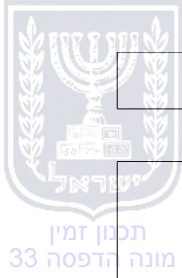


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0953000

מכ/1054 - תעסוקה ומסחר בכניסה הדרומית לטירת כרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/07/2024

לאשר את התוכנית

11/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005126212/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בתחום מגרש 9002 בתכנית מפורטת מכ/582/חכ/20/ד/א, הכולל שימושי תעסוקה בדרום-מערב טירת כרמל, בסמוך לשער הדרומי החדש של העיר. מטרת התכנית הינה הבטחת פעילות תוססת במתחם לאורך כל שעות היום ועל כן מוצעים: תוספת שימושים, תוספת קומות, שינוי אחוז שטחי המסחר ותוספת שטחים עבור מרפסות. הבינוי המוצע במגרש תומך במיקומו בכניסה החדשה, באמצעות חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע וקישור מייטבי אל השטחים הפתוחים שבממשק לתכנית. מעל קומת הקרקע מוצעות 9 קומות לשימושי תעסוקה. בתכנית מוצעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 2,800 מ"ר עבור מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מכ/1054 - תעסוקה ומסחר בכניסה הדרומית לטירת
 כרמל

מספר התכנית 355-0953000

1.2 שטח התכנית

11.135 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית 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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	197049
קואורדינאטה Y	739364

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בסמוך לכניסה הדרומית החדשה לטירת כרמל.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שדרות מנחם בגין	טירת כרמל

שכונה החותרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12833	מוסדר	חלק	203	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
<u>355-0440974</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0440974 ממשיכות לחול.	7734	6321		20/03/2018
<u>355-0661652</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
<u>355-0579425</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0579425. הוראות תכנית 355-0579425 תחולנה על תכנית זו.	12284	7101		07/04/2024
<u>מכ/582/חכ/20/ד/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א ממשיכות לחול.	6640	7267		06/08/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז וניהול נגר	12: 08 21/02/2024	גיקי סווידי	19/02/2024	16		רקע	ניהול מי נגר
לא	מסמך רקע בינוי	09: 17 11/09/2024	דורית שפינט	05/09/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח ניקוז	12: 10 21/02/2024	גיקי סווידי	19/02/2024	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה	09: 18 11/09/2024	אלי אסיף	05/09/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 54 07/02/2024	דורית שפינט	07/02/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			אודור נוף ים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	4	03-7549500		office@udor.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אודור נוף ים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	4	03-7549500		office@udor.co.il

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	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	א.ח.ר. תכנון בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555	077-9215559	eli@matop.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיקי סווידי		לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505		Jacky@lavinatif.co.il
מודד מוסמך	מודד	עתיר צרצור	37025	חופי מדידות בע"מ	כפר קאסם	(1)				hofi12.office@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1786.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הבטחת פעילות תוספת במתחם לאורך כל שעות היום על ידי תוספת שימושים, תוספת קומות, שינוי אחוז שטחי המסחר ותוספת שטחים עבור מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שימושים ל- מרפאות, מכונים רפואיים, קליניקות, בתי מרקחת, מסחר קמעונאי, מכוני כושר, חדרי חוגים, בריכות שחיה.
- ב. שינוי אחוז הבניה למסחר.
- ג. תוספת קומות.
- ד. תוספת שטחי בניה עבור מרפסות.
- ה. ניווד שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- ו. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד		תאי שטח
תעסוקה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	1
חזית מסחרית	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	11,135.3	תעסוקה
100	11,135.3	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,135.3	תעסוקה
100	11,135.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר, תעשיות משלימות בתחום המחקר והפיתוח, היצור, השיווק וחברות תקשורת ו/או לפעילות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לנייל ו/או פעילות לוואי.</p> <p>ב. בתי משרדים.</p> <p>ג. מרפאות, מכונים רפואיים, קליניקות. לא יותרו השימושים הבאים: מרפאה לבריאות המשפחה (טיפת חלב), מכון דיאליזה, מוסדות הכוללים לינה בית חולים לרבות-בית חולים גריאטרי, בתי אבות, חדרי ניתוח, מוסדות הכוללים טיפולים בהרדמה המנטרלים תפקוד עצמאי, מוסדות שיקומיים. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ד. שרותי רווחה לעובדים, חניה, חניון תת קרקעי ושירותים נלווים, חצר משק ופינת מחזור.</p> <p>ה. משרדי מפעל וחנויות מפעל.</p> <p>ו. לא תותר אחסנת חומרים העלולים לזהם את מי התהום. לא יותרו איזורי 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>ז. מכוני כושר, חדרי חוגים, בריכות שחיה.</p> <p>ח. מסחר בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי, בנקים, בתי מרקחת, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ט. מחסנים יותרו בקומת הקרקע רק בחללים פנימיים שלא בחזית הבניין.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גישת כלי רכב לחניונים תהיה מהשצ"פ שמדרום לתחום התכנית.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תפרט את מיקומם של כל המתקנים המחוברים לבניין.</p> <p>3. המרווח הקדמי בחזית לרחוב הראשי יהיה מגוון לאורכו ותתאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>4. קומות המרתף לא יבלטו מעבר למפלס הפיתוח.</p> <p>5. תישמר קרקע מחלחלת בשטחים המגוננים במגרש.</p> <p>6. הוראות עיצוב אדריכלי יפנו להנחיות המרחביות התקפות בעת הבקשה ההיתר.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. שטחי המסחר המותרים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. חזית מסחרית פעילה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2800	(4) 10	(3) 5	(3) 5	(3) 5	3	10	(2) 50	45	27201.3 (1)		6271.8	23315	11135	1	תעסוקה	תעסוקה	
	10	5	5	5		(8)	(7)				(6) 1500	(5) 2591	11135	1	מסחר	תעסוקה	

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:

הגובה המותר יחושב ממפלס הכניסה התחתונה ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחי בניה לשרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת עד 10% משטחי הבניה המותרים, לשימושים שאינם חניה או מחסנים.
- (2) גובה הבניין יחושב ממפלס הכניסה הקובעת ועד למעקה העליון וכלל המתקנים. גובה קומה למשרדים ותעסוקה יהיה עד 4.5 מ'.
- (3) קו בניין 1 מ' בתת הקרקע.
- (4) חזית קדמית לכוון דרך ארצית מס' 4. קו בניין 1 מ' בתת הקרקע.
- (5) יותר ניוד שטח בניה עיקרי עד 10% משימוש מסחר לשימוש תעסוקה.
- (6) במידה וידרש שטח שירות עבור סטווין, יוקצו עד 1,500 מ"ר בחזיתות מערב, צפון ומזרח. עומק הסטווין יהיה לפחות 2 מ'.
- (7) גובה קומת מסחר 7.5 מ' לכל היותר.
- (8) קומת מסחר 1 מתוך 10 קומות.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. בינוי ופיתוח:

א.1. על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית בינוי נוף ופיתוח.

א.2. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לתא שטח שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250.

א.3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרטי פיתוח אחידים לחזית רחוב על פי תכנית כללית מוסכמת.

ב. סביבה:

ב.1. תנאי להיתר יהיה העברת הבקשה לקבלת התייחסות איגוד ערים לסביבה.

ג. תיאום מערכות ותשתיות:

ג.1. מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת אישורים וביצוע הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.

ד. ניקוז - תיעול:

ד.1. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח.

ד.2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפי שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים והביוב "מעיינות החוף" שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין מוצעת לשביעות רצונו.

ד.3. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י תאגיד המים והביוב "מעיינות החוף".

ה. ביוב:

ה.1. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים.

ה.2. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור תאגיד מים וביוב 'מעיינות החוף' שמערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו.

ה.3. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התחלת עבודות הקמת תחנת שאיבה שפכים ראשית, ותנאי לאכלוס המבנים בכל תחום התכנית יהיה סיום הקמת תחנת שאיבה והפעלתה.

ה.4. היתר הבניה יוצא לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה (לתחנת השאיבה).
ו. חשמל:

ו.1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית יהיה תחילת הטמנת קו המתח העליון בקטע שבתחום התכנית.

ו.2. תנאי לאכלוס יהיה סיום הטמנת קו מתח החשמל בכל תחום התכנית וסילוק הקו המבוטל כולל העמודים והכבלים.

ו.3. 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.



ו.4. 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 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (תא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>11. 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 מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. ו 5. 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>
חניה	6.2
	<p>א. תקן החניה יהיה לפי התקן הארצי התקף לאזור ב' בעת הוצאת היתרי בניה. בעת חישוב מספר מקומות החניה, יעוגל כל חלק של חניה ליחידה השלמה הקרובה, בתנאי שאין פחות ממקום חניה אחד.</p> <p>ב. לא יותרו יותר חניות ממה שנדרש בתקן.</p> <p>ג. לא תתאפשר כניסה או יציאה מהמגרש לכביש מס' 1, אלא על פי התכנית המאושרת.</p> <p>ד. בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים.</p> <p>ה. מגרשי החניה, יהיו מגוננים על-פי יחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה עיליים. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה של 3 מ' לפחות.</p> <p>ו. יתוכננו מקומות פריקה וטעינה של סחורה.</p> <p>ז. לא יותרו חניות בחזית המגרש כלפי דרך מס' 1 בתכנית מכ/582/חכ/20/ד.א.</p>
ניהול מי נגר	6.3
	<p>א. התכנית חלה על שטח בו הקרקע אינה חדירה למים.</p> <p>ב. בשלב הרישוי יש לקבוע פתרונות לניהול ושימור נגר, כך שמרבית מי הנגר יטופלו בתחום המגרש.</p> <p>ג. לא תהיה נקודת שקע אבסולוטי בתחום המגרש המפותח במסגרת התכנית.</p> <p>ד. כניסה לחניונים תת-קרקעיים תהיה גבוהה ב- 0.5 מ' לכל הפחות מפני הכביש הסמוך.</p> <p>ה. רום +0.00 של הבינוי יהיה גבוה ב- 0.5 מ' לכל הפחות מפני הכביש הסמוך.</p> <p>ו. מערכת הניקוז תופרד לחלוטין ממערכת הביוב.</p> <p>ז. קטרי צנרת הניקוז ומהלכם בתחום המגרש יקבעו ע"י יועץ אינסטלציה בשלב התכנון המפורט.</p> <p>ח. יש לוודא שמוצא הניקוז של הטריבונוט באצטדיון המתוכנן ממזרח למגרש הנדון אינו מופנה</p>

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>לעבר המגרש, ובמקרה שכן יש להביא זאת בחשבון בחישוב אגן הניקוז. ט. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא כ-1,264 מ"ק, עפ"י מחשבון יעד ניהול מי נגר של תמ"א/1.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>א. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול להוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ב. 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. ב 1. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ב 2. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ב 3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ג. שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה: ג 1. לא יינתן היתר לחפירה, בנייה או להריסה אלא על לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של עודפי עפר וכמפורט להלן: ג 1.1. 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. ג 2.1. היתר הבניה יציג פתרון למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה. ג 2. כן תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות. ג 3. 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. ג 4. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל גלים.</p>	<p>6.4</p>
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>מניעת מפגעי זיהום אויר במהלך הבניה: א. ע"מ להבטיח את התנאים למניעת מטרדי זיהום אויר ואבק, במהלך עבודות הבניה, מומלץ כי היזם והקבלן המבצע יתחייבו למנוע בכל דרך אפשרית יצירת מפגעי אבק ובכלל זה לבצע את הפעולות הבאות: א 1. בנית קיר בגובה 2.5 מטר מסביב לשטח החפירה והבניה לפני התחלת החפירה. א 2. הקיר יבנה מבלוקים או פח או דומה, בהיקף האתר. א 3. לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מאתר החפירה והבניה לכביש. א 4. להרטיב את העפר או החומר שיועמס על המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן. א 5. לטאטא ולשטוף בתום כל יום עבודה את המדרכה והכביש עד למרחק של כ-50 מ' לכל כיוון מדרך הכניסה לאתר. א 6. למקם את ערימות העפר לפינוי או חומרי הבניה (כגון חול), רחוק ככל הניתן מהבתים הסמוכים, במיקום מוגן מרוח, בצורה שתקטין פיזור אבק לסביבה. א 7. לסלק עודפי העפר ופסולת גושית משטח הפרויקט לאתר מאושר. א 8. להקפיד לאחסן את כל הכלים, המכונות וחומרי הבניה בתחום אתר העבודה. א 9. ביצוע עבודות קידוח וחפירה יעשה לאחר הרטבת פני השטח ו/או כיסוי ברזנט סביב פתחי הפליטה ממכונות הקידוח והחציבה.</p>	<p>6.5</p>

	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א 10. להרטיב את כל דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היממה, ע"מ להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>תשתיות</p> <p>שרותים ותשתיות עירוניות: א. אצירה והרחקת אשפה: א 1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי. א 2. 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. ב. ניקוז - תיעול: ב 1. בקשה להיתר תכלול פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית. ג. אספקת המים: ג 1. יורשה מעבר קווי מים בתחום כל החלקות. ג 2. אספקת המים תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת כרמל. ג 3. הלחץ ברשת המים העירונית יספיק לארבע קומות בלבד. ג 4. דרישות מיוחדות של שירותי כבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או לחצים וספיקות גבוהות, יטופלו במסגרת המגרש על ידי בנית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב. ד. ביוב: ד 1. יורשה מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום כל החלקות במרווחים בהם יש איסור בניה בלבד. ד 2. מבנים שכתוצאה מהפעלתם תיגרם תוספת חומרים למי השפכים שהם לא המרכיבים של שופכים ביתיים רגילים, על מבקש היתר הבניה למלא אחרי הדרישות של מכון הטיהור אליו מתחבר ביוב האזור לקביעת והאמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי, באישור משרד הבריאות. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המגרש. ה. כל קווי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 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. ו. תיאום מערכות ותשתיות: ו 1. החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר. ו 2. תשתיות מים וביוב יש להפנות לתאגיד המים והביוב "מעיינות החוף". ז. שיטת חלוקת הדואר תיקבע בתיאום עם רשות הדואר, באם יקבע ריכוז תיבות שכונתי, הוא ייכלל בתכנית הפיתוח של מגרשי הבניה כחלק מהבקשה למתן היתר בניה.</p>	<p>6.6</p>
	<p>חשמל</p> <p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קו מתח גבוה ורשת מתח נמוך, חיבורים לבתים חיבורים לשטחי התעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט וכו' יהיו תת-קרקעיים. ב. במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות</p>	<p>6.7</p>

חשמל	6.7
<p>לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ג. איסור בניה מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים :</p> <p>ג 1. 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>ג 2. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ג 3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, חציבה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל :</p> <p>ד 1. 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>ד 2. כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) : 2.50 מטרים</p> <p>ד 3. עמודי חשמל במתח נמוך : 2.50 מטרים</p> <p>ד 4. עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד) : 5.50 מטרים</p> <p>ד 5. עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו : 10.00 מטרים</p> <p>ד 6. 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>ה. טלפונים וטל"כ :</p> <p>כל תשתית התקשורת לטלפונים וכבלים תהינה תת קרקעיות.</p> <p>ו. קווי המתח העליון ומתחי העל יותקנו ע"ג מבדדים סינתטיים על מנת להקטין את הרעש עקב הסמיכויות.</p> <p>ז. קו המתח העליון יועתק ויוטמן במקביל ובצמוד לכביש ארצי מספר 4 ולרצועת השצ"פ האקסטנסיבי שלאורכו לפי תכנון מפורט של חברת חשמל. מיקום ההטמנה יקבע בהתאם לפתרון כולל שיקבע להטמנת הקו בשכונות המתוכננות מצפון.</p> <p>ח. תחנות טרנספורמציה :</p> <p>ח 1. מיקום תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.</p> <p>ח 2. מבני טרנספורמציה חיצוניים ימוקמו במגרשים לבניה ציבורית, מלאכה ותעסוקה ובשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שמיקומם ייקבע על פי סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, ובתנאי השתלבות בפיתוח השטח/ המגרש.</p> <p>ט. קווי בנין לביתני טרנספורמציה :</p> <p>ט 1. ניתן יהיה לבנות בקווי בנין קדמיים או צידיים 0 מגבול המגרש.</p> <p>ט 2. התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.</p> <p>ט 3. תוכניות הפיתוח, המהוות חלק מהבקשות למתן היתרי בניה יכללו מיקום, גישות, גדלים וגבהים ופירוט חומרים לתחנות הטרנספורמציה.</p>	
<p>זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p>	<p>6.8</p>
<p>תחום זכות המעבר המסומנת בתשריט תאפשר מעבר רציף וללא מכשולים עבור הולכי רגל</p>	



זכות מעבר	6.8
סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי	
לאורך כל שעות היממה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

ביצוע התכנית	.7
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33