

106
מאמר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/מק/773

שינוי בינוי במרכז המסחרי והאזרחי בטירת כרמל

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' מכ/מק/773 פורסמה בעיתון פלגא ביום 15.9.11 ובעיתון פלגא ביום 15.9.11 ובעיתון מקומי פלגא ביום 15.9.11</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל" חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הפקדת תכנית מס: מכ/מק/773 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.03.11 להפקיד את התכנית. ביום 20.05.11 ביום 31.10.11 יו"ר הועדה המקומית</p>
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' מכ/מק/773 פורסמה בעיתון פלגא ביום 15.9.11 ובעיתון פלגא ביום 15.9.11 ובעיתון מקומי פלגא ביום 15.9.11</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/מק/773 בעיתון פלגא ביום 15.9.11 הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/מק/773 במקומי פלגא ביום 15.9.11</p>
<p>הודעה על אישור תוכנית מס: מכ/מק/773 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6214 מיום: 10.11.11 עמוד: 4223</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס: מכ/מק/773 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6214 מיום: 10.11.11 עמוד: 3435</p>

דברי הסבר לתוכנית

על השטח הכלול בתכנית זו חלה תכנית מאושרת מס' מכ/429- טירת כרמל- מתחם העירייה. יוזם התכנית רכש את הזכויות במגרש המיועד למסחר, מגורים ומשרדים ומבקש לפתח אותו. עפ"י תכניות הבניה שהיזם הכין יש צורך במספר שינויים לעומת התכנית המאושרת. השינוי הוא בכמה נושאים והם:

- א. שינוי בקווי הבניין.
- ב. שינוי מיקום חלק משטח ציבורי פתוח ללא שינוי גודלו.
- ג. שינוי הבינוי.
- ד. ניווד שטחים ממשרדים למגורים לשם הגדלת מס' יח"ד והגדלת שטח דירה ממוצעת. נושאים אלו הם בסמכות ועדה מקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בינוי במרכז המסחרי והאזרחי בטירת
כרמל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

מכ/מק/773

מספר התוכנית

13.745 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

16.08.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיפים קטנים (1), (4), (5), (6), (8)

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק
מתחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל**

קואורדינטה X 197800
קואורדינטה Y 740650

1.5.2 תיאור מקום

במרכז המסחרי והאזרחי הקיים של טירת כרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית טירת כרמל
התייחסות לתחום הרשות

נפה חיפה
טירת כרמל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
מרכז מסחרי רח' ששת הימים/ הרצל, רח' הפלמ"ח

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10678	מוסדר	חלק מהגוש	-	97
12540	מוסדר	חלק מהגוש	46-55	41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
101, 201, 701, 702, 301, 401, 900, חלק 601, חלק 101	מכ/429
101, 201, 701, 702, 301, 401, 900, חלק 101, חלק 101	תוכנית המודד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/429	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	5099	04.08.2002
מכ/116 (ג/961)	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	2765	26.11.1981
מכ/112 (ג/910)	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	2598	24.01.1980
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"א 3/ב/34	5606	18.12.2006
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"א 4/ב/34	5704	16.8.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		טולדנו אבי אדריכלים בע"מ	16.8.11	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		טולדנו אבי אדריכלים בע"מ	16.8.11	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		טולדנו אבי אדריכלים בע"מ	16.8.11	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
		לוי-שטרק יועצים ומתנדסים בע"מ	16.8.11	3	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה
		מילר - בלוס	16.8.11	2	ל"ר	1:250	מנחה	נספח נוף
		רפלוסון מיכאל שמאי מקרקעין	16.8.11	ל"ר	2	ל"ר	מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	banay@banay-y.com	04-8413747	052-3212500	04-8413753	רח' אחי"אילת 15 ק. חיים	550234215	מגדל טירת הכרמל שותפות מוגבלת	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

זום במפעל 1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגדל טירת הכרמל שותפות מוגבלת	550234215	רח' אחי"אילת 15 ק. חיים	04-8413753	052-3212500	04-8413747	banay@banay-y.com
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל ע"י מניו	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל ע"י מניו						
בעל זכויות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגדל טירת הכרמל שותפות מוגבלת	550234215	רח' אחי"אילת 15 ק. חיים	04-8413753	052-3212500	04-8413747	banay@banay-y.com

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
mto@zahav.net.il	048643967	050-5244098	04-8666519	אלהורוב 88, חיפה, 33276	ח.פ. 514049873	טולדנו אבי – אדריכלים בע"מ	24254	30007439	אבי טולדנו	אדריכל	עורך ראשי	
office@levyshtark.co.il	04-8553654	050-5292293	04-8553655	יפו 145 חיפה	ח.פ. 512719634	לוי - שטרק	23855	05046297	יוסי שטרק	מהנדס אורחי	יועץ תנועה	
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339070	התשבי 14 חיפה	ח.פ. 512497652	מילר- בלום	40289	05509865	אמיר בלום	אדריכל נוף	יועץ נוף	
meitecb@levenberg.co.il	04-8512706		04-8536605	שדרות בן גוריון 32, חיפה	ח.פ. 512497652	לבנברג ובני בע"מ	503	02404846	אפרים לבנברג	מהנדס ומודד מוטמן	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תא שטח A 100	מהווה חלק בלתי נפרד מתא שטח 100
תא שטח B 100	מהווה חלק בלתי נפרד מתא שטח 100
תא שטח A 201	מהווה חלק בלתי נפרד מתא שטח 201

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הקמת מרכז מסחרי ואזרחי עפ"י הוראות תכנית מכ/429 המאושרת, תוך שינויים בנושאים הבאים:
- שינוי בבינוי ותוספת קומות. תוספת מ-20 קומות למגורים כמאושר בתוכנית מכ/429 למבנה המכיל: 24 קומות מגורים, קומת לובי מגורים ושתי קומות שירות בתוכנית מכ/מק/773.
 - גובה הבניין המוצע יהיה: עפ"י סעיפים 15.2, 15.9 בתוכנית מכ/429 דהיינו 20 קומות ובתוספת 6 קומות. גובה מרבי לקומת קרקע מסחרית יהיה 7 מ' נטו מפני המדרכה או ה-0.00 כמתואר בסעיף 15.9 בתוכנית מכ/429.
 - שינוי קווי בניין לגבולות המגרש כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי.
 - שינוי מיקום בין חלקי יעודי שטח שונים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
 - הגדלת מספר יח"ד המותרות בתכנית מכ/429 מ-72 יח"ד ל-100 יח"ד והקטנת השטח למשרדים.
 - העברת (ניוד) שטחי בניה בין משרדים, מסחר ומגורים מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר במכ/429 כמתואר בטבלת ניוד השטחים.
 - שינוי הסדרי התנועה והחנייה. מכביש 12 תתאפשר: חניה למשאיות, לפריקה וטעינה בתחום המגרש, גישה לרכבים תפעוליים כגון: פינוי אשפה, חדר טרנספורמציה ואחרים, רכבי חירום כגון: מכבי אש, אמבולנס או כל רכב תפעול/ חרום אחר. כניסה ויציאה לרכבים פרטיים לחניונים מרחוב פלמ"ח.
 - זיקת מעבר לרכב/חולכי רגל עליו ותתי"ק לחניית מרחוב פלמ"ח דרך תא שטח 201.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הבינוי:** יוקם בניין אחד המורכב משני אגפים כמפורט:
- אגף מזרחי ישמש למגורים, מסחר ומשרדים ויכלול: 24 קומות מגורים, לובי למגורים ושתי קומות שירות כמתואר בהוראות התוכנית מכ/מק/773 סעיף 2.1 א'.
 - אגף מערבי יכלול בניין מסחרי ומשרדים בן קומה אחת או שתיים בגובה פנימי של 7 מטר נטו עפ"י סעיף 15.9 בתוכנית מכ/429.
 - גובה המבנה לא יעלה על 90 מ' מדוד ממפלס ± 0.00 לובי כניסה מגורים (ראה הערה 6 בטבלה 5).

ב. ניוו שטחי בניה: יתאפשר ניוו שטחים בין היעודים השונים כך שניתן לבנות למגורים סה"כ 12,960 מ"ר - 8,640 מ"ר עיקרי ו-4320 מ"ר שירות. כמו כן יתאפשר לנייד שטחי שירות מחניות מקורות לשטחי שירות מגורים בשיעור 50% משטחי שירות חניות מקורות.

ג. שינוי קווי הבניין כלהלן:

1. קווי בניין לכיוון דרום (כלפי הנחל) יהיה אפס במקום שלושה מ'.
2. קו לכיוון צפון מזרח (לכיוון דרך מס' 12) יהיה אפס במקום שלושה מ'.
3. קו בניין כלפי מערב (לדרך מס' 1) יהיה שלושה מ' וקו אפס, כמסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. סעיפים 1, 2, 3 הינם בסמכות ועדה מקומית פ"י סעיף 62 א (4) לחוק.

ד. חילופי שטחים כלהלן:

1. חלק מ"שטח ציבורי פתוח מעורב בחניה תת קרקעית" בצורת משולש הנמצא בין דרך מס' 1 והנחל ובגודל של כ-80 מ"ר, ישנה ייעודו ל"מגורים, מסחר ומשרדים" (מסומן A 100 בתשריט)
2. חלק משטח המיועד ל"מגורים, מסחר ומשרדים" בגודל זהה, הגובל ב"שטח ציבורי פתוח מעורב בחניה תת קרקעית" הנמצא בצד המערבי של התכנית, ישנה ייעודו ל"שטח ציבורי פתוח מעורב בחניה תת קרקעית" (מסומן A 201 בתשריט).
3. חילופי שטחים אלו הינם ללא שינוי בזכויות הבניה של כל יעוד קרקע. סעיפים 1, 2, 3 הינם בסמכות ועדה מקומית פ"י סעיף 62 א (1) לחוק.

ה. הגדלת מספר יח"ד: מספר יח"ד יהיה 100 יח"ד במקום 72 בתכנית המאושרת, עפ"י סעיף 62 א (8) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 13.745 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
			ל"ר		מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

עתיקות	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	חניה	איחוד וחלוקה		
100		100 B, 100 A, 100	100 B, 100 A, 100	מגורים מסחר ומשרדים
201,201A	201, 201 A, 200	200, 201, 201 A	201, 201 A, 200	שצ"פ מעורב בחניה תת"ק
300		לי"ר	400	שטח ציבורי פתוח
600		לי"ר	300	מגורים
		לי"ר	600	נחל מאגר מים
501,502		לי"ר	502, 501, 500	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
36.47%	5012	5012	שטחי מגורים, מסחר ומשרדים
8.1%	1120	1120	שצ"פ מעורב בחניה תת"ק
29.6%	4066	4066	שטח ציבורי פתוח
11.38%	1557	1557	ערוץ נחל
2%	279	279	מגורים
12.45%	1711	1711	דרך מאושרת
100%	13,745	13,745	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים, מסחר ומשרדים	
4.1.1	שימושים	
.א	בהתאם לתכנית מכ/429	
4.1.2	הוראות	
.א	בינוי	אופי הבינוי- מרכז חנויות בצורת "פרסה" כאשר החלק הפתוח של הבינוי דהיינו חנויות פונה למערב לשד' זיבוטינסקי. החנויות כוללות כניסה מקורה. בצלע המזרחית של החנויות- החלק הצר של הפרסה יישמר ציר פתוח לתנועה חופשית של הולכי רגל לכיוון צפון דרום כהמשך לציר הקיים במסחר במתחם העירייה. הציר יישמר פתוח ללא בנייה וגדרות. הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית מחייבת שלא ניתן לסטות ממנה.
.ב	מסחר ומשרדים	בבניין המשלב מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ומגורים, תשמר הפרדה פיסית בין השימושים לרבות הגישה אליהם, החניות, המתקנים הטכניים וכד'.
.ג	מניעת מטרדים	כל השימושים יעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות 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.
.ד	זכות מעבר לציבור	בהתאם לסעיף 14.5 בתכנית מכ/429 המאושרת.
.ה	תא שטח 100A	ירידה ברמפה מחניון פתוח של המגורים על גג הקומה המסחרית
.ו	תא שטח 100B	עליה ברמפה לחניון פתוח של המגורים על גג הקומה המסחרית

4.2	שם ייעוד: מגורים	
4.2.1	שימושים	
.א	בהתאם לתכנית מכ/429	
4.2.2	הוראות	
.א	בהתאם לתכנית מכ/429	

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח מעורב בחניה תת קרקעית	
4.3.1	שימושים	
.א	בהתאם לתכנית מכ/429	
4.3.2	הוראות	
.א	כניסה ויציאה לרכב פרטי מרחוב פלמ"ח	

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
.א	בהתאם לתכנית מכ/429	
4.4.2	הוראות	
.א		

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.5
שימושים		4.5.1
בהתאם לתכנית מכ/429		א.
הוראות		4.5.2
תותר כניסה מדרך מס' 12 לרכבי שרות, חרום ותפעול, חנייה למשאיות (בתחום המגרש) לטעינה ופריקה. לא תותר גישה למסחר ולמגורים מדרך זו.	תא שטח 501	א.
ירידה ועליה ברמפה לחניון תת"ק של המסחר, מדרכה להולכי רגל	תא שטח 300	ב.

שם ייעוד: נחל		4.6
שימושים		4.6.1
בהתאם לתכנית מכ/429		א.
הוראות		4.6.2
בהתאם לתכנית מכ/429		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחוזי עיבוי	צדדי- שפאלי	צדדי- ימוני	קווי בנין (מטר)	קדמי	מרחק מותרת לבנייה הקובעת	מספר קומות (5)	גובה מבנה (מטר) כולל מתקנים טכניים	חכסית משטח תא (%)	צפיפות יחידים לזכום (שטח)	מספר יחידים	אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			מסל מנוע/ מדיני (מ"ר)	מסל מנוע/ מדיני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
													שירות (הגיות מקורות)	עיקרי	שרות				
עביי	המסומן בתשריט ובנספח הבינוי (הערה 4)	עביי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי (הערה 4)	קווי בנין (מטר)	מרחק מותרת לבנייה הקובעת	מספר קומות (5)	גובה מבנה (מטר) כולל מתקנים טכניים	חכסית משטח תא (%)	צפיפות יחידים לזכום (שטח)	מספר יחידים	אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שירות (הגיות מקורות)	עיקרי	שרות	מסל מנוע/ מדיני (מ"ר)	מסל מנוע/ מדיני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
עביי	המסומן בתשריט ובנספח הבינוי (הערה 4)	עביי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי (הערה 4)	קווי בנין (מטר)	מרחק מותרת לבנייה הקובעת	מספר קומות (5)	גובה מבנה (מטר) כולל מתקנים טכניים	חכסית משטח תא (%)	צפיפות יחידים לזכום (שטח)	מספר יחידים	אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שירות (הגיות מקורות)	עיקרי	שרות	מסל מנוע/ מדיני (מ"ר)	מסל מנוע/ מדיני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
												14,750 (7)	31,370 (2)	5,160 (2)	11,460 (2)	5050	100A, 100B	מגורים, מסחר ומשרדים	
									100	לי"ר	279	1120	לי"ר	לי"ר	1120	201,200 201A	שטח ציבורי מתוח עם חניה תת קרקעית		
										לי"ר	279	279	לי"ר	לי"ר	279	300	מגורים		

הערות:

1. טבלת ניוז שטחים מפורטת בטבלה 5א
 2. יתאפשר ניצול מרבי של שטחי המסחר והמשרדים על פי חתביע מכ/מק/429, ובלבד שימשאר מעבר נציף לחולכי דגל נציר צפון דרום בין שני חלקי הבנין.
 3. "הכניסה הקובעת" היא במפלס גג המסחר והניה מתוחה עבור המגורים.
 4. לחניון תת קרקעי יותד קו אופס לכל הכיוונים.
 5. מספר הקומות לא כולל חדר מכוונת מעלית, חורי מכוונת עליה לגג, מיכל מים, אנטנת או מתקנים טכניים לבנין מעל הגג.
 6. הגובה מדרג ממופלס ±0.00 לובי כניסה מגורים
 7. שטח שירות חניות מקורות
- עיבוי טבלת שטחים מצב מוצע מכ/מק/429- התנוסם המספריים לשטחים עיקריים ולשטחי שירות מתייחסים לשה"כ שטחי בניה, ללא חלוקה לשטחים מעל מתחת חכסיה הקובעת.

5א' טבלת ניוד שטחים (עיקרי + שירות) ללא שטחי חניונים, מתקנים טכניים ומשטחים לא מקורים (מ"ר)

יעוד	מצב קיים עמ"י מב/מכ/429				סה"כ שטח בניה כולל (מ"ר)	שטח מתבר (ניוד) מצב מוצע		סה"כ מ"ר מוצע		סה"כ שטח בניה כולל
	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
מסחר	840	2100	1440	300	2640	840	1800	840	1800	2640
משרדים	1440	3600	1440	2580	1060	40	1020	40	1020	1060
מגורים	2880	5760	2880		12920	4280	8640	4280	8640	12920
סה"כ	5160	11,460	5160	2880	16,620 מ"ר	5160	11,460	5160	11,460	16,620 מ"ר

הערות:

1. ניתן יהיה לנייד 50% משטח חניות מקורות (14,750 מ"ר) לשטח שירות מגורים - סה"כ 7375 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 חנייה**

- א. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום אישור היתר הבניה.
- ב. מיקום החניות וסידורי הגישה אליהם יהיו עפ"י נספת החניה המצורף. החניה תהיה בחניה תת קרקעית, קומת ביניים ועל גג קומת המסחר.
- ג. לא תותר כניסה לרכב מכביש 12 למעט רכבי הצלה ורכבי שירות כגון: רכבי אשפה, פריקה וטעינה, גישה לחבי חשמל לחדר הטרפו, גישה לחדר גנרטור, רכב כיבוי אש, אמבולנסים וכו'.
- ד. חניה תפעולית פריקה וטעינה בתחום המגרש

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

6.3 תפקוד ורישום

- א. שטחי הדרכים והשטח הציבורי הפתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק וירשמו ע"ש עיריית טירת הכרמל.
- ב. השטח הציבורי הפתוח המשולב בתניה תת קרקעית מיועד להפקעה ולרישום ע"ש עיריית טירת הכרמל, אולם מתחת למפלס הקרקע תותר חניה לצרכי הבניין. חניה זו תירשם כ"זיקות הנאה" לטובת הבעלים של המבנה.

6.4 חפצות חשודות עירוניות

עפ"י הוראות לתכנית מכ/429 ובאישור מהנדס העיר.

6.5 תיקון והעשרת מי תחום

- ניצול מירבי של מי נגר עילי יועבר למערכת הניקוז העירונית מאחר ואופי הקרקע לא מאפשר החדרת מי נגר.
1. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים. ניקוז שטחים אלה יועבר למערכת הניקוז העירונית מאחר ואופי הקרקע אינו מאפשר החדרת מי נגר.
 2. לפי דרישת רשות הניקוז בוצע מובל מים סגור (התיחסות לתמ"א 34/ ב'3)

6.6 אספקת חשמל

קווי חשמל
 כל קווי החשמל - מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. רשתות עיליות קיימות בתכנית זו תורדנה לרשת תת קרקעית תוך תאום ובתנאי חח"י.

תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות ימוקמו בבניינים, באישור מהנדס העיר. לא יוקמו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים הפתוחים המצויים בכל המגרשים. על מבקשי ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. לא תותר בניית חדרי טרנספורמציה במרווחים. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

6.7 איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.
- ב. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
- | | | | | | | |
|--------|--------|---------|------------------|------------------|--------|--------|
| 3.0 מ' | 2.0 מ' | 2.80 מ' | 20.0 מ' בציר הקו | 35.0 מ' בציר הקו | 1.0 מ' | 3.0 מ' |
|--------|--------|---------|------------------|------------------|--------|--------|
- ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
3.0 מ' מכבלים מתח גבוה
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.8 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר ובניה

- א. תכנון עבודות התשתית בתחום הפרויקט יעשה לגבי כל הפרויקט טרם הוגשו בקשות לאישור הועדה המקומית ומהנדס העיר. כל קטע דרך שיבוצע יפותח במלוא חתך רוחבו, כולל מיסעות הכביש, החניה, אבני השפה, המדרכות, ריהוט הרחוב, עצים במדרכות, השטח המגונן ומערכות התשתית שבתחום הדרך, ע"ח בעלי הזכות בדרך.
- ב. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך יבנו, לפני כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה רק בשטחים בהם יש צורך בחומר לביצוע תכנית הפיתוח המאושרת או לאתר מוסדר ומאושר כחוק, ובאישור מהנדס העיר. בכל מקרה, בעל הזכות בנכס ו/או היזם יהיו אחראיים לשקם שיקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.
- ג. תנאי להיתר בניה – לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - בדעקת 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

<p>לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניה שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ה. חציבה או מילוי- היתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון-</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. עבודות שאינן טעונות היתר- נוהל כאמור בסעיף (1) יוכל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

<p>6.9 אספקת גז</p> <p>אספקת גז על ידי צוברים מוטמנים בקרקע וצנרת תת- קרקעית, באישור משרד העבודה. הצוברים יוטמנו באיזור מאושר ע"י חברת הגז ומשרד העבודה.</p>

<p>6.10 קולטי שמש</p> <p>ניתן להתקין מערכות סולאריות על גג הבנין.</p>
--

<p>6.11 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978</p> <p>2. לא ניתן יהיה לבנות על פי היתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.</p> <p>3. היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/ פיתוח לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל.</p>

<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. יש לקבל אישור כריתה במשרדי קק"ל – כבר לאחר קבלת היתר בניה כחוק.</p> <p>2. יש להגיש היתר בניה וטופס בקשה לכריתה חתום בעיריית טירת הכרמל.</p>

<p>6.13 תנאים להוצאת היתר בנייה</p> <p>6.13.1 אישור תשריט איחוד וחלוקה התואם את החלוקה המוצעת בתכנית.</p>
--

<p>6.14 מניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהגשת תוכנית התארגנות ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לאמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מטרדים כל עת הבניה ובין היתר:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבנייה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אתר הבניה יגודר בגדר פח על מנת למנוע מטרדי בניה.</p> <p>ג. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ד. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ה. לצורכי עבודות הבניה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ו. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ז. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>ח. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

תוך שבע שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מסי/מכ/מק/773 לי"ר: 49738	תאריך: 16.8.11
	תאגיד/שם רשות מקומית: מגדל טירת כרמל שותפות מוגבלת	מספר תאגיד: 550234215
עורך התוכנית	שם: אבי טולדנו	תאריך: 16.8.11
	תאגיד: טולדנו אבי אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 514049873
יזם בפועל	שם: מגדל טירת כרמל שותפות מוגבלת לי"ר: 49738	תאריך: 16.8.11
	תאגיד: מגדל טירת כרמל שותפות מוגבלת	מספר תאגיד: 550234215
בעל עניין בקרקע בעלים	שם: מדינת ישראל ע"י ממ"י לי"ר: מדינת ישראל ע"י ממ"י	תאריך: 16.8.11
	תאגיד: מדינת ישראל ע"י ממ"י	מספר תאגיד: 550234215
בעל עניין בקרקע בעל זכויות	שם: מגדל טירת כרמל שותפות מוגבלת לי"ר: מגדל טירת כרמל שותפות מוגבלת	תאריך: 16.8.11
	תאגיד: מגדל טירת כרמל שותפות מוגבלת	מספר תאגיד: 550234215

ויקטור פילרסקי
 אדריכל מנהל
 מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שהתנאים הכלליים להגשת התוכנית המוסמכת, המפורטים בהחלטת המוסמכת, התייחסו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להגביל את התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית הנתונה, ואין התכנית להכתיב כל תנאי שיהיו חייבים על בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, ללא תנאי ופסי" כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנכח השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכות הסכם כאמור ופסי" כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטרתם של תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוץ חיסה

19/8/11