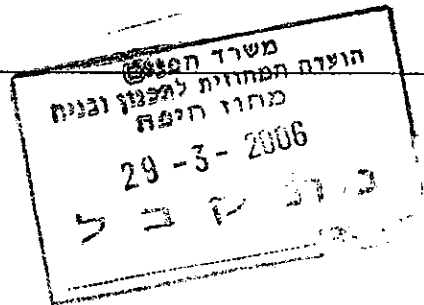
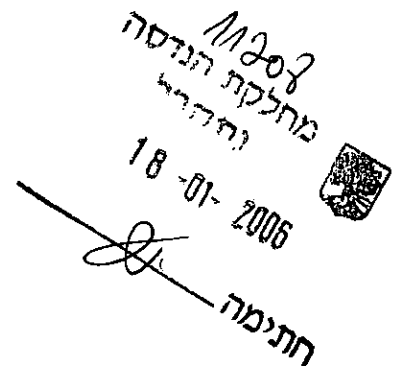
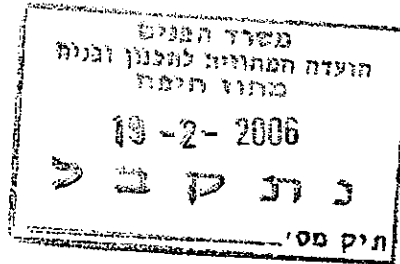


מחוז חיפה**מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"****ישוב : טירת הכרמל**

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מכ/286 ג'**שער העיר****קומת ביניים ברחוב היוזמה
פארק התעשיה בטירת הכרמל**

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

מכ/286/2 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.7.05 לאשר את התכנית.

AL
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס: מכ/286/2

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5287

מיום 29.3.05

הודעה על אישור תכנית מס: מכ/286/2

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5531

מיום 23.5.06

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "תכנית מס' מכ/286, שער העיר - קומת ביניים ברחוב היוזמה, פארק התעשייה בטירת הכרמל.
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית כוללים:

- א. 4 דפי תקנון (להלן 'התקנון').
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן 'התשריט').
- ג. נספח בינוי מחייב בקנ"מ 1:250 (להלן 'נספח הבינוי').
- ד. נספח חניה מחייב בקנ"מ 1:250 (להלן 'נספח החניה').

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית "מכ/286 - פארק התעשייה בטירת הכרמל" שפורסמה בי.פ. 3922 מיום 15.09.91. בכל מקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

4. המקום

הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת במערב פארק התעשייה בטירת הכרמל, מצפון לדרך הכניסה הצפונית לטירת הכרמל; תחומה בדרום-מערב ברחוב 'היוזמה', בדרום-מזרח ברחוב ללא מוצא, בצפון-מזרח בשצ"פ ובצפון-מערב ברחוב 'התנופה'.
מבנה 'שער העיר', גוש 11359 ח"ח 20 מ' 4-3, (חדש: גוש 12543 ח' 10).

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-6.75 דונם, מדוד גרפית.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית - כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

7. בעלי הקרקע

עיריית טירת-כרמל, מנהל מקרקעי ישראל + חוכרים.

8. יוזמי ומגישי התכנית

חוכרים ושוכרים בקומת הקרקע ובקומת הביניים במבנה:

מס' שטח	בעלי זכויות
01, 02	K.L.S. - ניהול פיננסי בע"מ
03	ישראלפק בע"מ
04	מרגלית סוכי - אדריכלית נוף
05	מורן חברה לבנין בע"מ
06	גיאוכום בע"מ - המדסה אזרחית וגיאולוגיה
07	אידיאה דז נכסים ובנין בע"מ
08	י. זינגר נכסים בע"מ
09	ד. א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ
10	הקשר בין מדע וטבע ביוקר (ישראל) בע"מ
11,12	העתק מהיר ש.צ.מ. (1984) בע"מ
13	דקל הכרמל נכסים (1997) בע"מ

9. תכנון

אפרת שטרן, אדריכלית ובונה ערים. טלפון 04-9843178.

10. מטרות התכנית

- א. הסדרת תוספת שטחי בניה, במפלס הכניסה בלבד, מעבר למותר בתכנית מאושרת - ללא הוספת גובה וללא שינוי בחזיתות המבנה.
- ב. הגדרת הוראות בניה לתוספת שטחים, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הסדרת תוספת מקומות חניה בהתאם לתוספת שטחי הבניה.
- ד. הסדרת תוספת מקומות חניה ציבוריים לפארק התעשייה בטירת הכרמל.

11. באור סמני התכנית

- (1) קו כחול עבה גבול התכנית.
- (2) אות ומספר בצבע כחול מספר תכנית מאושרת.
- (3) שטח צבוע סגול אזור תעשייה.
- (4) שטח צבוע סגול מטויט ותחום בקו חום כהה שטח מיועד למתקנים הנדסיים.
- (5) שטח צבוע סגול תחום בקו אפור אזור תעשייה או מסחר.
- (6) שטח צבוע בחום בהיר דרך סלולה או מאושרת.
- (7) שטח צבוע ירוק בהיר מטויט בקווים ירוקים שביל להולכי רגל.
- (8) סיפורה ברביע עליון של עיגול מספר הדרך.
- (9) סיפורה ברביע צדדי של עיגול קו בניין.
- (10) סיפורה ברביע תחתון של עיגול רוחב הדרך.
- (11) קו משוון, בכוונים מנוגדים, בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות גבול ומספר גוש.
- (12) מספר בסוגריים מרובעים מספר מגרש לרישום.
- (13) קו בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול בירוק גבול ומספר חלקה רשומה.
- (14) קו נקודה בצבע אדום קו חשמל מתח גבוה.
- (15) קו מקוקו בצבע אדום קו בניין.

12. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר בניה ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות

א. אזור תעשייה או מסחר
השטח יישמש למבנה תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר ומסחר.
התכליות שתותרנה לתעשייה הן: תעשייה בלתי מזהמת, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מכוני מחקר, חנויות מפעל ואולמות תצוגה צמודים למפעלים.

ב. דרכים

ישמשן להעברת תנועה, לחניה, להתקנת מתקני דרך, לגינון ונטיעה. תיאסר בהן כל בניה.

14. הוראות בניה

- א. בקומת הכניסה הקובעת תותר התקנת קומת ביניים המחלקת את החלל הקיים תוך הוספת שטחים לשימוש עיקרי (להלן 'קומת הביניים'). שטח קומת הביניים לא יעלה על המפורט בטבלה בסעיף 15.א. שלהלן ובנספח הבינוי. הכניסה לקומת הביניים תהיה מקומת הכניסה בלבד.
- ב. תוספת קומת הביניים לא תפגע בחזית הבניין הקיים.
- ג. תוספת שטח הבנייה תעמוד בדרישות רשויות הרישוי בנושאי חניה, בטיחות, בטחון וכד'.
- ד. התקנת מקומות החניה תהא על-פי תקן חניה תקף ובאישור מהנדס העיר.
- ה. השלמת הדרישות לפי הסעיפים לעיל תהא כלולה בבקשה להיתר.

15. אופן חישובי אחזי הבניה

א. שטח קומת הביניים יחושב בנוסף לשטחי הבניה המותרים על-פי אחזי הבניה שנקבעו בתכנית המאושרת כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' שטח	שטח קיים בקומת קרקע	שטח בקומת ביניים	
		קיים	עתידי
01	124.30	171.90	-
02	127.00	-	119.20
03	129.20	-	121.40
04	129.20	121.30	-
05	129.20	-	121.40
06	133.70	133.80	-
07	130.60	140.70	-
08	133.70	118.60	-
09	325.20	-	329.80
10	171.80	-	193.00
11	181.00	150.30	-
12	133.70	121.50	-
13	102.70	90.10	-
סיכום	1951.30	1935.00	

ב. החלוקה הפנימית של קומת הביניים מפורטת בנספח הבינוי.
ג. תותר תוספת שטחים מעל מעברים ציבוריים ושטחי שרות (פנייים, בחלל העליזן של קומת הכניסה). השטח יוצמד לשטח של בעלי הזכויות בקומת הקרקע ובהסכמת בעלי הזכויות הגובלים באותם שטחים בקומת הקרקע. כל זאת על פי המצב הקיים בפועל והמתואר בנספח הבינוי.

16. תנאים לקבלת היתר

א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה הכולל את הסדרת שני הצמתים של כביש מס' 5 (רח' היוזמה), מצפון ומדרום, ואישור ע"י משרד התחבורה.
ב. תכנית פיתוח, דרכים וחניות, לכל המגרש (על-פי נספח החניה) תכלול כל תוספת השטחים האפשריים ותהווה תנאי לקבלת היתר בניה. התקנת מקומות החניה בתחום המגרש כולו תהיה תנאי לאישור אכלוס (טופס 4).
ג. ברחוב התנופה, מחוץ לגבולות המגרש, יותקנו מקומות חניה בהתאם לנספח החנייה המהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו. העבודות בתחום הדרך הציבורית יבוצעו על-ידי העירייה ועל אחריותה. העירייה תחייב את יזמי התכנית בעלות הקמת החניה כתנאי לאישור הבקשה להיתר בניה.
ד. בתכנית הפיתוח ישולבו כל הגדרות, המדרכות, הנטיעות, שטחי הגינון ומתקני התשתית ויתאמו לקיים בשטח ולנספח החניה.
ה. הבקשה להיתר, על-פי תכנית זו, מוסכמת על בעלי הזכויות בקומת הכניסה במבנה, בחתימתם על התכנית.

17. רשום וחלוקה

השטח האפשרי לבניית קומת ביניים יחולק בין בעלי הזכויות במבנה ע"פ השטחים הקיימים, המנוצלים או ברי הניצול - בהתאם לנספח הבינוי, בהסכמת כל בעלי הזכויות בקומת הקרקע.

18. דרכים וחניה

א. הדרכים והחניות יותקנו בהתאם לנספח החניה.
ב. בצוע הדרכים והחניות בתחום המגרש, על-פי נספח החניה, יהיה על-ידי ועל-חשבון יזמי התכנית.
ג. החניה תותר בתחום המגרש ובדרכים הגובלות עם המגרש על-פי נספח החניה.
ד. החניות הנדרשות עבור שטחי הבניה, שיצמדו מתחום הדרכים, יותאמו לנספח החניה.

19. פיתוח השטח

הבקשות להיתרי בניה יכללו תכנית פיתוח שטח וחניות כמפורט בסעיפים 16.א. ו-16.ב. לעיל.

20. היטלי השבחה

היטל השבחה ישולמו כחוק.

חתימות:

יוזמי התכנית:

חתימה
ק.ל.ס
ניהול פינוסי בע"מ
ח.ה. 0-3121

חתימה
מכון תורה לבנין בע"מ

חתימה
הנדסה אזרחית וגיאוולוגיה
אידאה דו
נכסים ובנין בע"מ

חתימה
י. זינגר נכסים בע"מ
ד.א. אפקי - 512786807
(מוצרי בריאות) בע"מ

חתימה
הקשר בין מדע וטבע
ביקור (ישראל) בע"מ

חתימה
העתק מהיר ש.צ.מ. (1984) בע"מ

חתימה
דקל והכרמל
נכסים (1997) בע"מ
ישראל אפק בע"מ
ת.ד. 9810 חיפה 31097
שטח אפרות
אדריכלות ובנוי ערים
מלחמה 04-843177-8
אפרת שטרן - אדריכלית
עורכת התכנית

מס' שטח **בעלי זכויות**

01, 02 K.L.S. - ניהול פינוסי בע"מ

03 ישראל אפק בע"מ

04 מרגלית סוכי - אדריכלית נוף

05 מורן חברה לבנין בע"מ

06 גיאוכום בע"מ - הנדסה אזרחית וגיאוולוגיה

07 אידאה דו נכסים ובנין בע"מ

08 י. זינגר נכסים בע"מ

09 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ

10 הקשר בין מדע וטבע **ביקור** (ישראל) בע"מ

11,12 העתק מהיר ש.צ.מ. (1984) בע"מ

13 דקל הכרמל נכסים (1997) בע"מ

23.01.06

עיריית טירת כרמל

12.12.2005

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסככות. חליפתנו הינה לערכי תכנון כללי, אין זה כדי לחקות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל זמן אחד כשטח התכנית כל עוד לא חקקה חקקה ונתתם פטור הסכם מתאים בגינו, ואין תחילתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח תכנון ו/או כל רשות מוסמכת, להי כל זמן רעם" כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכליל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכמה או ודאות בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן כשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור רעם" כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כמסמך מכת התנגדות.

24/3/06
ניקטון פלרסקי
אדו. כ.כ. מ"י תכנון
מינהל מקרקעי ישראל
מ.ה.ר