

עדכון: 8.01.20

עמוד 1 מתוך 10

3-4704

מ/כ 429 - טירת הכרמל

F:\WORD-AD\laba\863\lb\863TB.DOC

יש להעביר לתת"ל לאחת
מתן מיוקף . מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מ/כ 429 - שינוי הוראות הפיתוח והבניה במרכז המסחרי והאזרחי בטירת כרמל", ("להלן תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל ("להלן התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית:

- 2.1 תקנון הכולל 10 עמודים מודפסים.
- 2.2 תשריט ערוך בק.מ. - 1:500
- 2.3 נספח בינוי
- 2.4 נספח תנועה וחניה
- 2.5 נספח מים, ביוב וניקוז
- 2.6 הנחיות לדו"ח סביבתי למרכז מסחרי
- מסמך מנחה בלבד - להלן נספח מס' 1
- מסמך מנחה בלבד - להלן נספח מס' 2
- מסמך מנחה בלבד - להלן נספח מס' 3
- מסמך מנחה בלבד - להלן נספח מס' 4

מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא קביעת הוראות פיתוח ובניה במרכז המסחרי של הישוב על פי הסעיפים הבאים:

- 3.1 קביעת מגרש מסחרי והגדרת זכויות בניה שלו.
- 3.2 קביעת מגרש ביעוד "מגורים, מסחר ומשרדים" והגדרת זכויות בניה.
- 3.3 תוספת אחוזי בניה במגרש ביעוד "אזרח/מסחרי" לבנין A, לצורך מתן לגאליזאציה לקומה מחסנים.
- 3.4 הסדרת דרישות חניה של המגרשים.
- 3.5 הגדרת זכות מעבר לציבור בתחום המרכז האזרח/המסחרי.
- 3.6 הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים.
- 3.7 הסדרת ערוץ נחל גלים ע"י שינוי יעוד משטח מעבר להולכי רגל ושטח אזרחי מעורב לשטח ערוץ נחל.
- 3.8 קביעת תנאים, הוראות בניה ועקרונות עיצוב אדריכלי בשטח התכנית.

שטח התכנית

הוא 26.00 דונם - מדוד גרפית.

הקרקע הכלולה בתכנית:

מס' הגוש	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
10678	64,63,62	70,65
	שטח בינוי שטח הכפר	

בעלי הקרקע:

מ.מ.י., עיריית טירת כרמל.

משרד הפנים
תועדה הסדורות לתכנון ובניה
מחוז חיפה

36-6-2002

נ ו ת ק ב ב

7. יוזם התכנית:

עיריית טירת כרמל

8. עורך התכנית:

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים
טלפון: 04-8510878, פקס: 04-8510918, הגפן 1, ת.ד. 9436 חיפה מיקוד: 31094.

9. יחס לתכניות אחרות:

9.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
910/ג (מכ/112)	טירת כרמל - שטח הכפר	2598	24/01/80
961/ג (מכ/116)	מבן דרומי ושטח ציבורי בשטח הכפר	2765	26/11/81
תרשי"צ 2/20/12	שיכון ציבורי	-	11/02/96
ג/747 (מכ/100)	חלק משטח הכלול בתכנית רישום שיכון ציבורי, טירת כרמל	2296	17/02/77

9.2 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

10. גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט בין רחובות ששת הימים, רח' העצמאות ורח' פלמ"ח.

11. באור סימני התשריט:

סעיף	הסימון בתשריט	באור הסימון
11.1	קו כחול עבה	גבול תכנית
11.2	קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
11.3	שטח צבוע צהוב	שטח למגורים
11.4	שטח צבוע תום תחום כחום כהה	שטח למבנה ציבור
11.5	שטח צבוע אפור עם פסים צהוב כתום וחום לסירוגין	שטח למגורים/מסחר/משרדים
11.6	שטח צבוע אפור עם פסים כתום וחום לסירוגין	שטח למרכז אזורי/מסחרי
11.7	שטח צבוע באפור	שטח למסחר ומשרדים
11.8	שטח צבוע ירוק וסגול לסירוגין	שביל להולכי רגל
11.9	שטח צבוע בירוק עם פסים כחולים	שטח לערוץ נחל
11.10	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
11.11	שטח צבוע בירוק עם משבצת אדומות אלכסוניות	שטח ציבורי פתוח מעורב בחניה תת קרקעית
11.12	שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
11.13	שטח צבוע חום עם משבצות באלכסון בצבע התשריט	דרך קיימת משולבת בחניה תת קרקעית
11.14	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת

עדכון: 20.01.01

עמוד 3 מתוך 10

מכ/429 - טירת הכרמל

נתיב: F:\WORD-AD\Tabal863tb863TB.DOC

סעיף	הסימון בתשריט	כאור הסימון
11.15	קוים אלכסוניים בשחור	זכות מעבר לציבור
11.16	שטח תחום בקו שחור מנוקד בצבע תכנית	בנין קיים
11.17	ספרה ברבע העליון של עגול	מספר דרך
11.18	ספרה ברבעים הצדדיים של עגול	מרווח קדמי מינימלי
11.19	ספרה ברבע תחתון של עגול	רוחב דרך
11.20	קו משונן בקווים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש שומה
11.21	קו מרוסק משונן בצבע שחור	גבול גוש לביטול
11.22	קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
11.23	קו שחור רציף	גבול מגרש מוצע
11.24	קו ירוק מקוטע	גבול חלקה לביטול
11.25	מספר בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
11.26	מספר בעיגול ירוק מקוטע וקו אלכסוני	מספר חלקה לביטול
11.27	מספר שחור באליפסה שחורה	מספר מגרש מוצע
11.28	ריבוע בצבע שחור + אות	מספר מגרש
11.29	קו מרוסק ונקודה בצבע אדום	קו מתח חשמל נמוך
11.30	קו מרוסק ושתי נקודות בצבע אדום	קו מתח חשמל גבוה
11.31	קו אדום מרוסק	קו בנין
11.32	קו שחור - מרוסק	גבול שימוש לביטול

שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

טבלת שטחים מצב קיים ומוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
16.31	4.24	7.12	1.85	שטח ציבורי פתוח
0.58	0.15	-	-	דרך חדשה/מוצעת
17.28	4.49	20.00	5.20	דרך קיימת/מאושרת
33.32	8.66	28.58	7.43	שטח למסחר ומשרדים
-	-	26.58	6.91	שטח למרכז אזרחי/מסחרי
19.43	5.05	5.27	1.37	שטח למגורים/מסחר/משרדים
6.08	1.59	-	-	ערוץ נחל
-	-	12.46	3.24	שביל להולכי רגל
4.31	1.12	-	-	שצי"פ מעורב בחניה ותת-קרקעית
2.69	0.70	-	-	דרך קיימת מעורבת בחניה ותת קרקעית
100%	26.00	100%	26.00	סה"כ

רשימת התכליות:

14.1 שטח למגורים/מסחר/משרדים:

מיועד להקמת מבני מינהל אזרחי, מסחר קמעונאי, משרדים ומגורים. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ובכללם - החוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ", (סעיף ד') לחוק עזר והזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981.

14.2 שטח למסחר ומשרדים

מיועד להקמת מבנה המיועד למסחר קמעונאי ומשרדים. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ובכללם – החוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ", (סעיף ד') לחוק עזר והזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב חתשמי"ב 1981.

14.3 שטח ציבורי פתוח:

- 14.3.1 ישמש לנטיעות, גנים, חורשות ומגרש משחקים, שבילים להולכי רגל, לגינון.
- 14.3.2 תותר בניה של פרגולות להצללה.

14.4 שטח ציבורי פתוח מעורב בחניה תת-קרקעית:

ישמש לנטיעות, גנים, שבילים, גינות ולחניה תת-קרקעית.

14.5 זכות מעבר לציבור:

- 14.5.1 באזור זה ישמר זכות מעבר לציבור לצמיתות.
- 14.5.2 תותר בניה של פרגולות, או קרוי קל בהתאם לתכנית בינוי. ניתן יהיה לשלב את הקירוי עם הבניין הקיים הגובל במעבר.
- 14.5.3 משני צידי המעבר יותר הקמת קיר צמוד למבנים הקיימים שיהווה חזית אחידה בהתאם לתכנית בניו מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- 14.5.4 הקמת הפרגולות או הקירוי תעשה בשלמות בהתאם לתכנית בינוי מאושרת על ידי ועדה מקומית בתאום עם מהנדס העיר. התכנית תפרט את סוג הקירוי ועיצובו האדריכלי, חומרים, פרטי בינוי וגובה קרוי ביחס למבנים הגובלים.

14.6 ערוץ נחל:

- 14.6.1 ערוץ נחל גלים ישמש כרצועת נחל.
- 14.6.2 הוצאת היתר בניה למתחם 201 יותנה בהגשת תכנית פיתוח אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- 14.6.3 תכנית הפיתוח תקבע הנחיות לשיקום ושמירת המערכת הטבעית, טיפוח השטחים הפתוחים למטרות נופש והנחיות לגבי מערכת הניקוז באישורו של מהנדס העיר.
- 14.6.4 לא תינתן תעודת אכלוס למגרש 201 אלא לאחר השלמת הביצוע של תכנית הפיתוח.

15. הוראות הבניה:

15.1 טבלת שטחים וזכויות בניה – מצב קיים

קו בנין			קומות	סה"כ % בניה מקסימלי לכל הקומות	שטח המגרש בזונם	מגרש
אחורי	צידי	קידמי				
0	3	3	ק.ע. + 3 קומות + מרתף חניה	80	1.37	"א" שטח למגורים/מסחר/משרדים
לא מוגדר	0	3	4	50	6.91	שטח אזרחי/מסחרי
לא מוגדר	לא מוגדר	3 או 5	4	50	7.43	"800" שטח מסחרי

טבלת שטחים וזכויות בניה - מצב מוצע : 15.2

קו בנין	מס' קומות מעל לקרקע	שטח שרות חניות מקורות	סה"כ שטח בניה כולל	שטח שרות 40 מ"ר לדירה בממוצע	שטח שרות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר -		מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מגרש	
						מסחר	משרדים				
אחורי	צידי	קדמי									
	*	כמסומן בתשריט		2940	-	840	2100	מסחר	5.05	201	
	0/3		6	14750	5040	-	1440	משרדים		"העירייה" (מגורים/ מסחר/ משרדים)	
			20	מ"ר	8640	2880	-	5760	72		
					16620	2880	2280	11460			סה"כ
	**		12	3535 מ"ר	1085		310	775	מסחר	1.52	501
											"קולנוע" (מסחר (משרדים)
7	0			4935		1410	3525	משרדים			
				6020		1720	4300			סה"כ	
		3 או 5 לפי	4						7.43	601 "מרכז מסחרי"	
0	0			2743		1086	1657			בנין A	
0	0			3471		536	2935			בנין B	
				6214		1622	4592			סה"כ	

15.2.1 שטחי השירות כוללים :

- 15.2.1.1 שטחי שרות בקומה טיפוסית של המגורים : שטחים המותרים על פי תקנות חישוב שטחים 1992 תשנ"ב, על עדכוניהם, וכוללים את המרכיבים של ממ"ד בתחום הדירה, ושטחי המבואות. חדרי מדרגות ושטחים טכניים קומתיים. לא יותרו מחסנים בקונטור הדירות.
- 15.2.1.2 שטחי שירות בקומות אחרות : שטחי שרות המותרים על פי התקנות בקומות כניסה, מרתפים ועל הגג.

15.3 במגרש 501 ניתן להעביר 8% משטח המסחר לשטח משרדים כפוף לתקן חניות ואישור מהנדס העיר.

15.4 * - קווי בנין למגרש 201 :

- 15.4.1 יותר קו בנין צידי 0 עם מגרש 601, 701, 702.
- 15.4.2 ישמר קו בנין צידי 3 מ' למגרש 401 ולדרך הקיימת והמוצעת.

15.5 ** - קו בנין למגרש 501 :

15.5.1 יותר קו בנין 0 בגבול עם מגרש 801, המהווה שטח חניה.

15.6 תותר בניית תחנות טרנספורמציה בגבול המגרשים בקו בנין 0 כפוף לבדיקה ואישור מהנדס העיר.

15.7 מרווחים מינימליים בין בנינים יהיו 6 מ' לפחות. ניתן לקרות בקירוי קל את המרווח בין בנינים המשמשים כמעבר להולכי רגל בכל רחובן.

15.8 שטחי הבניה הכלולים ב"שטחי שרות" יהיו כמפורט בתקנות התכנון והבניה – חישוב אחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב – 1992.

15.9 גובה מירבי לקומת קרקע מסחרית יהיה 7 מ' נטו מפני המדרכה הגובלת או מגובה 00 המאושר למפלס הכניסה לבנין היכול להיות גבוה במספר מדרגות מפני המדרכה הגובלת.

עדכון: 20.01.08

עמוד 6 מתוך 10

מכ/429 - טירת הכרמל

תיב: F:\WORD-AD\aba\863\bl\863TB.DOC

חניות: 15.10

- 15.10.1 החניה בתחום התכנית תהיה על פי החלוקה המוצעת למגרשים ועל פי תקן החניה בתקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- 15.10.2 תותר בניית חניות תת קרקעיות עד גבול המגרשים בקו בנין 0.
- 15.10.3 במתחם המיועד לשימושים מעורבים הכוללים מסחר מגורים ומשרדים תהיה הפרדה בין שטח החניה המיועד למגורים ובין שטח החניה המיועד לשימושים אחרים.
- 15.10.4 כמידה ולא ימצא פתרון חניה בתחומי המגרש ימצא פתרון חניה במגרש סמוך בתחום התב"ע במסגרת כופר חניה ובאישור מהנדס העיר.

15.11 יובטחו זכויות מעבר לציבור לצמיחות בין מרווחי הבניינים להולכי רגל כפי שיקבעו בתכניות הבינוי.

16. הוראות למתן היתר בניה:

- 16.1 בחזית המבנה המסחרי הפונה למבנה המגורים לא יהיו מתקנים אלקטרו-מכניים או כל מתקן עזר אחר הקשור לתפעול המבנה.
- 16.2 בין המבנים לא תהיה פריקה או טעינה.
- 16.3 היתר הבניה למבנה המסחרי יהיה מלווה בחוות דעת של יועץ סביבתי לקביעת האמצעים למניעת מטרדים של רעש, ריח, וזיהום אוויר. חוות דעת הסביבתית תיערך על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.4 תנאי להיתר בניה במגרש 201 הוא העתקת קו חשמל הנמוך.

17. תכניות בינוי ופיתוח:

- 17.1 הוצאת היתרי בנייה למבנים חדשים בשטח תכנית זו, תותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול העמדת הבניינים, מידות מפלסים, גישות, מעברים להולכי רגל, שטחי נטיעות ומתקנים הנדסיים. כן תכלול תכנית הבינוי הנחיות לפיתוח האזור והתייחסות לאזורים גובלים.
- חתכנית תוגש בקנה מידה של 1:250
- 17.2 תכנית הבינוי של המרכז האזרחי, תכלול את הבניה והפיתוח של המרכז כיחידת תכנון אחת. התכנית תציג את השתלבות שטחי המרכז עם שטחים הפתוחים במרווחים, שבילים להולכי רגל ומעברים תוך שילוב עם השטחים הגובלים.

פיתוח שטח ציבורי פתוח:

- 18.1 השטח הציבורי יפותח בהתאם לתכניות פיתוח באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול שבילים, מעברים, פינות משחק, תאורה, גדרות, ניקוז שתילה וכו'.
- 18.2 תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

הוראות פיתוח ואדריכלות:

19.1 עיצוב חזיתות:

- 19.1 חזיתות הבניינים יצופו בציפוי קשיח, באחד או יותר מהחומרים המפורטים להלן: באבן או בזוככיט או באלומיניום, באישור של מהנדס העיר.
- 19.2 ציפוי האבן יהיה זהה בכל המתחם.

- 19.3 לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי מרפסות וחלונות פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- 19.4 לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מה"ע, במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- 19.5 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- 19.6 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 19.7 לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מה"ע.
- 19.8 לא תורשה הקמת אנטנה לטלביזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית לכל בית שאליה תחובר כל דירה או עסק.
- 19.9 לא יורשה חיבור חשמל לבניינים, אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 19.10 בתוספת בניה במגרש 601 לא יותרו פתחים וחלונות לכוון אזור המגורים.
- 19.11 פרגולות במרפסות וגגות למבנה מגורים במגרש 201, יהיו לפי פתרון אחיד וחלק בלתי נפרד מהגשת היתר בניה למבנה.

חשמל:

20 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מתח גבוה ורשת מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים:

- 20.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 20.1.2 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.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים
5.0 מ'	בקו מתח גובה 33 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

20.1.3 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.

20.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים:

- 20.2.1 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

עדכון: 20.01.8.01

עמוד 8 מתוך 10

מכ/429 - טירת הכרמל

נתיב: F:\WORD-AD\Tabal863\863TB.DOC

20.2.2. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

20.2.3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

20.3. תחנות טרנספורמציה:

20.3.1. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

20.3.2. תחנות טרנספורמציה בתחום תכנית זו תוקמנה בתוך הבניינים העיקריים או בצמוד אליהם באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי. לצורך הקמת תחנות טרנספורמציה תותר חריגה לתוך קווי הבנין האחוריים והצדדיים. תחנות טרנספורמציה שיהיו במרווחים הצדדיים לא יהיו בכוון בתי מגורים קיימים.

20.3.3. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים.

20.3.4. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

20.3.5. בעלי הקרע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב שח החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

20.3.6. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

21. מקלטים:

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישת הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

22. שרותים הנדסיים:

23.1. אספקת מים:

23.1.1. אספקת המים תעשה מרשת המים של הרשות המקומית טירת כרמל.

23.1.2. ביצוע קווי המים כולל הטיית קווים קיימים ואספקת מים חליפית בהתאם לנספח המיכ, יבוצעו ע"י ועל חשבון מבקש היתר הבניה..

23.2. ביוב:

23.2.1. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים או אשר יוקם על ידי יוזם התכנית.

23.2.2. מערכת הביוב נתחומי המגרש כולל מתקני קדם - טיפול במידת הצורך תבוצע על ידי ועד חשבון מבקש היתר בניה.

23.2.3. לא יינתן היתר בניה למבנה עד שלא יוחל בפועל בהסדרה של מערכת ההולכה מטיירת כרמל למכון הטיפול בשפכים בחיפה.

23.3. ניקוז מי גשם:

- 23.3.1. לא יינתן היתר לבניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת על ידי מהנדס העיר.
- 23.3.2. כל מערכות הניקוז תהינה תת-קרקעיות ותחוברנה לנקז הראשי העובר בשטח.
- 23.3.3. לא תורשה התחברות של ניקוז למערכת הביוב.

23.4. הידרנטים:

על מבקש ההיתר להתקין הידרנטים וכיכוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

24. חלוקה ואיחוד של קרקעות:

- 24.1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית ז, בטלים.
- 24.2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- 24.3. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצורכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית: חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון. על מגישי הבקשה להיתר לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.
- 24.4. תותר חלוקת משנה בהתאם לבינוי המוצע.

25. היטל השבחה:

- 25.1. היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

26. הפקעה ורישום:

- 26.1. מקרקעי ישראל, על פי הגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור על פי חוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

עדכון: 3.01.20

עמוד 10 מתוך 10

מכ/429 - טירת הכרמל

תיכ: WORD-ADUabal863tb1863TB.DOC

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הנדעה על הפקדת התכנית מס. 429/כ
מסמכת בילקוט הפרסומים מס. 5045
7.1.02

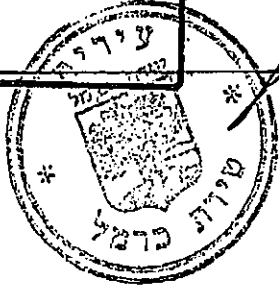
27. חתימות:

אישור תכנית מס. 429/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ית

ביום 3.02.87 כאשר את

משרד הפנים
מחוז חיפה
מס. 429/כ
מס. 5045
7.1.02



החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ית
מיום 3.2.87
מס. 429/כ
מס. 5045
7.1.02
מינהל מקרקעי ישראל
מס. 429/כ
מס. 5045
7.1.02

אינג' ברוך טיקמן
מהנדס עיריית סירת כרמל

27.2. יוזם התכנית: עיריית סירת כרמל

27.3. עורך התכנית: גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס. 429/כ
נדונה בישיבה מס. 177
באריך 3.2.87
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לתת תוקף.
מהנדסת/ועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס. 429/כ
נדונה בישיבה מס. 177
באריך 3.2.87
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לתת תוקף.
מהנדסת/ועדה יושב ראש הועדה