

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

תכנית מתאר מקומית מס' מ.כ. 652 הנקראת "טירת הכרמל-מורדות הצפון החדשה מזרחיים המהווה שינוי לתכנית מכ/במ/ 392 - טירת כרמל-מורדות הצפון מזרחיים

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
מנהל מחוז חיפה
מנהל תכנון
מנהל תכנון

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
17-02-2015
נתקבל
תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית בניה שיר מס' מכ/ 652
הומלצה להפקדה
בישיבה הועדה מס' 222
ביום 24/3/2002
ל. ביום ()
מנהל מחוז חיפה
מנהל תכנון

שורץ בסמך
אדריכלים ומהנדסים בע"מ

ביר גלוב השקעות בע"מ
ח.מ. 513731992

ינואר 2015

הודעה על הפקדת תכנית מס' 652/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5419
ביום 24.7.05

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז חיפה
הועדה המחוזית החליטה ביום:
15.7.08
לאשר את התכנית

- מהדורה 3 - יולי 2004
- מהדורה 4 - ינואר 2005
- מהדורה 5 - אוגוסט 2010
- מהדורה 6 - אפריל 2012
- מהדורה 7 - נובמבר 2014
- מהדורה 8 - ינואר 2015

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
 התכנית נקבעה טענה אישור השר
18.3.15
יו"ר הועדה המחוזית
תאריך

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תיקרא: "תכנית מסי מכ/ 652 טירת כרמל-מורדות צפון מזרחיים החדשה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:
- דפי הוראות (תקנון) בן 14 עמודים (מחייב).
 - תשריט בקני"מ 1: 1250 (מחייב).
 - תוכנית בינוי בק.מ. 1: 1250 - 1: 500 (נספח מחייב). מחייב בנושא גובה המבנה המסחרי.
 - נספח תנועה כולל תשריט וטבלאות (נספח מנחה) מחייב בנושא כניסות ויציאות.
 - מחייב לגבי כמות החניות במגרש 1000.
 - נספח נוף הכולל תשריט ותקנון (נספח מנחה).
 - נספח ניקוז (נספח מנחה).

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מסי מכ/מב/ 392. טירת כרמל מורדות צפון מזרחיים. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטירת כרמל צפון מזרחית לצומת הצפוני של רח' א.ל. מוצקין ורח' הרדוף וצפון מזרחית לצומת הדרומי של רח' א.ל. מוצקין ורח' הרדוף.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה	חלק מחלקות
10686	29, 37	8, 10, 13, 14, 16, 22, 26, 30, 39
10674	-----	141
10726	-----	128
12294	-----	3

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 35.35 דונם.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
 לטיף מחמוד אלבאש ת.ז. 057555039
 חאלד מחמוד אלבאש ת.ז. 058187592
 מחמד מחמוד אלבאש ת.ז. 055817238

מוסא מחמוד אלבאש ת.ז. 054431598
 עומר מחמוד אלבאש ת.ז. 051984524
 חסין מחמוד אלבאש ת.ז. 035469808

8. יוזמות מגיש התכנית

- א. (היזום הקודם): מ.ציג בע"מ (מתחם מגורים)
 אליהו הנביא 2 חיפה 33548, טל': 04-8642183.
 (היזום הנוכחי): ביר גלוב השקעות בע"מ, ח.פ. 513731992
 שדרות ההסתדרות 251 חיפה, טל': 03-6122127
 ב. עיריית טירת כרמל - (יוזמת רק במתחם בנייני ציבור).

9. עורכי התכנית

עורך התכנית/ אדריכל התכנית: שורץ בסנוסוף, דרך יפו 145 א' חיפה.
 טל': 04-8371844, פקס: 8378813.

עיריית טירת הכרמל - מח' הנדסה (מתחם בנייני ציבור)
 רח' אצ"ל 9, טירת הכרמל
 טל': 04-8572460

10. מטרות התכנית

- 10.1 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לפי חוק תכנון הבניה בהסכמת בעלים.
 10.2 שינוי יעוד ממגרש לבניה ציבורי לאזור מגורים משולב מסחר, מש.פ. שטח לבניה ציבורי, מאזור מסחר לאזור מגורים משולב במסחר ומאזור מגורים ב' לאזור מגורים משולב מסחר.
 10.3 תוספת יחידות דיור ואחוזי בניה ומספר הקומות המותר.
 10.4 שינוי בינוי ומתן הוראות בניה לבניינים בני 10 קומות מעל קומת עמודים וקומה נוספת חלקית שתאפשר דירות דופלקס, ולאזור מסחרי.
 10.5 מתן הוראות לבניית מגורים בני 3 קומות.
 10.6 קביעת סדרי תנועה וחניה.
 10.7 קביעת הוראות פיתוח ומגרשים מגורים ושצ"פים.
 10.8 קביעת הוראות בניה למגרשים למבני ציבור.
 10.9 ביטול דרישת הקמת הגשר או מעבר תת קרקעי. תבטל הדרישה של הקמת המעבר התת קרקעי או גשר עילי מעל לדרך מס' 10 האמור היה לחבר את המתחם המיועד למבני ציבור והשביל להולכי רגל.

11. באור סימני התשריט

קו רצוף עבה בצבע כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות גובלות
קו רצוף עבה בצבע אדום	תחום שיפוט טירת כרמל
קו רציף עם משולשים לכיוונים מנוגדים לסירוגין ומספר בן 5 ספרות בשחור	גבול גוש ומספרו
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מקווקו וקו ירוק מקווקו	גבול ומספר חלקה קיימת לביטול
מספר בן 4 ספרות בתוך עיגול שחור וקו שחור	גבול ומספר מגרש מוצע
מספר בן 2 ספרות או 2 אותיות בתוך עיגול אפור וקו אפור	גבול ומספר מגרש לביטול
קו אדום עבה מקווקו	קו חשמל
קו אדום מקוטע	קו בנין
קו אדום מקוטע עם נקודות לסירוגין	קו בנין 0 לחניה

שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כחול בהיר	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב ואפור לסירוגין	אזור מגורים משולב מסחר
שטח צבוע כחול בהיר ומותחם כחול כהה	אזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
רשת משובצת שחור	חניה פתוחה בתוך מגרש
קווים שחורים מקבילים באלכסון	פרוזדור צינור נפט מאושר
קו סגול עבה מקוטע	קו דלק קיים
שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין	שביל להולכי רגל
שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	אזור לבנייני ציבור
שטח צבוע אפור בהיר ומותחם באפור כהה	אזור למסחר
קו בצבע סגול	חזית מסחרית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
שטח צבוע ירוק וירוק כהה לסירוגין	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
שטח צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קווים שחורים אנכיים מקבילים	זכות מעבר לציבור לצמיתות
רצף ריבועים שחורים	מעבר עילי
רצף ריבועים שחורים מקוטעים	מעבר עילי לביטול
מספר שחור ברבע העליון בתוך עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברבע הצדדי בתוך עיגול בדרך	קו בניין
מספר ברבע התחתון בתוך עיגול בדרך	רוחב הדרך
שטח צבוע ירוק כהה עם רשת אלכסונית בשחור	שטח נופש וקייט

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

13. רשימת התכליות

13.1 אזור מגורים משולב מסחר

מגרש 1000

13.1.1 תותר בניית 185 יח"ד, בכפוף להמצאת פתרונות חניה בתחום המגרש ביחס שלא יפחת מ- 1.5 חניות ליח"ד.
 יח"ד יתוכננו ב-4 מבנים בני 10 קומות מעל קומת עמודים כל אחד, וקומה נוספת חלקית שתאפשר דירות דופלקס. (דהיינו 11 קומות מעל קומת עמודים כולל יחידות הדופלקס).
 לא תותר כניסה נפרדת לדירות הדופלקס בקומה זו ותחול חובת דירוג של קומות 10 ו-11 לצורך בניית הדופלקס.
 המבנה המסחרי ימוקם בקומת הקרקע בין הבניינים כמסומן בתשריט, ובניין המסחרי תותר כל תכלית למעט דוכני אוכל.

13.1.2 תוספת 25 יח"ד מעבר ל-160 יח"ד במגרש 1000 תותר בתנאים הבאים:

א. בכפוף להמצאת פתרונות חניה בתחום המגרש ביחס שלא יפחת מ- 1.5 חניות ליח"ד.

ב. תוספת 25 יח"ד תמוקם באגפים האחוריים של 2 בניינים (B1 ו- B2) כפי שמוספרו בנספח הבינוי ובקומות התחתונות של בניינים אלה.

13.1.3 לפחות 10% מיח"ד במגרש 1000 יהיו יח"ד בנות-השגה בשטח של 75 מ"ר ברוטו לכל יח"ד.

13.1.4 במגרש 1000 מספר יח"ד וגובה המבנים מהווים הוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2 (19) ו-2 (10) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002

13.2 אזור מגורים א'

מגרש 1002

יתוכננו 3 מבנים בני 3 קומות על עמודים וסה"כ 25 יח"ד. בכפוף להמצאת פתרונות חניה בתחום המגרש ביחס שלא יפחת מ-1.5 חניות ליח"ד.

13.3 אזור מבני ציבור

מגרשים 2000 - 2001

תותר הקמת מבנה ציבור בהתאם לסעיף 181-188 לחוק התכנון והבניה- 1965. במגרש 2000 - בנין בן 2 קומות בגובה עד 18 מטר. במגרש 2001 - בנין בן 2 קומות בגובה עד 12 מטר.

13.4 אזור לשטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיבי

מגרש 4001

השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגנים ציבוריים, שבילים, מגרשי משחקים, פינות ירק ונוי, נטיעות, מגרשי ספורט פתוחים, רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, תאורה וחניה פתוחה למסחר כמופיע בתשריט.

13.5 אזור לשבילים להולכי רגל

מיועד לדרכים להולכי רגל האזור יכלול שבילים מרוצפים ומגוונים כולל ספסלים ותאורת רחוב. יותר מעבר של רכב חירום בלבד הנחיות לתכנון ופיתוח הן לפי האמור בנספח הפיתוח.

13.6 דרכים, דרכים משולבות

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, תחבורה ציבורית (בדרכים) נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים.

.14 טבלת שטחים

טבלת שימושי קרקע				יעוד
מצב מוצע		מצב קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
10.86%	3.84	9.85%	3.48	אזור מגורים א'
-----	-----	6.48%	2.29	אזור מגורים ב'
22.21%	7.85	-----	-----	אזור מגורים משולב מסחר
20.14%	7.12	20.03%	7.08	דרך קיימת-מאושרת
0.99%	0.35	1.92%	0.68	שביל להולכי רגל
35.19%	12.44	35.25%	12.46	אזור לבניני ציבור
-----	-----	14.91%	5.27	אזור למסחר
10.61%	3.75	1.10%	0.39	שטח ציבור פתוח אינטנסיבי
-----	-----	10.47%	3.70	שטח פרטי פתוח
100%	35.35	100%	35.35	סה"כ שטח התכנית

.15 הוראות הבניה

- א. שטחי המגרשים בטבלאות להלן נמדדו באופן גרפי. שטחי המגרשים יקבעו סופית בתשריט החלוקה שיאושר ע"י וועדות התכנון והבניה.
- ב. סימון הבינוי בתשריט ובנספחי הבינוי הינו מחייב. שינוי בהעמדת הבינוינים וצורתם בתוך המגרשים יותנה בשמירה על שטח הבניה המותר, מסי הקומות, קוי הבנין ופתרון החניה כנדרש.

15.1 אזור מגורים משולב מסחר - מגרש 1000 - שטח המגרש כ- 7.85 דונם

אחוזים	כמות / הנחיות	תאור
264.9%	20,800 מ"ר	שטח עיקרי עבור מגורים מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (ד) (ו)
15.9%	1,250 מ"ר	שטח עיקרי למסחר (ד)
127.3%	10,000 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין הכולל: ממ"דים, לובי, מעברים קומתיים ומדרגות, מחסנים, מעברים, וחדרים טכניים (ב) (ה)
7.6%	600 מ"ר	שטח שרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת לבנין הכולל מעבר לחניה תת קרקעית חי מכונות ומחסנים (ב)
76.4%	6,000 מ"ר	שטח שרות חניה מקורה (ב)
25.4%	2,000 מ"ר	שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור חניה בלבד - לא יותר ניווד שטחי שרות אלה וניתן יהיה לנצלם עבור חניה בלבד (ב)

אחוזים	כמות / הנחיות	תאור
3.1%	250 מ"ר	שטח שירות למסחר
	10 קומות מעל קומת עמודים כל אחד, וקומה נוספת חלקית שתאפשר דירות דופלקס. (דהיינו 11 קומות מעל קומת עמודים כולל יחידות הדופלקס). לא תותר כניסה נפרדת לדירות הדופלקס בקומה זו ותחול חובת דירוג של קומות 10 ו-11 לצורך בניית הדופלקס. גובה אבסולוטי עליון - + 97.80	מס' קומות (ג) (ד)
	גובה לפי נספח בינוי מחייב	מבנה מסחרי בן קומה 1
	כמסומן בתשריט	קוי בנין
	185 יח"ד	מס' יחידות דיור
	לפחות 10% מיח"ד במגרש יהיו בשטח של 75 מ"ר ברוטו	דירות בנות השגה
	4 בניינים+ בנין מסחר	מס' בניינים במגרש (א)

- א. המרחק בין המבנים המזרחיים יהיה 20 מ' ובין המבנים במערב לבין המבנים במזרח 12 מ' כמסומן בנספח הבינוי המחייב.
- ב. תכנית בהיקף של 20% מסך שטח המגרש תהיה פנויה מכל בינוי עילי ותת קרקעי.
- ג. לא תותר כניסה נפרדת לדירות הדופלקס בקומה העליונה ותחול חובת דרוג של קומות 10 ו-11 לצורך בניית יחידות הדופלקס.
- ד. במגרש 1000 מספר יח"ד וגובה המבנים מהווים הוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2 (19) ו- 2 (10) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002
- ה. במידה ויתוכננו בקומות המגורים של המבנים מחסנים דירתיים, לא יותר קיר משותף בין המחסנים לבין יחידות הדיור.
- ו. שטחי הבנייה העיקריים כוללים מרפסות.

15.2 אזור מגורים א' - מגרש 1002 - שטח המגרש כ- 3.84 דונם

אחוזים	כמות / הנחיות	תאור
90%	3,456 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין
30%	1,152 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין הכולל ק.עמודים, ממ"ד, מבואות, מדרגות, מחסנים וחניות בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
	3 מעל ק. עמודים	מס' קומות
	כמסומן בתשריט	קוי בנין
	25 יח"ד	מס' יחידות דיור (א)
	3	מס' בניינים במגרש

- א. מספר יחידות הדיור (25 יח"ד) מהווים הוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2 (19) ו- 2 (10) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002

15.3 אזור מבני ציבור- מגרש 2000 - שטח המגרש כ- 6.882 דונם

אחוזים	מ"ר	
120%	8,258 מ"ר	שטח עיקרי לבניה מעל מפלס הכניסה
60%	4,130 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה לא יעלה על 60% משטח הבניה המותחם מטרת עיקריות.
	מדוד מקרקע מפותחת לא כולל מעקות, חדרי מדרגות וטכניים מעל הגג האחרון.	מבנה בן 2 קומות בגובה 18 מטר. (א)
	כמסומן בתשריט	קוי בנין

א. המרחק בין 2 בניינים באותו מגרש יהיה 6 מ' לפחות.

15.4 אזור מבני ציבור- מגרש 2001 - שטח המגרש כ- 5.558 דונם

אחוזים	מ"ר	
120%	6,668 מ"ר	שטח עיקרי לבניה מעל מפלס הכניסה
60%	3,335 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה לא יעלה על 60% משטח הבניה המותחם מטרת עיקריות.
	מדוד מקרקע מפותחת לא כולל מעקות, חדרי מדרגות וטכניים מעל הגג האחרון.	מבנה בן 2 קומות בגובה 12 מטר. (א)
	כמסומן בתשריט	קוי בנין

א. המרחק בין 2 בניינים באותו מגרש יהיה 6 מ' לפחות.

- ב. גמר קירות החוץ של המבנים יהיה מחומר ציפוי קשיח מסוג אבן מנוסרת ומסותת או התזה צבעונית מסוג טמבורפלקס גמיש או שווה ערך, באישור מהנדס העיר.
- ג. גגות המבנים יהיו שטוחים למעט הדגשות ארכיטקטוניות עפ"י התכנון והעיצוב שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

16. הוראות כלליות

- א. בלשכת רשם המקרקעין תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. הערת אזהרה בעניין תרשם טרם הוצאת היתר בניה.
- ב. שינוי מהוראות התכנית וכל תוספת גובה ו/או תוספת יחיד שלא בהתאם לתכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיפים 2 (19) ו- 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002
- ג. תוקם חברה מנהלת למתחם המגורים המשולב במסחר.
- ד. חזית חמישית - החזית החמישית תטופל בעיצוב אדריכלי לשביעות רצון מהנדס העיר בגמר של יריעות איטום מולבנות ע"י חצץ מוטבע. יש להסתיר במידת האפשר את המתקנים ההנדסיים על הגג. מעקות הגג יטופלו בחומרי גמר מותאמים לעיצוב הבנין, גם בחלקם הפנימי של המעקות הנצפים בחזית חמישית.

16.1 שמירת על חזות המבנים

16.1.1 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טל"כ, וכו'.

16.1.2 התקנת המתקנים המפורטים להלן בקירות החיצוניים של המבנים או על הגגות או בשטח הפתוח תותר אך ורק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר:

- מסתורי כביסה, אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין. לא יותרו זרועות למתלה כביסה.
- ארובות תנורי חימום.
- דודי שמש, יהיו פנימיים למבנים או מוסתרים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג המבנים.
- מיכל גז ודלק, אשר יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובאישורים הנדרשים על פי חוק.
- לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה או לכל מבנה ומבנה, אלא אנטנה מרכזית אחת, למגרש על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. פרט לאנטנה מרכזית או צלחת לווינית.
- פרסום ושילוט וחלונות ראוה בכל תחום התכנית יותקנו רק עפ"י תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

16.2 חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח

16.2.1 החומרים והציפויים של חזיתות הבנינים וחומרי הגמר של הפיתוח וכן ריצופי וחיפוי הגג יהיו מחומרים קשיחים ועמידים באישור מהנדס העיר.

16.2.2 במבנים עד 3 קומות טיח החוץ יהיה טיח חלק או מותז ברקמה על בסיס אקרילי באופן ששטח החזית המכוסה ע"י טיח לא יעלה על 50% מסך שטח פני חזית המבנה.

16.3 הוראות פיתוח**16.3.1 כללי**

לכל הכבישים והרחובות יוכנו תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:250, ע"י אדריכל נוף, שיוגשו לאישור מהנדס העיריה. תכניות הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים, אופיניים, ריהוט רחוב, תכנית ריצוף.

- א. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב בהתאם לתכנית נטיעות שתוגש ע"י אדריכל נוף לאישור מהנדס העיריה.
- ב. במדרכות יש לטעת עצים במרחקים שאינם עולים על 6 מ'. במדרכות שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת גם עצים. רצועת הגינון תהיה צמודה לכביש.

ג. כל המדרכות במתחם ירוצפו בדגם אחיד. הריצוף יהיה מאבן משתלבת ו/או עפ"י דרישות מהנדס העיריה.

16.3.2 עבודות עפר

לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים.
עודפי עפר יפוננו לאתר פסולת מאושר כחוק.

16.3.3 הנחיות לעיצוב קירות

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מאבן נסורה ומסותתת.
גובה גדרות במגרשים הפונים לרחוב לא יעלה על 1.10 מ'.

16.3.4 הנחיות לעיצוב מסלעות

מסלעות שגובהן מעל 2.0 מ', ידורגו כך שהמרחק בין דירוג הטרסות יהיה לפחות 1.0 מ', וישמש לנטיעות.
במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות, שתבטיח כיסוי מלא של חזית המסלעה.
המסלעה תבנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע הקטנה ניצבת לה.

16.3.5 הנחיות לתכנון נוף במגרש הפרטי

בקשה להיתר בניה למגרש תכלול תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תתוכנן ע"י אדריכל נוף. גובה ה-0.00 + של המבנה יקבע בתכנית בינוי ופיתוח של המתחם.
תכנית הפיתוח תכלול: מפלס 0.00 + של המבנה, בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי, תכנית עבודות עפר, תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, תכנית מידות, פרטי קירות וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, מיקום גומחות למים וחשמל, פרטים אופייניים ועצים לשמור.
כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.

16.4 תנאים להיתר

- מתן היתר הבניה יותנה בהגשת תכנית בינוי לביצוע ופיתוח המגרש, שתוגש ע"י בעלי היתרי הבניה לאישורה של הועדה המקומית. התכנית תוגש בקני"מ 1:250, על המתחם בשלמותו ותהיה כפופה להוראות תכנית זו ותכלול את שטח המגרשים 1000, 4001 ואת מגרש 1002.
- תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1002 יהיה הריסת המבנה הקיים.
- תנאי להיתר למבנה הציבורי יהיה פינוי השטח הציבורי מכל אשם, חפץ ומבנה.

17. חניה ותנועה

מספר החניות יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 במגרש 1000 : תקן החניה יהיה לא פחות מ- 1.5 חניות ליחיד .
 תכנית סידורי חניה ותנועה באישור מהנדס העיר תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. בסיס לתכנית זו יהווה נספח תחבורה, אשר הינו נספח מחייב בנושאי כניסות ויציאות.
 במגרש 1002 : תקן החניה יהיה לא פחות מ- 1.5 חניות ליחיד .

18. חלוקה חדשה ורישום

- א. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ב. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים המסומנים בתשריט.
- ג. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לערוך תכנית חלוקה שתאושר בועדה המקומית ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית החלוקה.
- ד. השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (דרכים, שבילים, מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) ירשמו על שם עיריית טירת כרמל, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

19. עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

20. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'.
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'.
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים על שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. תחנות טרנספורמציה

כל מתקני הטרנספורמציה יתוכננו בתוך המגרשים. לא יותר מיקומם של מתקני הטרנספורמציה בשצ"פ, ותכנונם יעשה בתאום עם חברת החשמל בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

22. חדרים מוגנים

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א.

23. שירותים

23.1 מערכות חשמל ותקשורת תת קרקעיות
 כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות ותכלולנה הכנה לכבלים, וכו'.

23.2 ניקוז מי גשם
 הניקוז יהיה בהתאם לנספח הניקוז. יתוכננו ויבוצעו במגרשי הבניה שטחים או אמצעים המיועדים להחדרת מי הגשמים הזורמים מהמרזבים והחצר לתת קרקעי.

23.3 אספקת המים
 אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית טירת הכרמל עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

23.4 תשתיות עירוניות

א. על יוזמי התכנית להגיש תכנית מערכות מים, ביוב, ניקוז, תאורת רחובות, כבישים, מדרכות ופיתוח שטחים ציבוריים וכו' בהתאם לנספחים, שהינם נספחים מנחים לאישור מהנדס העיר בטרם הוצאת היתר הבניה.

ב. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני חיבור הבנין לכל המערכות כאמור בסעיף 23.4 א' ובהתאם לאמור בהיתר הבניה.

24. הידרנטים

יוזם התכנית יתקין הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשום כבוי אש.

25. מניעת מטרדים בעת בניה

א. כתנאי לקבלת היתר הבניה, תוגש למהנדס העיר תכנית היערכות לשלבי הבנייה, כולל האמצעים שינקטו למניעת מטרדים בעת הבנייה, לדיירי הבניינים הסמוכים. התכנית תכלול סימון אזור החפירה, הגדר והשערים לאתר העבודה, אופן הוצאת הפסולת, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בניה, הובלת חומרי בנייה, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכים להולכי רגל וכו'.

ב. פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכל ותפונה לאתר מורשה לשפיכת פסולת בניין.

ג. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק.

ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהוו מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.

ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ו. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ובשעות העבודה המקובלות תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות.

ח. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2 מטר לפחות – כתנאי להיתר החפירה.

26. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

27. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

שורץ בסנוסור
אדריכלים ובניינים בע"מ

עורך התכנית

אינג' בוריס טיקמן
מנהל עיריית סידרת כרימל

יזם ומגיש התכנית

ביר גלובל השקעות בע"מ
ח.פ. 513731992

יזם ומגיש התכנית

עיריית יבנה
מנהל עיריית יבנה

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. כיוון התכנית אינו לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא באה במקום השטח נחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין התוספת זו למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על חתמת חברה או הודאה בקיום הסכם בתכנית, ואין ויתור על זכויות כלשהן בשטח, ואו על השטח ע"י מי שרכש מאתנו לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו חתימתנו נחשבת כחתימת אד"ר מקודרת מבט תכנונית.
רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

ויקטור פילדסקי
מתכנן מרחב עסקי חיפה
רשות מקרקעי ישראל