עפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.
- ז. יש להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה ע"פ הנחיית מהנדס העיר.
- ח. ביצוע עבודות קידוח וחפירה ייעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.
- ט. יש להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1****מימוש התכנית****7.2**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה

