

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0176461

חלוקה חדשה וקביעת קווי בניין לחלקות 67, 68 גוש 10686 בטירת כרמל

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל

תכנית ב.ע. מס' 355-0176461

הוחלט למתן תוקף

בישיבה הועדה 2014017

ביום 16/12/2014

יו"ר הועדה: ס. מלך

355-0176461 חודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/61
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6857
 מיום: 14/8/14 עמוד: 7556

355-0176461 חודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/61
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6992
 מיום: 19/2/15 עמוד: 3701

דברי הסבר לתכנית

כתוצאה מהטמנת קו מתח עליון שעבר בתחום המגרשים 7, 8 עפ"י תב"ע מאושרת מכ/במ/ 392, הוסרו מגבלות הבנייה שהיו קיימות כתוצאה מקו החשמל, וכעת ניתן לשנות קווי בניין ולחלק את המגרשים מחדש, על מנת לאפשר בניית מגורים איכותית.



ת.נ.ן זמין
מונה תדפסה 21



ת.נ.ן זמין
מונה תדפסה 21



ת.נ.ן זמין
מונה תדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוכנית מס' 355-0176461

חלוקה חדשה וקביעת קווי בניין לחלקות 67, 68 גוש 10686 בטירת כרמל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 355-0176461

1.2 שטח התכנית 3.4427 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 198138

קואורדינאטה Y 741657



1.5.2 תיאור מקום שתי החלקות נמצאות במדרון של הר הכרמל בחלק צפון-מזרחי של טירת כרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות

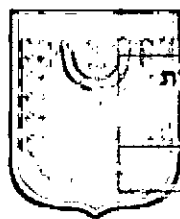
נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	מעלה נוף		

שכונה מעלה נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10686	מוסדר	חלק	67-68	104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/במ/392	7 - 8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/ במ/ 392	שינוי	הוראות תכנית מכ/במ/392 מתקיימות למעט האמור בתכנית זו	4547	4670	27/07/1997



תמונת זמני
מונה הדפס: 21



תמונת זמני
מונה הדפס: 21



תכנית מס': 355-0176461 - שם התכנית: חלוקה חדשה וקביעת קווי בניין לחלקות 67, 68 גוש 10686 בטירת כרמל

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יורי פוציינסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יורי פוציינסקי			תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:250	1	11/02/2015	סבטלנה פסטרנצ'וק		12/02/2015		לא
בינוי	מנחה	1:250	1	31/12/2014	יורי פוציינסקי		08/01/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	12/02/2015	שירי ציסלר-סולומון		12/02/2015		לא
תנועה	מנחה	1:250	1	11/02/2015	סבטלנה פסטרנצ'וק		12/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	31/12/2014	יורי פוציינסקי		08/01/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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

תכנית מס': 355-0176461 - שם התכנית: חלוקה חדשה וקביעת קווי בניין לחלקות 67, 68 גוש 10686 בטירת כרמל

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			א.ד.ס.י. יומים ובניה בע"מ	טירת כרמל	רמב"ס (1)	33	077-4180078	04-8574440	yagel.garden@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' רמב"ס 33/8.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		א.ד.ס.י. יומים ובניה בע"מ	טירת כרמל	רמב"ס (1)	33	077-4180078	04-8574440	yagel.garden@gmail.com

(1) כתובת: רח' רמב"ס 33/8.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית טירת כרמל - לשטח ציבורי בלבד	טירת כרמל	הרצל	6	04-8572612	04-8572801	boris@tirat-carmel.moni.il
בעלים			א.ד.ס.י. יומים ובניה בע"מ	טירת כרמל	רמב"ס (1)	33	077-4180078	04-8574440	yagel.garden@gmail.com

(1) כתובת: רח' רמב"ס 33/8.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 355-0176461 - שם התכנית: חלוקה חדשה וקביעת קווי בניין לחלקות 67, 68 גוש 10686 בטירת כרמל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יורי פציינסקי	45682		נשר	החרושת	5	04-8204079	04-8204078	yp.architects@gmail.com
	מהנדס	סבטלנה פטרנצ'וק	0122315		טירת כרמל (1)		3	077-4180078	04-8574440	hw@lmd-shaked.com
	יועץ נופי	שירי צ'יסלר-סולומון			טירת כרמל	יזומה	3	077-4180078	04-8574440	la@lmd-shaked.com
	מודד	רמזי קעזיאר	883	קעזיאר רמזי	חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8520166	ramzi883@017.net.il

(1) כתובת: רח' היילומה 3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה מחדש של מגרשים וקביעת קווי בניין לחלקות 67, 68 בגוש 10686 בטירת כרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תכנית שהמגרשים הנכללים בה הם בבעלות אדם אחד והיא כוללת הוראות לחלוקתם באופן שלו היו בבעלות של יותר מאדם אחד ניתן היה לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, עפ"י ס"ק 62א(א)(1) לחוק התו"ב.

ב. קביעת קווי בנין חדשים ע"פ ס"ק 62א(א)(4).

ג. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"פ ס"ק 62א(א)(5).

ד. שינוי וחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ-50% לפי ס"ק 62א(א)(6).

ה. הקטנת גודל מגרש מירבי ע"פ ס"ק 62א(א)(7).

ו. הגדלת מספר יחידות דיור מ-6 ל-9 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ע"פ ס"ק 62א(א)(8).

ז. הסדרת זיקת הנאה למעבר ברכב מרח' מעלה נוף למגרשים עורפיים ע"פ ס"ק 62א(א)(19).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.443
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (ית"ד)	יח"ד	6	+3	9		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,584		1,584		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2001
מגורים א'	1007 - 1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1007 - 1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	282.34	8.20
מגורים א'	3,160.32	91.80
סה"כ	3,442.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	282.34	8.20
מגורים א'	3,160.31	91.80
סה"כ	3,442.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים הם בהתאם לתוכנית מכ/במ/392.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות שטחי הבנייה וכול ההוראות הם ע"פ תכנית מאושרת מכ/במ/392. חלוקה מחדש של המגרשים ושינוי קווי הבניין.
ב	בינוי ו/או פיתוח מגרשים 1004-1001, 1007 נמצאים במפלסים מעל כביש גישה ומעל מעבר לרכב. מפלס כניסה קובעת של מגרשים 1005, 1006 נמצא מתחת למפלס מעבר לרכב.
ג	גגות גגות רעפים.
ד	עיצוב פיתוח ובינוי קירות תומכים בתחומי המגרשים יהיו מדורגים. גובה כול מדרגה לא יעלו על 3.0 מ' נטו, המרווח בין המדרגות היה לפחות 60 ס"מ והיה מגוון.
ה	זיקת הנאה זיקת הנאה ברוחב של 7.2 מ' למעבר ברכב מרח' מעלה נוף לבניינים עורפים
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים הם בהתאם לתוכנית מכ/במ/392.
4.2.2	הוראות
א	דרכים כול ההוראות הם ע"פ תכנית מאושרת מכ/במ/392.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה המבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'		1001	563.73	352	16	0	124 (1)	50	2	(2)		2	6	3	5
מגורים א'		1002	573.77	352	16	0	124 (1)	50	2	(2)		2	3	3	6
מגורים א'		1003	347.65	176	8	0	62 (1)	50	1	(2)		2	3	3	6
מגורים א'		1004	386.81	176	8	0	62 (1)	50	1	(2)		2	5	3	6
מגורים א'		1005	427.85	176	(1) 58	0	12	50	1	(2)		2	3	3	5
מגורים א'		1006	440.94	176	(1) 58	0	12	50	1	(2)		2	3	3	6
מגורים א'		1007	419.56	176	8	0	62 (1)	50	1	(2)		2	3	6	5
מגורים א'	סך הכל		3160.31	1584	172	0	458		9						

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לפי תביע מאושרת מ.כ.מ. 392 שטח שירות לכל יחיד הוא 20 מ"ר כולל: 8 מ"ר מעל מפלס כניסה קובעת ו- 12 מ"ר מתחת למפלס כניסה קובעת.

שטח חניה מקורה לכל יחידת דיור לא יעלה על 50 מ"ר (2 חניות לכל יחיד).

שטח עיקרי ליחיד הוא 176 מ"ר (כולל מגרשים 1001, 1002).

מותר יהיה לנייד שטחי בניה למטרות עיקריות אל מעל ואו מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לכול יחידת דיור 50 מ"ר לחניה מקורה בלבד ולא ניתנים להעביר לשטחי שירות מסוג אחר.

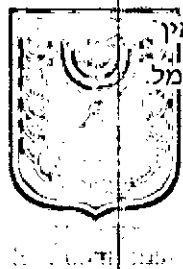
(2) 8.5 מ"ר מקו קרקע טבעית מדוד באמצע הבניין.

(3) עליית גג, קומת מסד ואו חניה מקורה לא יכללו במנין הקומות.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי	6.1
כול הוראות לתב"ע ללא שינוי מתכנית מכ/במ/392	
6.2 אדריכלות	6.2
תותר קומת מסד ובלבד שגובהה לא יעלה על 2.2 מ' נטו ועד 1.7 מ' מפני קרקע טבעית. וגובהם של השטחים למטרות שירות נטו לא יעלה על 2.2 מטר. תותר הוספת עליית גג, קומת מסד ו/או חניה מקורה למספר קומות המותרים עפ"י תכנית מכ/במ/392.	
6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
א. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות הבניין יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מה"ע. ב. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות וכו'. ג. תותר התקנת קולטי שמש על גגות הבניינים באישור ע"י מהנדס העיר. ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים. ה. לא יותקנו מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאשרו ע"י מהנדס העיר. ו. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבתים. ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי. ח. תותר התקנת מזגנים מוסתרת באישור ע"י מהנדס העיר. ט. חזיתות הבניינים יצופו בחומר קשיח ועמיד לשביעות מהנדס העיר. י. חזיתות החניון יועצבו תוך התאמתן לחזיתות הבניינים.	
6.4 חניה	6.4
שטח חניה מקורה לכל יחידת דיור לא יעלה על 50 מ"ר (2 חניות לכל יח"ד). מיקום חניה במגרשים היה בתחום המגרש באישור ע"י מהנדס העיר. תותר בניית חניה מקורה במרחק של 0 מ' מגבולות המגרשים ומזיקת הנאה, למעט המגרשים 1001, 1007 בהם תותר בניית חניה מקורה במרחק של 1 מ' מקו רחוב מעלה נוף.	
6.5 איכות הסביבה	6.5
א. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חציבות וחפירות יש לנקוט באמצעים כגון הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר ומכביש הגישה אליו. עודפי עפר יפנו לאתר מורשה במשאיות מכוסות. ב. יש לכסות חומרי גלם בתפוזרת כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למפגעי אבק וזיהום הסביבה. ג. בעת ביצוע חציבה יש לנקוט באמצעים שנקבעו בתקנות לעניין מניעת רעש מצידוד כבד לפני התחלת העבודות הכלים.	
6.6 חשמל	6.6
אספקת החשמל בתחומי תכנית זו והחיבור לבתים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים של חברת חשמל. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר 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. ברשת מתח נמוך - 2.0 מטר,	

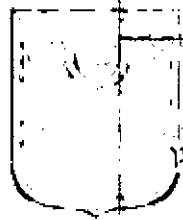
6.6	חשמל
	בקו מתח גבוה עד - 22 ק"ו 5.0 מטר, בקו מתח עליון עד - 150 ק"ו 10.0 מטר. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. חפירה, חציבה, כריה, בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל. חפירה, חציבה או כריה בעבודות ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן: כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) - 2.5 מטר, עמודי חשמל במתח נמוך - 2.5 מטר, עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו - 10.0 מטר. חפירה, חציבה ואו כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן: כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) - 10.0 מטר, עמודי חשמל במתח נמוך - 5.0 מטר, עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו - 5.0 מטר, עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו - 10.0 מטר.



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בניה, על מבקש היתר הבניה לפנות עיריית טירת כרמל לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י מהנדס העיר. אספקת מים. א. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י מהנדס העיר. ב. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות המאושרות על ידי מהנדס העיר. ג. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות מהנדס העיר ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון העיר. ד. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים, ופרט חיבורי מוני המים. ה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מחלקת התברואה העירונית.



6.8	ביוב וניקוז
	ביוב. א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי מהנדס העיר. ב. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס העיר שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ניקוז ותיעול. ג. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מהנדס העיר. ד. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מהנדס העיר.



6.9	הוראות פיתוח
	חובה על בעלי היתר הבניה/חוכרי קרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בשטח המגרש לבניה, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, השקיה, עפ"י התכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. לא יותרו שפכי עפר בלתי מתוכננים ומשוקמים בתחומי תכנית זו, עודפי עפר יועברו למקומות מחוץ לגבולות טירת כרמל לאתר מאושר. קירות תומכים בתחומי המגרשים לא יעלו על 3.0 מ' נטו. קירות תומכים יבוצעו מאבן מנוסרת, מעובדת ומסותתת בגודל מזערי של 30X20 ס"מ שתונח בקווים אופקיים. בראש כל קיר תומך יבוצע כרכוב אבן מנוסרת, מעובדת ומסותתת. כל הכרכובים בקירות התומכים ובמבני העזר יהיו אופקיים. תכניות פיתוח לכל מבן יוכנו ויאושרו ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה, התכניות תכלולנה חתכים בין הכבישים הגובלים והקובעות גובה העמדת הבתים וחתכים אופייניים ע"מ למנוע הסתרה.
6.10	איחוד וחלוקה
	א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זאת בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת המגרשים המוצעים שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי התכנית זו או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
6.11	ניהול מי נגר
	על פי דו"ח קרקע לתכנית זו הקרקע והסלע בשטח התכנית הינם בעלי מוליכות הידראולית נמוכה. לכן אין לאפשר פתרון תכנוני המתבסס על החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע ויש לתת פתרון ניקוז מי נגר עילי למערכת מאספת חיצונית באישור מהנדס העיר.
6.12	שמירה על עצים בוגרים
	כריתת עצים בתחום הפרויקט תבוצע בהתאם לסקר עצים בוגרים שאושר ע"י פקיד היערות ועפ"י הסימון בתשריט נספח עצים בוגרים. ביצוע עבודות הכריתה יעשו לאחר קבלת היתר בניה ורישיון כריתה כחוק
6.13	פסולת בניין
	לא יותרו שפכי עפר בלתי מתוכננים ומשוקמים בתחומי תכנית זו, עודפי עפר יועברו למקומות שיאופשרו ע"י הועדה המקומית.
6.14	פיקוד העורף
	לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ואו מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של פיקוד העורף.
6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	אישור תשריט לאיחוד וחלוקה ורשום זיקת הנאה.

6.16	תשתיות
	קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
6.17	דרכים
	בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללות: מסעות, מדרכות והחנייה לאורך הדרכים הכלולות בתכנית, קירות תומכים, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, התקנת תאורה, העתקת עמודי חשמל וכולל נטיעות ופיתוח המדרכות על פי לוח זמנים כפי שייקבע בתנאים להיתר בנייה.
6.18	חומרי חפירה ומילוי
	חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ל.ר.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך: 9/3/15 ובנייה בע"מ חתימה: 514962455
	שם ומספר תאגיד: א.ד.ס.י. יזמים ובניה בע"מ 514962455		
יזם	שם:	סוג:	תאריך: 9/3/15 ובנייה בע"מ חתימה: 514962455
	שם ומספר תאגיד: א.ד.ס.י. יזמים ובניה בע"מ 514962455		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך: 9/3/15 חתימה: אינג' עזריאל סירת כדורי
	שם ומספר תאגיד: עיריית טירת כרמל - לשטח ציבורי בלבד 500221007	בבעלות רשות מקומית	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך: 9/3/15 חתימה: א.ד.ס.י. יזמים ובניה בע"מ
	שם ומספר תאגיד: א.ד.ס.י. יזמים ובניה בע"מ 514962455	בעלים	
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך: 9/3/15 חתימה: יורי פוציינסקי
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	