

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0931360

משולש עין כרמל - הגדלת צפיפות ותוספת זכויות

חיפה

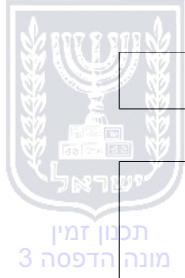
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מפורטת

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

מתחם 3 מתכנית חכ/ה/17/א ממוקם בגבולה הצפון מערבי של התכנית ותוחם שטחי מגורים ושצ"פ לאורך כביש 7110 המהווים חלק משכונת עין כרמל. אופי הבניה המאושר הוא בבניינים עד 4 קומות. תכנית זו באה להגדיל את זכויות הבניה במתחם, להגדיר תמהיל דירות קטנות וגדולות ולאפשר מסחר בקומות הקרקע לאורך הצירים הראשיים לרווחת התושבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משולש עין כרמל - הגדלת צפיפות ותוספת זכויות

מספר התכנית 303-0931360

1.2 שטח התכנית 9.448 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

חוף הכרמל

קואורדינאטה X

195150

קואורדינאטה Y

732700

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על מתחם 3 בתכנית חכ/ 17 /ה.א.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : עתלית

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
10561	מוסדר	חלק		68, 72-73

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
חכ/ 17 /ה א	212 - 211 , 206 - 204 , 200

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	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
303-0161620	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0161620. הוראות תכנית 303-0161620 תחולנה על תכנית זו.	8825	5561	27/04/2020
חכ/ 17/ ה/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 17/ ה/ א ממשיכות לחול.	6448	5402	22/07/2012



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				אפרת שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		16	11/01/2021	גיל אברהמי	13: 55 14/01/2021	עקרונות טבלאות הקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	11/01/2021	גיל אברהמי	13: 54 14/01/2021		לא
סביבה ונוף	רקע		8	01/01/2021	אפרת שטרן	14: 19 24/01/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/01/2021	אפרת שטרן	09: 28 10/01/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	15/12/2020	צבי נוה	14: 14 24/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/01/2021	טל מסורי	09: 27 10/01/2021		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
עורך דין ונוטריון	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ליאור עמר	31421		חיפה	שד המגינים	60	04-8526162	04-8526163	
	פרטי			ע.ק.נ בנייה ופיתוח בע"מ	עתלית	הרקפת	34	04-9743178	04-9843177	ofer@akn.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור מייצג בא כח הבעלים, עמר	31421		חיפה	שד המגינים	60	04-8526162	04-8526163	
פרטי			ע.ק.נ בנייה ופיתוח בע"מ	עתלית	הרקפת	34	04-9743178	04-9843177	ofer@akn.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-9841789	
בעלים	מייצג בא כח הבעלים	ליאור עמר	31421		חיפה	שד המגינים	60	04-8526162	04-8526163	
בעלים				ע.ק.נ בנייה ופיתוח בע"מ	עתלית	הרקפת	34	04-9743178	04-9843177	ofer@akn.co.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	עורך ראשי	אפרת שטרן	38351		עתלית	הרקפת	34	04-9743178	04-9743178	sternefrat@gmail.com
	שמאי	גיל אברהמי	884		רמת השרון	המלכים	81	03-5091113	03-5475766	office@gill-avrahami.co.il
	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	office@zvi-naveh.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת צפיפות ע"י הגדלת מס' יח"ד ותוספת זכויות, קביעת חזית מסחרית, שינוי יעוד משצ"פ לדרך והסדרי תנועה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת הצפיפות באזורי המגורים השונים.
- הגדלת מס' יח"ד.
- הגדלת זכויות הבניה.
- הוספת שימושי מסחר בקומת הקרקע (חזית מסחרית).
- תוספת קומה בכל תאי השטח.
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
- קביעת הסדרי תנועה חדשים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3, 2
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	31, 30
דרך מאושרת	11, 10
דרך מוצעת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	3, 2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,711	39.27
מגורים ב'	2,166	22.92
מגורים ג'	2,068	21.89
שטח ציבורי פתוח	1,504	15.92
סה"כ	9,449	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,710.97	39.28
דרך מוצעת	1,123.18	11.89
מגורים ב'	2,165.38	22.92
מגורים ג'	2,068.05	21.89
שטח ציבורי פתוח	380.91	4.03
סה"כ	9,448.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>- מבני מגורים של עד 3 קומות מעל קומת מסחר.</p> <p>- מסחר קמעונאי שכונתי המתאים באופיו לאזור המגורים כולל משרדים, חנויות, בתי אוכל וכד'.</p> <p>- מוסדות ציבור בנקים, קופות חולים, גני ילדים, מועדוני נוער, מרפאות, סניף דואר...</p> <p>שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד בפאות תאי השטח המסומנות ב"חזית מסחרית".</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- יותר מבנה יציאה לגג, שטח המבנה יהיה בהיקף חדר המדרגות ותקרתו מקבילה למדרגות.</p> <p>- תותר בניית מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליחידת הדיור שמעליו והצמודה לו ובגבולות קונטור הבניין.</p> <p>- לפחות 30% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי.</p> <p>- גובה המבנה - עד 4 קומות לא כולל קומת מרתף ו/או חניה ו/או מבנה יציאה לגג ובגובה שלא יעלה על 19 מ' מדוד ממפלס ה-0.0 של הבניין ועד מפלס הגג.</p> <p>- קו הבנין הקדמי בקומת הקרקע יהיה 5 מ', ממפלס קומה א' (6 מ') ואילך יותר קו בנין עילי של 3 מ' לדרך מס' 4.</p> <p>- יותר קירוי חניה במרווח הקדמי, היכול לשמש כמרפסת לא מקורה, עד מרחק 2 מ' מקו הדרך.</p> <p>- מרווח לרחבת סיבוב של דרך נתן להקטין ל 2- מ'.</p> <p>חזית מסחרית: בפאות תא השטח המסומנות ב"חזית מסחרית" יתאפשר מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>המסחר יהווה עד 25% מזכויות הבניה העיקריות לתא השטח ובנוסף שטחי שירות כמוגדר בטבלת הזכויות בפרק 5.</p> <p>קומת המסחר תהיה עד 6 מ' ותתאפשר בניית גלריות.</p> <p>קירוי:</p> <p>א. מרפסת מקורה, גזוזטרה או רחבת גן בשטח של עד 14 מ"ר לא יבואו במניין השטח המותר לבניה, וששטחן הכולל של כל אלו בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר המרפסות בבנין.</p> <p>ב. עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בסעיף א', יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות המותר לבניה.</p> <p>ג. גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו במרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו.</p> <p>ד. לעניין תקנת משנה זו, "דירה" - כמשמעותה בסעיף 145 (א) (2) לחוק.</p> <p>ה. פרגולות (מצללות) עד 100 מ"ר למבנה לא יובאו במניין השטחים.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>- מבני מגורים של עד 4 קומות מעל קומת מסחר.</p> <p>- מסחר קמעונאי שכונתי המתאים באופיו לאזור המגורים כולל משרדים, חנויות, בתי אוכל וכד'.</p> <p>- מוסדות ציבור בנקים, קופות חולים, גני ילדים, מועדוני נוער, מרפאות, סניף דואר...</p> <p>שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד בפאות תא השטח המסומנות ב"חזית מסחרית".</p>



4.2	מגורים ג'
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- יותר מבנה יציאה לגג, שטח המבנה יהיה בהיקף חדר המדרגות ותקרתו מקבילה למדרגות.</p> <p>- תותר בניית מרתף בגודל עד 50 מ"ר ליחידת הדיור שמעליו והצמודה לו ובגבולות קונטור הבניין.</p> <p>- לפחות 30% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי.</p> <p>- גובה המבנה - עד 5 קומות לא כולל קומת מרתף ו/או חניה ו/או מבנה יציאה לגג ובגובה שלא יעלה על 21 מ' מדוד ממפלס ה-0.0 של הבניין ועד מפלס הגג.</p> <p>- יותר קירוי חניה במרווח הקדמי, היכול לשמש כמרפסת לא מקורה, עד מרחק 2 מ' מקו הדרך.</p> <p>חזית מסחרית: בפאות תא השטח המסומנות ב"חזית מסחרית" יתאפשר מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>המסחר יהווה עד 25% מזכויות הבניה העיקריות לתא השטח ובנוסף שטחי שירות כמוגדר בטבלת הזכויות בפרק 5.</p> <p>קומת המסחר תהיה עד 6 מ' ותתאפשר בניית גלריות.</p> <p>קירוי:</p> <p>א. מרפסת מקורה, גזוזטרה או רחבת גן בשטח של עד 14 מ"ר לא יבואו במניין השטח המותר לבניה, וששטחן הכולל של כל אלו בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר המרפסות בבנין.</p> <p>ב. עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בסעיף א', יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות המותר לבניה.</p> <p>ג. גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו במרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו.</p> <p>ד. לעניין תקנת משנה זו, "דירה" - כמשמעותה בסעיף 145 (א) (2) לחוק.</p> <p>ה. פרגולות (מצללות) עד 100 מ"ר למבנה לא יובאו במניין השטחים.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד לגינון, לאזורי מנוחה, משחק וספורט, לשבילים להולכי רגל ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
5	4	3	3	1	5 (5)	22	32 (4)	2068 (3)	1210 (2)	3630 (1)	2068	1	מגורים ג'	מגורים ג'
5	4	3	3	1	4 (5)	19	12 (8)	1044 (3)	475 (7)	1420 (6)	1044	2	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	1	4 (5)	19	13 (11)	1122 (3)	510 (10)	1540 (9)	1122	3	מגורים ב'	מגורים ב'

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) מתוכם 2880 מ"ר למגורים ו-750 מ"ר למסחר.
- (2) מתוכם 960 מ"ר למגורים (לפי 30 מ"ר ליח"ד) ו-250 מ"ר למסחר.
- (3) מרתף לחניה עד גבולות תא השטח.
- (4) 24 יח"ד גדולות + 8 יח"ד קטנות.
- (5) יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד.
- (6) מתוכם 1080 מ"ר למגורים ו-340 מ"ר למסחר.
- (7) מתוכם 360 מ"ר למגורים (לפי 30 מ"ר ליח"ד) ו-115 מ"ר למסחר.
- (8) 10 יח"ד גדולות + 2 יח"ד קטנות.
- (9) מתוכם 1170 מ"ר למגורים ו-370 מ"ר למסחר.
- (10) מתוכם 390 מ"ר למגורים (לפי 30 מ"ר ליח"ד) ו-120 מ"ר למסחר.
- (11) 11 יח"ד גדולות + 2 יח"ד קטנות.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. עיצוב המבנים יהיה בכפוף להנחיות שייקבעו בתכנית הבינוי, כולל ההוראות לעיצוב הגגות, הפרגולות, חניה מקורה וגדרות.
- בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. כללי הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא, ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ג. מחסנים טכניים - בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכד' ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו.
- ד. חזית חמישית בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה, ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
- ה. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
- כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ו. מיכלי גז - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה, או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.
- ז. חצרות שירות - הבקשה להיתר תכלול חצרות השירות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השירות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.
- ח. קווי תשתית כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה לבנייני מגורים, יוגשו לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ותכנית פיתוח מפורטת לכבישים ולתשתיות הציבוריות למתחם כולו שתאשר בוועדה המקומית.
- תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול בין היתר: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים בקרקע, גישות לבניינים ולחניה, מתקני תשתית, חומרי בניה וחומרי גמר.
- כמו כן תהיה התייחסות בתכנית הבינוי לנושאים הבאים: הנחיות לבינוי ועיצוב המבנים, לרבות גגות המבנים, בתיאום עם הועדה המקומית. הנחיות לפרגולות שיהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. הנחיות למבני חניה.
- תכנית הפיתוח תובא לאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול בין היתר: סימון גובה של מפלסי כניסות לבניינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרופפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם בסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, מפרט חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגינון, מגרשי ומתקני משחקים, רהוט גן, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.

6.3

עתיקות

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.4

חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.5

איכות הסביבה

א. איכות אוויר:

לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה.

יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד. לא יותר פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר.

תנאי למתן היתר בניה - במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייוצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. שפכים:

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשיה.

ג. ריח:

לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

ד. רעש:

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לא יותר פעילות מרעישת כגון מופעים בשטחים הפתוחים במגרשים.

ה. פסולת:

היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.

ו. מיכלי גז ודלק:

יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית עפ"י כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ז. מתקנים טכניים:

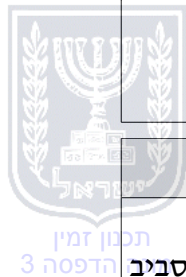
בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מז"א והאוורור במבנה כולו ועפ"י יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדוודים חדרי מעליות וכו'.

המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו ע"י קירות חיצוניים אלא יוסתרו

6.5	איכות הסביבה
	ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

6.6	חשמל
	<p>א. 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>ב. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. במידה שהשנאי ייבנה בסמוך למבנה מגורים יבודדו כל פאות המבנה בכיוון המגורים.</p> <p>ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 2.0 מ' - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' 20.0 מי מציר הקו. - בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ' 35.0 מ' מציר הקו. - מהנקודה הקרובה לארון רשת 1.0 מ'. - מהנקודה הקרובה לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.50 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ז. בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם תותר לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. האישור יכלול הוראות מפורשות למרחקים מותרים לכבלים תת קרקעיים או אחרים הקיימים בשטח, מכח חוק החשמל.</p> <p>ח. חדרי טרנספורמציה-</p> <p>1. תחנות טרנספורמציה תוקמנה במקומות שנקבעו למתקנים הנדסיים. המיקום הוא משוער ונתון לשינוי במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח, בתיאום עם מהנדס המועצה וחברת החשמל.</p> <p>2. המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים הזהים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים, או קירות הפיתוח כמצוין בנספח הנופי.</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.</p> <p>4. בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה תלווה בסקר סיכונים בנושא קרינה, אשר יתחשב בשימושים הרגישים הקיימים, או המתוכננים בסביבה(כולל גני משחקים), ויאשר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>

6.7	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביו- מתן היתר בניה מותנה:</p> <p>1. בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביו- שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית, המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. בהחלפת קו ביו- מאספ בכביש 7110, לכל אורך שכונת "עין כרמל" ועד שכונת "הגורן".</p>



6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>ב. מים-</p> <p>1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>2. צנרת ואביזרי שתייה יעמדו בתקן ישראל 5452 - צנרת ואביזרי מים (מוצרים הבאים במגע עם מי שתייה: בריכות, ציפורים, צנרת).</p> <p>3. תנאי להיתר יהיה בהחלפת קווי מי שתייה דרומיים לקוטר 10", כפי שהוצג בתכנית אב למים של הישוב.</p> <p>ג. ניקוז כללי-</p> <p>הקרקע בשטח התכנית היא קרקע חרסיתית (אזור E2 במפת חבורות קרקע) ואינה מתאימה להחזרת מי נגר עילי.</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי מהנדס הועדה ורשות הניקוז.</p> <p>2. תנאי להיתר במתחם הוא חיבור מערכת הניקוז הפנימית לקו הניקוז הראשי במערכת הניקוז העירונית, לפי תכנית אב לניקוז לעתיד.</p> <p>ד. הידרנטים-</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת וחשמל-</p> <p>מערכת קווי התקשורת וחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	
6.8 הוראות פיתוח	6.8
<p>פיתוח מגרשי המגורים:</p> <p>א. חצרות - הבקשה להיתר בניה של בנינים בתוך המגרשים תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.</p> <p>ב. גדרות - על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה של גדר אבן מקומית בהתאם ע"פ הנחיות תכנית הפיתוח.</p> <p>במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, יבנה, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תומך בגובה הנדרש למניעת גלישת קרקע.</p> <p>ג. מתקן אשפה - מבנה מתקן לאיסוף אשפה יוגש כחלק מבקשה להיתר בניה וכפי שיפורט בתכנית הפיתוח.</p> <p>פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים:</p> <p>א. פיתוח השצ"פים יוגש לאישור הועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר בניה במסגרת תכנית הפיתוח כמצוין בסעיף 6.2 לתקנון תכנית זו.</p> <p>ב. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה למעט מתקני משחק ונופש, ריהוט גן ומערכות תשתית תת קרקעיות. עיצובם ושילובם בשטח הציבורי הפתוח יהיה בהתאם לתכנון הנופי לשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ג. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ושבילי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.</p> <p>ד. לאורך תוואי הדרכים יבוצעו גינון ונטיעת עצים. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.</p>	

6.9

ניהול מי נגר

הנחיות לפיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 1)

1. השטחים המיועדים לפיתוח - בהתחשב בכך שהקרקע חרסיתית ואינה נוחה להחדרת מים יפותחו השטחים באופן שיאפשר שימור מקצת של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

- יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. בהעדר אפשרות להחדרת מים במגרשים, ניתן יהיה לנקז את מי הנגר לשצ"פים והכבישים הגובלים ולהחדירם לקרקע דרכם.

- מי הגשמים יופנו, בחלקם, להחדרה לתת הקרקע והעודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז.
- 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי במגבלות הקרקע הקיימות באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

- 3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10

פסולת בניין

סילוק פסולת עפר ובנייה:

א. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת בניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, 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 ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

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

ג. חציבה ומילוי:

הפרויקט אינו מאוזן מבחינת עבודות עפר. נדרשים עודפי מילוי של כ-100,000 מ"ר. בהיעדר איזון

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

- טרם תחילת עבודות עפר בפרויקט יש לבחון חלופות לשטח התארגנות ודרכי גישה אליו, אשר ישמש, באופן זמני, לצורך עירום ועיבוד של חומרי המילוי. השטח יהיה בתחום הקו הכחול של התכנית, ותינתן עדיפות לשטח שאינו מעובד, ללא רגישות ו/או ייחוד נופי. בתום השימוש



6.10	פסולת בניין
	<p>בחומר המילוי והחומר החפור יבוטל שימוש זה והשטח יוחזר לקדמותו.</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 בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה, למבנים ולתשתיות, הוא אישור תכניות בינוי ופיתוח כוללות כמפורט בסעיף 6.2 ובמסגרתם מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד בכל מגרש.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.</p>

6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מיידי
--	-------

