

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

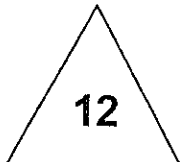
תחום שיפוט מוניציפלי עיריית טירת כרמל



שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' מב/ 721

התחדשות עירונית פינוי בינוי - מתחם גיזרא

תקנון



18.1.07

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

אישור תכנית מס. 721/מ

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה

מיום 29.11.06 לאשר את התכנית.

*[Signature]*  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על תפקדת תוכנית מס' 721/מ

מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5582

מיום 25.9.06

הודעה על אישור תכנית מס. 721/מ

מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5643

מיום 22.3.07

עורכי התכנית :

מוספלד-קהת אדריכלים

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' מכ/ 721 התחדשות עירונית, פינוי בינוי- מתחם גיורא" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף, (להלן: "התשריט ערוך בק.מ. 1: 500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- 2.1 תקנון הכולל 14 עמודים - מסמך מחייב
- 2.2 תשריט בק.מ. 1: 500 – מסמך מחייב.
- 2.3 נספח בינוי בק.מ. 1: 500, נספח מס' 1 ב-2 גליונות – מסמך מנחה בלבד.
- 2.4 נספח תנועה וחניה בק.מ. 1: 500, נספח מס' 2 ב-2 גליונות – מסמך מנחה להוציא מיקומם המחייב של הכניסות והיציאות למתחם ולחניונים התת קרקעיים
- 2.5 נספח נופי בק.מ. 1: 500, נספח מס' 3 ב-1 גליון – מסמך מנחה בלבד.
- 2.6 נספח ביוב בק.מ. 1: 500, נספח מס' 4 – מסמך מנחה בלבד.
- 2.7 נספח בעלויות.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע הכלול בה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
מכ/159 התרש"ץ 2/20/6	" תכנית שכון צבורי" מס' 2/20/6 בטירת הכרמל	1820	5.5.72
תכנית מפורטת ג/979, מכ / 122	שכונת מגורים – דרומית, טירת הכרמל	3756	15.10.81
התרש"ץ 2/20/5	"תכנית שכון צבורי" 2/20/5 (תקון מס' 1 לתכ' 2/20/3) בטירת הכרמל		18.3.70
מכ/254א'	" שינוי הוראות בניה בשכונת בן- צבי טירת- כרמל"	4636	9.4.98

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום  
הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בשכונת גיורא בטירת הכרמל.
5. שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 19.05 דונם בקרוב (מדידה גראפית).
6. גבולות התכנית  
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול רצוף, עבה על גבי התשריט.
7. הקרקע הכלולה בתכנית  
גוש 10707 :  
חלקות 98.  
חלקי חלקות 95, 102, 104.  
גוש 10569 :  
חלקי חלקות: 10.  
גוש 10679 :  
חלקי חלקות : 83, 107, 110.  
גוש 12300 :  
חלקי חלקות : 28.
8. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לפרטיים ועיריית טירת כרמל.
9. יוזמי התכנית  
עיריית טירת כרמל, רח' האצ"ל 38, טירת כרמל טל' 04-8572460.
10. עורך התכנית  
מנספלד קהת אדריכלים, רח' הרצל 69, טירת כרמל, 39120.  
טלפון: 8571115-04 פקס: 8571114-04. דוא"ל: [architects@mansfeld-kehat.co.il](mailto:architects@mansfeld-kehat.co.il).

### 11. מטרת התכנית

תכנית זו באה לאפשר התחדשות עירונית במסגרת פרויקט פינוי בינוי. השגת המטרה תבוצע באמצעים הבאים:

11.1 שינוי יעודי קרקע מיעוד למגורים א', מגורים ב', שב"צ, איזור מסחר, שצ"פ שבילים ודרכים, ליעודים במפורט להלן.

11.2 קביעת שימושים מותרים לפי יעודי קרקע כמפורט להלן:

11.2.1 שטח לבנייני ציבור.

11.2.2 שטח ציבורי פתוח.

11.2.3 איזור מגורים מיוחד.

11.2.4 דרכים והתווית דרכים.

11.3 קביעת הוראות בניה וזכויות בניה בשטח התכנית.

11.4 קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.

11.5 קביעת הוראות פיתוח לשטחים הצבוריים הפתוחים.

11.6 קביעת שלבי ביצוע.

11.7 הוראות תכנית ההתחדשות העירונית חלות על תא השטח המסומן כגבול מתחם מוכרז.

### 12. רשימת תכליות ושימושים:

להלן רשימת התכליות והשימושים לאיזורי התכנית, עליהם יחולו הוראות תכנית זו.

12.1 איזור מגורים מיוחד: ישמש לבנייני מגורים, בכפוף לתכנית בינוי ופתוח בק.מ. 1:250.

שתאושר ע"י הועדה המקומית, שטחי חניה על ותת קרקעיים, כולל מרתפי חניה ומתקנים הנדסיים לשרות הציבור.

12.2 איזור למבני ציבור, בהם יותרו השימושים הבאים: מוסדות דת ותרבות, מוסדות לצרכי חינוך, מוסדות בריאות, מועדונים וכדומה.

12.3 שטח ציבורי פתוח: ישמש לגנים ציבורים, מגרשי ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מצללות וריהוט גן, בהתאם להוראות תכנית זו וכפוף לנספח הפיתוח. בשטח זה יותר מעבר לרכב חרום, כמו כן יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.

12.4 דרכים: ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות שבילים, נטיעות, חניה לרכב ומעבר לקוי תשתיות.

### 13. הפקעות

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית טירת כרמל.

14. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

- 14.1 השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. שטחים אלו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ע"פ תכנית בנין עיר מקומית, תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. תכנית האיחוד והחלוקה תלווה במסמך המציג את פרוט יחידות הדיור שאותן יש לפנות עבור כל מגרש מוצע לפיתוח וכן טבלאות הקצאה. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.
- 14.2 כל הוצאות עריכת תכנית איחוד וחלוקה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על מגישי הבקשה להיתר וישולמו על ידם ע"פ חלקם היחסי לפי סעיף 69 (12) לחוק.

15. באור סימני התשריט.

קו כחול עבה ורצוף	- גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	- גבול מתחם מוכרז
קו כחול מרוסק ומספר כחול	- גבול תכנית מאושרת ומספרה
שטח צבוע כתום	- איזור מגורים א'
שטח צבוע כחול	- איזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	- איזור מגורים ג'
שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה	- איזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום	- שטח למיבנה ציבורי
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור	- שטח מסחרי
שטח צבוע אלכסוניים מקבילים ירוק/חום	- שביל להולכי רגל
שטח צבוע אדום בהיר	- דרך מוצעת
שטח צבוע חום בהיר	- דרך מאושרת
שטח צבוע אלכסוניים מקבילים ירוק/ לבן	- שטח חקלאי
קוים אדומים אלכסוניים מקבילים	- דרך לביטול
שטח מסומן בנקודות	- מבנה קיים
שטח מסומן בנקודות ומותחם בצבע צהוב כהה	- מבנה להריסה
שטח מסומן במשבצות	- זכות מעבר לציבור לכניסה לחניון
מספר ברבע העליון של העגול בדרך	- מספר דרך
מספר ברבעים הצדדים של העגול בדרך	- מרחק קו בנין
מספר ברבע התחתון של העגול בדרך	- רוחב הדרך
קו שחור משונן בכוונים הפוכים ומספר בצבע	

שחור	- גבול גוש ומספרו
קו ירוק ומספר ירוק בתוך עגול	- גבול חלקה קימת ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר בצבע ירוק בתוך עגול	- גבול חלקה מבוטלת ומספרה
מרוסק	
קו שחור מרוסק ומספר בצבע שחור בתוך עגול מרוסק	- גבול מגרש במצב מאושר ומספרו
קו שחור רצוף ומספר בצבע שחור בתוך אליפסה	- מגרש מוצע ומספרו
קו אדום מרוסק דק	- קו בנין
קו אדום	- קו רחוב

#### 16. הוראות בניה לאזור מגורים מיוחד :

16.1 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי בק.מ. 1:250 של כל שטח התכנית.

כמו כן תוגש תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ותתוכנן ע"י אדרי' נוף. אישור תכנית כנ"ל היא תנאי למתן היתר הבניה. תכנית הבינוי תכלול את כל הדרישות הכלולות בסעיף פיתוח מגרשי הבניה, סעי' 19 להלן.

16.2 תכנית הבינוי תהיה בהתאם לנספח המנחה לבינוי ונספח התנועה והחניה ותוכן ע"י אדריכל על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך. התכנית תהיה בהתאם לשלבויות הביצוע, כפי שמוגדרת בהוראות התכנית, ויוגדרו בה השטחים שיפותחו עם כל בנין.

16.3 התכנית תכלול, בין היתר, הנחיות לחומרי גמר לחזיתות ולפיתוח, סידורי חניה, פרוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ושטחי המדרכות. בתכנית הפיתוח יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצרות, קירות תומכים, מעקות וגדרות קוי חשמל, טלויזיה בכבלים טלפונים, מים וביוב, מתקני גז ואשפה ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. כחלק מתכנית פיתוח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל כל שטחי הציבור הגובלים במגרש וכן עיצוב הכניסה אל המגרש.

## 16.4 טבלת זכויות בניה לפי מגרשים

קוי בנין	מס' יחיד כולל	גובה ב-מ' (3)	מס' קומות (1)	שטח שרות(4)		שטח בניה עיקרי (מ"ר)(2)	שטח מגרש מדוד גרפית (מ"ר)	מס' מגרש	
				מתחת מפלס כניסה (6)	מעל מפלס כניסה (5)				
כמוסומ בתשריט	48	22	ק.קרקע+ 6+ק.חניה	2302	1160	5480	2522	1001	מגורים
	24	22	ק.קרקע+ 6+ק.חניה	1208	580	2740	1208	1002	
	24	22	ק.קרקע+ 6+ק.חניה	1182	580	2740	1182	1003	
	24	22	ק.קרקע+ 6+ק.חניה	1153	580	2740	1153	1004	
	24	22	ק.קרקע+ 6+ק.חניה	1571	580	2740	1571	1005	
	24	22	ק.קרקע+ 6+ק.חניה	1187	580	2740	1187	1006	
	24	22	ק.קרקע+ 6+ק.חניה	1247	580	2740	1247	1007	
	192	-	-	9850	4640	21,920	10070	סה"כ	
-	10	2	1150	345	1380	1000	1008	שב"צ	

## הערות :

- (1). מס' הקומות יכלול: ק. קרקע+6 קומות + קומת חניה תת קרקעית.
- (2). במסגרת השטחים המוזכרים לעיל, בקומת הקרקע יהיו שתי דירות בלבד, בקומה העליונה יהיו שתי דירות פנטהאוז ובשאר הקומות תהיינה 4 דירות בכל קומה.
- (3). אופן מדידת הגובה: מ 0.00 בקומת הכניסה, עד מפלס גג עליון של דירה עליונה. בריכת מים, מתקנים טכניים, קולטי שמש, חדרי מעליות ומעקות יכולים לחרוג מהגובה המירבי.
- (4). מפלס 0.00 של כל בניין ייקבע ממפלס המדרכה הגובלת ויהיה כ-60 ס"מ מעל מפלס זה. החניה התת קרקעית לא תבלוט מעל פני המדרכה.
- (5). שטחי שרות יחושבו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ה 1992 על תיקוניהן.
- (6). שטחי השרות מעל מפלס הכניסה יכללו, לכל יחידת דיור:
  - ממ"ד עד 7.5 מ"ר
  - מחסן עד 6.0 מ"ר
- שאר שטחי השרות כוללים מעברים, חדרי מדרגות, שטחים טכניים וכו'.
- (7). שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה יכללו: שטחי חניה, שטחים טכניים ושטחי אחסנה כלליים. ניתן לבנות מרתפים בקו מגרש. תותר תוספת שטחי חניה בקומת חנייה תת קרקעית נוספת בהתאם לתקן שיידרש בעת ביצוע התכנית ובאישור הוועדה המקומית.
- (8). מספר יחידות הדיור ומספר הקומות הוא מירבי. הגדלה של מספר היחידות או מספר הקומות שלא בהתאם לתכנית זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 19)2( בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- (9). תכסית מכסימלית על קרקעית של הבנין, לא תעלה על 65% משטח המגרש. תכסית יתרת שטח המגרש תשאר פנויה מבניה על קרקעית ותהיה מגוננת בשיעור של, לפחות 25% משטח המגרש.

16.5 לכל דירה במפלס הקרקע תתוכנן גינה צמודה. הגינות שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע לא יופנו כלפיי שצ"פ 1009. לדירות הפנטהאוז בקומת הגג יהיו מרפסות גג. לשאר הדירות יתוכננו מרפסות. לכל הדירות יתוכננו מצללות. מצללות אלו יהוו חלק מהבקשה להיתר (ראה סעיף 18.8).

16.6 לכל דירה יוצמד מחסן בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר. המחסנים ימוקמו בקומת הכניסה. למחסנים ישויכו לדירות בקומת הקרקע, לא יהיה קיר משותף עם דירות אלו.

#### 17. תנאים למתן היתר בניה :

17.1 אישור תכנית מפורטת כתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סעיף ז' על כל שטח התכנית, בהתאם לסעיף 14 לתקנון.

17.2 אישור תכניות בינוי ופיתוח לביצוע לכל התכנית בשלמותה. תכניות אלו תהיינה בהתאם למפורט בסעיפים 16.1, 16.2, 16.3, 19 ו- 21 להלן.

17.3 תנאי לקבלת היתר בניה בתכנית זו יהיה השלמת תחנת השאיבה החדשה.

17.4 חובת המצאת כתב שיפוי חתום בחוזה, ע"י מגיש הבקשה לקבלת היתר בניה בשטח התכנית.

#### 18. גימור חיצוני ועיצוב המבנים :

##### 18.1 חמרי גמר וגוונים

18.1.1 חמרי הגמר לחזיתות החוץ של המבנים יהיו מאבן טבעית לפי תקן ישראלי לחיפוי חוץ ובאישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח כחומר גמר חיצוני, רק באלמנטים עיצוביים ולפי תכנית עיצוב חזיתות שתוגש לאישור מהנדס העיר.

18.1.2 בבקשה למתן היתר בניה, יפורטו חמרי הגמר השונים לחזיתות המבנים וגוניהם.

##### 18.2 גגות

18.2.1 גגות המבנים יהיו שטוחים.

18.2.2 מתקנים הנדסיים הממוקמים על גגות או מרפסות, דוגמת מערכות סולריות ומתקני מזוג אוויר, ישולבו בפתרון ארכיטקטוני התואם את חזות הבנין, הפתרון יכלול פרטים להסתרתם באמצעות מעקות וכד'.

18.2.3 חמרי גמר הגג, בשכבתם העליונה הגלויה לעין, יהיו חצץ או יריעות איטום עם אגרגט מוטבע.

18.2.4 בבקשה להיתר בניה תפורט תכנית הגג ומרפסות הגג, על המתקנים הכלולים בהם וחומרי הגמר השונים.

18.2.5 לכל מבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות ו/או צלחת לוויין, אחת לתקשורת ואחת לטלויזיה.



18.3 קולטי שמש ודודים

18.3.1 קולטים ודודים יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב צללית הגגות של הבתים או מרפסותיהם.

18.3.2 דודי המים יהיו מוסתרים. בתכנון המסתור יושם דגש על הסואתם של הצנרת, הבידוד והחיבורים השונים. המסתור יבנה מחומרי בניה קשיחים.

18.4 מיסתורי כביסה

מיסתורי כביסה (כולל גגון) יהיו חלק בלתי ניפרד מעיצובם הכולל של חזיתות הבנין. המיסתורים יהיו מחמרים קשיחים וברי קיימא לאורך זמן.

18.5 מזגנים :

18.5.1 לא תותר הרכבת מזגנים או חלקיהם בקירות החיצוניים של הבנין.

18.5.2 מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות, ימוקמו במרפסות במיסתורים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות- הכל בצורה משתלבת עם תכנון הבנין.

18.5.3 המזגנים יוסתרו וימוקמו באופן שימנע מיטרד אקוסטי מהדיירים.

18.6 צנרת

18.6.1 לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבנינים.

18.6.2 לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות בקומת כניסה, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות.

18.7 שלוט ותאורת חוץ

18.7.1 על כל חזית מבנה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין, שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.

18.7.2" תאורת חוץ במגרשי הבניה, תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותוגש במסגרת תכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

18.8 מצללות

18.8.1 הקמת מצללות במרפסות, גגות וחצרות, תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה והקמתן תהיה תנאי להיתר איכלוס.

18.8.2 המצללות תהינה אופקיות ובעיצוב אחיד לכל המבנים.

18.8.3 חמרי המצללות יהיו מפלדה או מאלומיניום עם מילואות אופקיות עד 50% משטח המצללה. הפרטים יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

18.8.4 בקומת הקרקע בשטח גינות פרטיות הצמודות לדירות, תותר הקמת מצללה מחוץ לקו בנין עד מרחק של 1 מ' מקו מגרש.

18.8.5 מצללות בקומות קרקע, במרפסות של קומות טיפוסיות, בגגות או במרפסות גג, לא יחשבו במנין השטחים. שטחן יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ק"ת 5805 התשנ"ז – 1997.

### 18.9 מבני עזר

הקמה של מבני עזר (מקומות לאשפה, מקומות לבלוני גז, צוברי גז, מוניס למינהם וכו'). תותר גם במרווחים שמחוץ לקו הבנין, כל עוד ישולבו בפיתוח המתוכנן ובקירות הפיתוח.

### 19. פיתוח המגרשים

- 19.1 על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית פתוח ב 1:250 בתחום המגרשים, כולל קירות תומכים, נקוז, שבילי גישה לבנינים שתילת עצים, בהתאם להנחיות מחלקת הגנים.
- 19.2 עם סיום הבניה, על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה וכו' על חשבונם, למקום מאושר ע"י העיריה.
- 19.3 תכנון הפתוח למגרשי הבניה, ישתלב בתכניות הפיתוח של שטחים צבוריים פתוחים סמוכים.
- 19.4 פרטי הפיתוח במגרשים יבוצעו בהתאם לפרטים בנספח הפתוח ובהתאם לדרישות מחלקת מהנדס העיר.
- 19.5 קירות הפיתוח יבוצעו מבטון מזוין בציפוי אבן מסותתת תלטיש, חאמי או טובזה בהתאם לאישור מהנדס העיר פרטי הקירות יהיו אחידים לכל עבודות הפיתוח בכל תחומי התכנית.
- 19.6 במקומות בהם יידרש, מטעמי בטיחות, מעקה גבוה מפני הקיר התומך, יותר שימוש במעקות מסגרות משולבים בגמר האבן של הקירות. פרטי הגדר והמעקות יהיו אחידים לכל תחומי התכנית.
- 19.7 בחצרות הפונות אל חזית הרחוב ו/או אל שטחי ציבור אחרים יחוייבו בנטיעת עצים לכל אורך החזית במרחקים ממוצעים של 8 מ'. העצים יהיו מסוג "8 מעולה" על פי " הגדרת סטנדרטים לשתילי גננות ונוי" של המחלקה להנדסת הצומח גננות ונוי של משרד החקלאות. העצים הפונים לחזית הרחוב, יהיו שילוב של עצים מהירי צמיחה ועצים רחבי עלים ויהיו מאותו סוג של העצים הנטועים לאורך הרחוב. הנטיעות יבוצעו בהתאם לתכנית צומח מפורטת. בכל שטחי הגינון תתוכנן מערכת השקיה ממחשבת. הנטיעות ומערכות ההשקיה יהיו בהתאם להנחיות מחלקת מנהל תכנון והנדסה של העיריה.
- 19.8 עבודות הפיתוח, כולל מערכת השקיה, הצמחיה, העצים הבכירים תושלמנה לפני האיכלוס.
- 19.9 בשטחי פיתוח שמעל גגות חניה תת קרקעית, תהיה אדמה גננית בגובה 60 ס"מ, לפחות.

20. שטחים ציבוריים פתוחים

ישמשו למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נוף אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש ומערכות תשתית תת קרקעיות. השצפיים יתוכננו כך ששבילי הולכי הרגל והמדרגות, יאפשרו גישה נוחה גם לבעלי מוגבלויות.

21. חניה

- 21.1 תקן החניה למגורים יהיה לא פחות מאשר 1:1. לדירות הפנטהאוז יהיה תקן החניה 1:2.
- 21.2 החניה תהיה תת קרקעית ויהיו בה לפחות 4 כניסות (ויציאות). תחום החניה יהיה בהתאם לגבולות מגרשי הבניה למגורים. יותר קו בנין 0.
- 21.3 לכל שני בניינים תהיה כניסה ויציאה משותפת לחניה תת קרקעית.
- 21.4 בכל אחת מקבוצות המגרשים להלן, תרשם זכות מעבר לצמיתות ברמפת ירידה ובחניון תת קרקעי, בלשכת רשם המקרקעין:
- מגרשים 1002-1003, 1004-1005, 1006-1007. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להיתר בנייה על פי התכנית.
- 21.5 גובה קומת חניה תת קרקעית יהיה 2.20 מ' מדוד מפני ריצפה ועד תחתית האלמנט הנמוך ביותר של התקרה (קורה, צינור, ניקוז וכו').
- 21.6 חניה למבני ציבור תהיה בתחומי המגרש המיועד לצרכי ציבור, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

22. סלילת דרכים והרחבתן

- 22.1 הרחבת הדרכים וסלילתן תבוצע ע"י יוזם התכנית. בסלילה נכללים מדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקות עמודי חשמל.
- 22.2 הסדרת אזורי חניה לציבור, בשטחים אשר הוקצו למטרה זו, יהיו בהתאם לתכנית תנועה וחניה המהווה נספח לתכנית ובשילוב עם נטיעות עצים וערוגות מגוננות.
- 22.3 המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או אספלט לפי אישור מהנדס העיר.

23. חשמל

- 23.1 אספקת החשמל, כולל החיבורים לבניינים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת – קרקעיים של חברת החשמל.
- 23.2 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קימים יסומנו במפה מצבית, בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
- 23.3 תחנת טרנספורמציה, באם תדרש, תבנה בתחום מגרשי המגורים.
- 23.4 אלמנטים טכניים אחרים, כגון גנרטור, ימוקמו בקומת החניה התת קרקעית.

24. שרותים24.1 ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים והביוב.

24.2 אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית טירת כרמל.

24.3 ביוב

24.3.1 יש לחבר את הבניינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים לאחר תאום עם מהנדס הביוב העירוני.

24.3.2 לא תנתן תעודה לשימוש בבנין, לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב.

24.3.3 הפרויקט יחובר לתחנת הביוב החדשה בהתאם לתכנית מכ/633/א'.

24.4 פינוי אשפה

יבוצע באמצעות עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר. כל תכנון אחר של פינוי אשפה, כגון עמדות פח שקועות, יתואם עם מחלקת התברואה לפי תכנית מאושרת.

25. שלבי ביצוע25.1 סדר ביצוע המבנים:

25.1.1 תותר בניה בשלבים, כאשר היקף בניה מינימלי הינו 2 בניינים צמודים, בעלי

כניסה משותפת לחניון התת קרקעי. 2 בניינים כאלה מהווים "מתחם בינוי".

25.1.2 תנאי לקבלת היתר בניה לבניינים ב"מתחם בינוי", יהיה קבלת הסכמה בכתב של

בעלי הזכויות ב"מתחם בינוי" גובל או בכל "מתחם בינוי" אחר בשטח התכנית,

לפינוי והריסה של המבנים במתחמי בינוי אלה.

25.2 סדר ביצוע עבודות הסלילה, הניקוז, הסדרי התנועה ותשתיות המים והביוב:

25.2.1 תנאי למתן היתר בניה לבניינים השלישי והרביעי במגרשים

1005, 1004, 1003, 1002, יהיה השלמה של כל עבודות התשתית לאורך

רחוב גיורא.

25.2.2 תנאי למתן היתר בניה לבניינים השלישי והרביעי במגרשים

1007, 1006, 1005, 1004, יהיה השלמה של כל עבודות התשתית לאורך

רחוב רזיאל.

25.2.3 תנאי למתן היתר בניה לבניינים השלישי והרביעי במגרשים 1001,

1006 ו- 1007 יהיה השלמה של כל עבודות התשתית לאורך רחוב

בן צבי.

25.3 סדר ביצוע השצ"פים :

- 25.3.1 תנאי למתן היתר איכלוס של מעל ל- 40% מיחידות הדיור בשטח התכנית יהיה פיננסיים של 50%, לפחות, מהפיננסיים בשטחי השצ"פים הכלולים בתכנית.
- 25.3.2 תנאי למתן היתר איכלוס של מעל ל- 40% מיחידות הדיור, יהיה פיתוחם של 50% לפחות משטחי השצ"פים הכלולים בתכנית.
- 25.3.3 תנאי למתן היתר איכלוס של מעל ל- 80% מיחידות הדיור בשטח התכנית יהיה השלמת הפיננסיים בשטחי השצ"פים הכלולים בתכנית.
- 25.3.4 תנאי למתן היתר איכלוס של מעל ל- 80% מיחידות הדיור יהיה השלמת פיתוחם של כל שטחי השצ"פים הכלולים בתכנית.

26. שימוש בשטחים ציבוריים במהלך הבנייה

לא יותר שימוש בשטחים הציבוריים בתחום התכנית לצורך תיפעול ואיחסון חומרים ע"י הקבלנים המבצעים בכל משך תקופת הקמת הפרויקט.

27. התארגנות :

תוכן תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ושלבי בניית הפרויקט שתהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח, באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול את מיקום הציוד, החניה הזמנית, נתיבי נסיעה של המשאיות, מערך תנועה של הולכי רגל וזרימות תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות וכו'.

28. פיננסיים

- 28.1 בתחום התכנית קיימים בנייני מגורים מאוכלסים. כתנאי לביצוע בניה חדשה במגרש חדש יש לפנות ולהרוס את המיבנים הקיימים שבתחום המגרש החדש.
- 28.2 בתחום השצ"פים קיימים בנייני מגורים מאוכלסים. ביצוע פיננסיים משטחים אלה ייעשה בהתאם להוראות סדר ביצוע השצ"פים כפי שמפורט בסעיף 25.3.

29. עתיקות :

כל עבודות העפר, הסלילה, החפירה ליסודות ולתשתיות באזורים המסומנים כשטחי עתיקות, יבוצעו בליווי ובפיקוח צמוד של רשות העתיקות.

30. היטל השבחה :

תוכנית זו פטורה מתשלום היטל השבחה.

31. טיפול בפסולת בנין/יבשה :

31.1 כל היתר להריסה של מבנה למגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבניה אחרת של בניה שכמות פסולת הבנין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבנין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

31.2 לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/ או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

31.3 בכל מקרה שבהיתר הבניה יובהר שחסר איזון בין חציבה ומילוי יוצג בהיתר הבניה הפתרון להעברת עודפי חציבה או המילוי.

32. תוקף התכנית

32.1 תוקף התכנית 6 שנים. בסמכות ועדה מחוזית להאריך תקופה זו לאחר שהוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית .

32.2 תחילת בצועה של תכנית זו תחשב כהשלמת בצוע יסודות לכ- 25% מיחידות הדיור הכלולות בה, והשלמת מערכות התשתית הראשיות הדרושות לאותן 25% מיחידות הדיור.

32.3 במידה ותבצע יחזרו לתקפן כל התכניות הקודמות החלות על השטח.

33. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, ותיממנה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיקפה השטח ונחתם עסקו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וע"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותינו וכלל הפרתנו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח זה על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כלשהו הנעשה על פני זכותנו ונחתנו נינתנו אך ורק מנקודת מבט המימון ומקור העיסקה בלבד.  
תאריך: 5.2.2007

בעלי הקרקע  
יוזם התכנית  
עורך התכנית  
הוספולד-ההתמנה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל

תכנית מס' 204  
נדונה בישיבה מס' 204 בתאריך 10.8.07

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה למתן הוקף.

מנהלסמ"ת הוערה  
10/8/07

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל

תכנית מס' 204  
נדונה בישיבה מס' 204 בתאריך 10.8.07

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה להספדה.

מנהלסמ"ת הוערה  
10/8/07

