

355

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 355-0409755

מכ/מק/885- שינוי בינוי לקוטג'ים-גלי כרמל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ע. מס' 355-0409755
הוחלט למתן תוקף
בישיבה הועדה 2017003
ביום 26/02/2017
יו"ר ועדה ס.מלול

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ע. מס' 355-0409755
הוחלט להפקדה
בישיבה הועדה 2016017
ביום 11/09/2016
יו"ר ועדה ס.מלול

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/885
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 717
מיום: 23/3/17 עמוד: 1606

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/885
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 716
מיום: 5/1/17 עמוד: 1009



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית נדרשה לצורך שינוי תוואי דרך והעברת מגרש הנובעים מהצורך לשמר שני עצים עתיקים בתחומה אשר לא ניתנים להעתקה לפי דוח שימור עצים המצורף.
בתכנית אנו מחליפים שטחים בין יעודי קרקע: מגורים, ש.צ.פ. ודרך משולבת תוך שמירה על סה"כ שטחים בכל יעוד. התכנית משנה את הבינוי ומאפשרת כניסה פרטית לכל יחיד עם שתי חניות צמודות תוך שמירה על דרכים עם מיתון תנועה וחניות אורחים לאורכן.
אנו מוסיפים זכויות בניה למגרשי מגורים לפי תיקון 101 בסמכות ועדה מקומית להתאמת גודל הקוטג'ים לדרישות השוק ומתן גמישות תכנונית בתוכן למגוון רחב של דיירים.



משרד התכנון והבנייה
3



משרד התכנון והבנייה
4



משרד התכנון והבנייה
5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכ/מק-885 שינוי בינוי לקוטג'ים-גלי כרמל

מספר התכנית 355-0409755

1.2 שטח התכנית 47.130 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (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 196855

קואורדינאטה Y 741225



1.5.2 תיאור מקום שכונת קוטג'ים מצפון לכניסה צפונית לטירת הכרמל לאורך פארק מתוכנן בין השכונה לכביש מס' 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל			

גלי כרמל

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
12722	מוסדר	חלק	5-16, 19-20	23
12723	מוסדר	חלק	15-28, 31, 46-47	12, 32, 34, 40, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



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
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	12/2006
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	0		
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	05/2013
מכ/ 201	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	3282	1206	19/01/1986
מכ/ 278	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	4263	870	24/11/1994
מכ/ 518	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 518 ממשיכות לחול.	5318	3542	01/08/2004
מכ/ מק/ 518 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ מק/ 518 / א. הוראות תכנית מכ/ מק/ 518 / א תחולנה על תכנית זו.	5952	3857	05/2009



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יאיר הרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יאיר הרמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	07/03/2017	עיסאם דלי	07/03/2017	טבלת הקצאה	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200		08/12/2016	יאיר הרמן	08/12/2016	ניספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250		08/12/2016	עיסאם דלי	08/12/2016	תכנית חלוקה לגוש 12722	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250		08/12/2016	עיסאם דלי	08/12/2016	תכנית חלוקה לגוש 12723	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1		12/07/2015	יאיר הרמן	06/11/2016	סקר לפקיד היערות אזור גליל מערבי-כרמל	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500	9	08/12/2016	יאיר הרמן	08/12/2016	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		08/12/2016	ישראל רשטיק	08/12/2016	נספח תנועה וחניות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		06/03/2017	יאיר הרמן	07/03/2017	תכנית מצב מאושר	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

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			משה חדיף בניה והשקועות בע"מ	צפת	עליה ב	4	04-6922516	04-6972004	hadif@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משה חדיף בניה והשקועות בע"מ	צפת	עליה ב	4	04-6922516	04-6972004	hadif@012.net.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	2	04-8572460		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		
בבעלות רשות מקומית	עיריית טירת כרמל		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	2	04-8572460		
חוכר			משה חדיף בניה והשקועות בע"מ	צפת	עליה ב	4	04-6922516	04-6972004	hadif@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	לחיי	20	04-6620222		herman.arc@gmail.com
מודד	מודד	עיסאם דלי	893		כפר יאסיף	כפר יאסיף		04-9561532		isam@daly.c
יועץ	יועץ תחבורה	ישראל רשטניק			טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215551		israel@matop.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים במערך הבינוי והדרכים לשם התאמתם לצרכי התושבים וחילופי שטחים עקב אי יכולת מימוש מגרש בשל עץ לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה

1. איחוד וחלוקה של המגרשים וחילוף שטחים בין יעוד מגורים ליעוד שצ"פ ודרך משולבת לפי סעיף 62א(א)(1).
2. הרחבת והארכת דרך קיימת לצורך גישה למגרשים לפי סעיף 62א(א)(2).
3. שינוי קווי בניין צדדיים למבנים: 2.7 מ' במקום 3 מ', קביעת קווי בניין למחסנים ופרגולות לפי סעיף 62א(א)(3).
4. שינוי בהוראות לגבי בינוי או עיצוב אדריכליים לנושא תכסית, מרווחים בין מבנים וכניסות לחניות לפי סעיף 62א(א)(5).
5. שינוי חלוקת שטחי בנייה מבלי לשנות סה"כ שטח כולל מותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(6).
6. תוספת יחידת דיור אחת לפי סעיף 62א(א)(8).
7. תוספת 7% לשטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)(16).



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון והבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בזונם 47.13



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	118		+1	117	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 7% לשטח עיקרי לפי תיקון 101 לחוק	19,047		+2,082	16,965	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך משולבת	343 - 340, 231, 230, 34	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	340, 34
מגורים א'	28 - 1	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	120
מתקנים הנדסיים	47, 46	בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	270, 121
שטחים פתוחים	320, 310, 270, 124 - 120, 32	דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	340, 230, 34
		דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	27, 17, 16, 14
		דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	320, 124 - 120, 32
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	343 - 340, 231, 230, 34
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	27, 26, 18 - 13, 11, 9, 8, 6, 5
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	47, 46
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	320, 310, 270, 124 - 120, 32

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	9,238	19.61
מגורים	29,749	63.16
מתקנים הנדסיים	90	0.19
שטח ציבורי פתוח	8,028	17.04
סה"כ	47,105	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.60	9,237.88	דרך משולבת
63.17	29,774	מגורים א'
0.19	90.67	מתקנים הנדסיים
17.03	8,028.02	שטחים פתוחים
100	47,130.57	סה"כ



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	למגורים, לפי תכנית מאושרת "מכ/518- גלי כרמל".
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מיקום הכניסות למגרשים ופתרונות החניה בתוך המגרשים יקבעו בתכנית פיתוח כמפורט בסעיף 2.1 בתכנית המאושרת מכ/518. יותרו 2-4 כניסות לחניות במגרש, בהתאם למספר יחידות הדיור ובלבד שיינטעו עצים בוגרים במרווח הקדמי.</p> <p>2. לכל יחיד יותקנו 2 מקומות חניה בתחום המגרש, אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. מרחקים בין מבנים בתוך מגרש : לקירות עם פתחים - 5.4 מ' לקירות אטומים - 5.0 מ'.</p> <p>4. קו בניין בתשריט בצבע תכלת- הוא קו בניין למחסנים, פרגולות ועמודים דקורטיביים. קווי בניין אחורי וצדדי למחסנים, פרגולות ועמודים דקורטיביים - 1.5 מ'.</p> <p>פתחי המחסנים המוצעים עד קו בניין של 1.5 מ', לא יופנו למרווח האחורי.</p> <p>5. קו בניין קדמי וצדדי לחניה מקורה/פרגולת חניה ומסתורי אשפה - 0 מ'.</p> <p>6. גובה גדרות עד 1.8 מ' במרווחים.</p> <p>7. לא תותר הקלה נוספת בקווי בניין צדדיים מעבר למאושר בתכנית זו וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. חובת נטיעות עצים בוגרים במרווח הקדמי ורצועת גינון במידה האפשר.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	חדרי טרנספורמציה לפי תכנית "מכ/518- גלי כרמל".
4.2.2	הוראות
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי לפי תכנית "מכ/518- גלי כרמל".
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>במגרשים 32,120,121,123 תותר הקמת שביל להולכי רגל ואופניים לצורך שמירה על רציפות המעבר מצפון לדרום.</p>
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך משולבת לפי תכנית "מכ/518- גלי כרמל".



4.4	דרך משולבת
4.4.2	הוראות
א	זרכים
	ראה סעיף 5.3.2 בתכנית מאושרת מכ/518.



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת התכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	965		1 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	965		2 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	964		3 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	964		4 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	963		5 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	984		6 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1006		7 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1017		8 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1055		9 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1036		10 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	6	50	171	966	1737		11 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1230		12 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1057		13 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1063		14 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	6	50	171	966	1453		15 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	6	50	143	1015	1453		16 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1004		17 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	957		18 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	955		19 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	954		20 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	966		21 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	989		22 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	991		23 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	993		24 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	50	114	644	1010		25 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1024		26 מגורים א'
4	5	2.7	2.7	3	9.5	4	55	114	644	966		27 מגורים א'
4	5	3	3	3	9.5	4	50	114	644	1028		28 מגורים א'

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:

ראה תשריט לגבי קווי בניין לחניות, מחסנים ופרגולות.

מספר קומות כולל עלית הגג וגג רעפים.

יותר ניוד שטחי שרות ממטרה למטרה ובלבד שישמרו שטחי ממ"דים ומחסנים מינימליים.

שטח ממ"ד לפי דרישות פיקוד הערף.


במידה ויש סתירה בין גודל המגרשים בטבלה לבין השטחים בטבלת הקצאה, השטחים ילקחו מהמידה האנליטית של המודד ע"פ טבלת ההקצאה.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p>	<p>6.1</p>
<p>כל הוראות תכנית מאושרת "מכ/518- גלי כרמל" נשארות בתקפן למעט האמור בתכנית זו.</p>	
<p>6.2 פיקוד העורף</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.3 תחזוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.4 ניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>ראה סעיף 4.2 וסעיף 2.5.1.2 בתכנית מאושרת מכ/518.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>לפי תכנית מאושרת מכ/518 . השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, חשהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, חשהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>א. לתכנית מצורף סקר עצים מתאריך 12.7.15 שנערך לבקשת פקיד היערות</p>	



	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>אשר קובע את העצים לשימור/כריתה. סקר העצים מחייב בתחום התכנית זו והיתר בנייה יינתן לפי דרישות הסקר.</p> <p>ב. שימור עצים ושיקום צמחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים ישמרו, או יועברו, או יכרתו על פי תכנית הפיתוח בתאום עם מחלקת הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון בעלי היתר הבניה. 2. בתכנית הבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווג לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התוכנית לגביהם. 3. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט. 4. בעלי היתר הבניה יחדשו על חשבונם את הצמחייה הטבעית באזורים הכלולים בשטחי מגרשיהם ובשטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם אשר יפגעו במהלך הבניה. 5. חובה על בעל היתר הבניה לבצע את השיקום ההנדסי והצמחי לפני אכלוס המבנה. 	<p>6.7</p>
	<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי ופיתוח לפי סעיף 2.1 בתכנית המאושרת מכ/518, אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון הדרכים המשולבות והכניסות לחניות בליווי מהנדס תנועה ואדריכל נוף ע"פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזור מגורים. 2. הרחובות יתוכננו ע"פ הנחיות משרד התחבורה ויאושרו ע"י רשות תמרור מקומית. 3. פרט גדר אחידה מחייבת לכל האורך לכיוון הרחובות ולכיוון השצ"פ הגובל בכביש 4 וגובל. 4. דגם אחיד מחייב לפרגולות ולסככות/פרגולות לחניה שיבוצעו כחלק מההיתר. 5. חזית חמישית ומסתורי מזגנים ודודים על הגגות ע"פ הנחיות מרחביות. 6. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: <p>א. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>ב. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שריון מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 הוראות בינוי</p> <p>הנחיות מרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר יחולו על התכנית זו.</p>	<p>6.9</p>
<p>חונה</p>	<p>6.10 אקוסטיקה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה נדרש תכנון מפורט של מיגון אקוסטי מגונן מכביש 4 ומיגון דירתי שיענה על דרישות המשרד להגה"ס. גמר ביצוע כלל המיגונים האקוסטיים - קיר אקוסטי ומיגון דירתי, הינו תנאי למתן תעודת גמר למבנים ואכלוסם.</p>	<p>6.10</p>

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום על חשבונו של היזם ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחילת של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות וההתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם תכנית חלוקה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7.</p>
<p>שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>10 שנים</p>	



משרד תכנון ומיפוי
מנהל תכנון

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)

355-0409755

לתכנית מספר

מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד של החוכר	מצב נכנס		יעוד המגרש/החלקה	מצב יוצא				תאריך חתימה	
								מספר המגרש לפי תב"ע	שטח המגרש במ"ר		חלקים באחוזים	יעוד המגרש המוקצה	שם הבעלים	שם החוכרים/מיועדים להירשם כחוכרים		חתימת החוכרים/בעלים
1	12722	15	1,057	1,057	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	1,048	13	דוקטור פילרסקי
2	12722	16	1,063	1,063	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	1,072	14	דוקטור פילרסקי
3	12723	15	986	986	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	1,454	15	דוקטור פילרסקי
4	12723	16	1,637	1,637	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	1,452	16	דוקטור פילרסקי
5	12723	17	1,236	1,236	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	1,003	17	דוקטור פילרסקי
6	12723	27	1,017	1,017	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	מגורים	100.0%	967	27	דוקטור פילרסקי
7	12723	46	20	20	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מתקן הנדסי	100.0%	מתקן הנדסי	100.0%	מתקן הנדסי	100.0%	45	46	דוקטור פילרסקי
8	12723	47	20	20	מדינת ישראל	משה חדרי בנין והשקעות בע"מ	51124043	מתקן הנדסי	100.0%	מתקן הנדסי	100.0%	מתקן הנדסי	100.0%	45	47	דוקטור פילרסקי
9	12722	23	4,325	4,625	עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	704	32	דוקטור פילרסקי
10	12723	12	26	23534	עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		מתקן הנדסי	100.0%	מתקן הנדסי	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	5138	120	דוקטור פילרסקי
11	12723	31	6,541	25	עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	365	121	דוקטור פילרסקי
12	12723	32	656	681	עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	28	122	דוקטור פילרסקי
13	12723	34	831	4,913	עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	52	123	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	11	124	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	1017	270	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	480	310	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	שטחים פתוחים	100.0%	233	320	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	327	34	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	4321	230	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	127	231	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	4086	340	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	93	341	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	176	342	דוקטור פילרסקי
					עיריית טירת כרמל	מנהל עיריית טירת כרמל		דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	דרך משולבת	100.0%	108	343	דוקטור פילרסקי

דוקטור פילרסקי
משה חדרי בנין והשקעות בע"מ
רשות מקרקעי ישראל
משרה חדרי בנין והשקעות בע"מ
מ.ח.פ. 511240433
אנשי בוריס טיקמן
מנהלים עירונית טירת כרמל

סה"כ ביעוד מגורים	מ"ר	8,996
דרך משולבת	מ"ר	9,238
שטחים פתוחים	מ"ר	8,028
מתקן הנדסי	מ"ר	90
סה"כ	מ"ר	24,362

סה"כ ביעוד מגורים	מ"ר	8,996
דרך משולבת	מ"ר	9,238
שטחים פתוחים	מ"ר	8,028
מתקן הנדסי	מ"ר	90
סה"כ	מ"ר	24,362

מס' 04 954 1532
מ.ר. 893

דלה עסאם - הנדסה ומדידות
כפר יאסוף - טל': 049561532