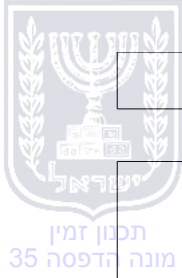


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0615005

מכ/מק/938-מתחם מסחר ומגורים בפינת רחובות הרדוף מוצקין-טירת הכרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

על השטח חלה תכנית מאושרת מכ/מק 652 מיום 10.5.15

יוזמי התכנית המאושרת הינם יוזמי תכנית זו.

מטרת התכנית היא תכנון מיטבי של מתחם מגורים משולב במסחר תוך הפרדה מלאה בין המסחר למגורים, באמצעות חילופי שטחים של השצ"פ והוצאתו מתוך המתחם לשטח פתוח נגיש ולא בצמוד לחניה.

על חלק מהקרקע עדיין רשומה בעלות של עיריית טירת הכרמל אך הוכן ואושר תצ"ר על השטח והחלק של העירייה צורף לשטח המגרש של היזמים. אך הרישום לא הושלם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/938-מתחם מסחר ומגורים בפינת רחובות הרדוף מוצקין-טירת הכרמל

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0615005

שטח התכנית 1.2 11.600 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

197842 קואורדינאטה X

741680 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות הרדוף ומוצקין בטירת הכרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	הרדוף		
טירת כרמל	מוצקין	17	

שכונה נאות כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10686	מוסדר	חלק		10, 29-30, 54

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/ 652	4001, 1000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/05/2015	5541	7036	התכנית מחליפה את תכנית מכ/ 652 בתחומה.	החלפה	מכ/ 652
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 55 25/09/2019	אפרים לבנברג	25/09/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		22: 10 29/05/2019	דני בסנוסוף	05/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה מחייב בענין כניסות ויציאות בלבד	22: 13 29/05/2019	רגב טורס	29/05/2019	1	1: 500	מחייב	חניה
לא	נספח נופי	22: 13 29/05/2019	טל פינס בן עזרא	29/05/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מלל, טבלאות ותמונות	14: 50 25/06/2018	טל פינס בן עזרא	25/06/2018	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 06 06/12/2018	טל פינס בן עזרא	06/12/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 48 04/12/2018	פנינה רוזנברג	04/12/2018		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת הכרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		rikad@tirat- carmel.mun i.il
	פרטי			ביר גלוב השקעות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	251	072-2514416	072-2514419	rafi@birglo b.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביר גלוב השקעות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	251	072-2514416	072-2514419	rafi@birglob.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	דני בסנוסוף	33190		חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office. 111@013net.net
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577655	04-8577567	regev@tedem .co.il
נופי	יועץ	טל פינס בן עזרא		תדם	טירת כרמל	אתגר	2	073-2660085	04-6790520	tal@artlandsc ape.co.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il



מנהל תכנון ומבנה
רשות הממשלה לתכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה
רשות הממשלה לתכנון ומבנה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מונח	הגדרת מונח
קו בנין עילי	קו בנין למרפסות לסטוויין.
קו בנין תחתי	קו בנין לחניון

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

תכנון מתחם מגורים משולב במסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

- א. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים תוך חילופי שטחים בין שצ"פ למגורים, עפ"י סעיף 62א(א)(1) בחוק התכנון והבניה.
- ב. הגדלת שטח השצ"פ ביחס לשטחו בתכנית המאושרת, עפ"י סעיף 62א(א)(3) בחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי וקביעת קווי בנין למרפסות, לסטוויין בחזית המסחר, כמו כן שינוי הוראות בניה במרווחים לצורך מיקום חדרי אשפה ותחנת טרפו', עפ"י סעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי הוראות בינוי ונספח בינוי מחייב (ביטול דופלקסים, שינוי גודל יח"ד קטנות וכו'), עפ"י סעיף 62א(א)(5) בחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר בתחום הסטוויין, עפ"י סעיף 62א(א)(19) בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	302, 301
מגורים ומסחר	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	201
חניה	שטח ציבורי פתוח	301
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	201

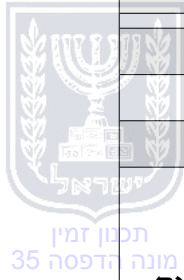
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	9,685	83.46
שטח ציבורי פתוח	1,919	16.54
סה"כ	11,604	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	9,430.33	81.27
שטח ציבורי פתוח	2,173.98	18.73
סה"כ	11,604.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים משולב במסחר. בבנין המסחרי תותר כל תכלית למעט דוכני אוכל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>1. בתא שטח 201 תותר בניית 4 מבני מגורים ובנוסף מבנה מסחרי .</p> <p>2. תחול חובת הצמדת מחסן לכל יח"ד. יותרו מחסנים קומתיים ללא קיר משותף בין המחסנים ליחידות הדיור .</p> <p>3. תישמר הפרדה בין חדרי האשפה למגורים לבין המסחר למניעת מטרדים.</p> <p>4. הבניה במרווחים כפופה להוראות תכנית מס' 355-0661652</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	הנחיות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן ההיתר.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	אזור לשטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים המיועד לגנים ציבוריים, שבילים, מגרשי משחקים, פינות ירק ונוי, נטיעות, מגרשי ספורט פתוחים, רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, תאורה וחניה פתוחה למסחר כמופיע בתשריט.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>בתא שטח 302 : ישולבו עצי צל ונוי.</p> <p>בתא שטח 301 : בין שטחי החניה ישולבו עצי צל ונוי.</p> <p>שטח הקרקע של החניה הפתוחה למסחר לא יעלה על 925 מ"ר .</p> <p>תותר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p> <p>לא יותר מיקומם של תחנות טרנספורמציה בשצ"פ.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)		12 (4)	185 (3)		8600 (2)		10000	20800 (1)		201	מגורים ומסחר		
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (7)		7 (6)		250	1250				201	מסחר ומסחר		
				1	12	185	80	8850 (9)	1250	10000	20800 (1)	9417 (8)	201	<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ב': מבני אשפה וחדרי טרפו יותרו במרווחים עד גבול המגרש, כמסומן בנספחי הבינוי והפיתוח המנחים המצורפים לתכנית
הערה ג: תותר העברת שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת בלבד.

הערה ד': הכניסה הקובעת היא מפלס קומת הכניסה למגורים. (כך שמעל הכניסה הקובעת - מגורים ומתחת לכניסה הקובעת - מסחר וחניה).

הערה ה': מס' יחידות הדיור וגובה המבנים מהווים הוראה שכל סטיה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 19/2 ו- 10/2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל מרפסות.

(2) שטח שירות לחניה מקורה / תת קרקעית, מחסנים שרותים נלווים ומתקנים טכניים וכד' מיועדים למעבר לחניה תת קרקעית חדר מכונות ומחסנים (600 מ"ר), חניה מקורה (6000 מ"ר), 2000 מ"ר שטח לחניה בלבד - שטח זה לא יותר לניוד וניתן לניצול לחניה בלבד.

(3) לפחות 10% מיח"ד בתא שטח 201 יהיו יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר ברוטו לכל היותר כולל שטח המרחב המוגן הדירתי. ראה בנוסף הערה ה' ברמת הטבלה..

(4) 11 קומות מעל קומת כניסה ומעל קומת מסחר בבנינים הקדמיים ו- 11 קומות מעל קומת כניסה בבנינים האחוריים בהתאם לנספח הבינוי. בקומה האחרונה של המגורים תותר קומה גבוהה של 4.00 מ'. לא יידרש חיבור בין 2 הקומות העליונות במבנה. תחול חובת דירוג 2 הקומות העליונות..

(5) לפי התשריט: קווי בנין צבע אדום כהה. קו בנין עלילי צבע אדום בהיר למרפסות וסטווין. קו בנין תחתי צבע תכלת עבור חניון תת קרקעי. המרחק בין המבנים המזרחיים יהיה לפחות 20 מ' ובין המבנים במערב לבין המבנים במזרח יהיה לפחות 12 מ'.

(6) גובה הקומה המסחרית יהיה +60.65 עד התקרה העליונה לא כולל מתקנים טכניים חדרי מדרגות מבני מעלית וכד'.

(7) קומת המסחר היא קומה כפולה בנוסף למסחר גם חניה מקורה..

(8) שטח המגרש ילקח מהמדידה האנליטית ע"פ טבלת ההקצאה.

(9) שטח שירות לחניה מקורה / תת קרקעית , מחסנים שרותים נלווים ומתקנים טכניים וכד' מיועדים למעבר לחניה תת קרקעית חדר מכוונות ומחסנים (600 מ"ר) , חניה מקורה (6000 מ"ר) , 2000 מ"ר

שטח לחניה בלבד - שטח זה לא יותר לניוד וניתן לניצול לחניה בלבד.

(10) הגובה האבסולוטי הוא +96.75 עד פני תקרה עליונה לא כולל מתקנים חדרי מדרגות, מעלית וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חניה	<p>מספר החניות יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>במגרש 201: תקן החניה יהיה לא פחות מ 1.5 חניות ליח"ד.</p> <p>תכנית סידורי חניה ותנועה באישור מהנדס העיר תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. בסיס לתכנית זו יהווה נספח החניה, אשר הינו נספח מחייב בענין הכניסות והיציאות בלבד.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>ה. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ו. תרשם זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין למעבר ציבור הולכי הרגל בתחום הסטווין המסומן על גבי התשריט.</p> <p>ז. שטחי המגרשים בטבלאות הנ"ל נמדדו באופן גרפי ויקבעו סופית ע"פ תשריט החלוקה שאושר על ידי הועדה המקומית בתאריך 29.5.17 (תא"ח 421) וע"פ טבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו.</p>
6.4	חשמל	<p>א.תנאי למתן היתר בניה ו/ או סלילה יהיה -תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות</p>

חשמל	6.4
<p>שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תיכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב.קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אורי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'</p> <p>ה.קו חשמל מתח עליון 110 -160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>ו.קו חשמל מתח על -עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י.ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>יא.שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ד.לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ - 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תחנת טרנספורמציה :</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תתוכנן בתחום מגרש המגורים , במסגרת ההוראה כי תחנת הטרנספורמציה תותר במרווחים עד גבול המגרש. תכנונה יעשה בתאום ובאישור חברת החשמל וכן באישור איגוד ערים להגה"ס בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>לפי תמ"א 34 / ב / 4 השטח מוגדר כאזור רגישות א'1</p> <p>במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו</p> <p>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו שח העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	



פסולת בניין	6.7
<p>א. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. 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>3. 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>ב. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו</p>	



	פסולת בניין	6.7
	<p>מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.</p> <p>ד. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
	<p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש למהנדס העירהתכנית הערכות לשלבי הבנייה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ד. 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>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
	<p>תנאי לאיכלוס יהיה חובת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לשימוש המגורים והמסחר.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.10
	<p>מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישורה של הועדה המקומית. התכנית תערך בקני"מ 1:250 תתוכנן ע"י אדריכל נוף.</p> <p>התכנית תכלול פירוט גבהים ומפלסי הבנינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, תכניות של נטיעות וגינון כולל סוגי צמחיה, מערכות השקיה ותשתיות אחרות כמו ארונות חשמל, מים ותקשורת, אשפה ומתקנים חיצוניים הקשורים לשימוש של תא השטח.</p> <p>בתאי שטח הכוללים פתרון חניה על קרקעית יש לקבוע בתכנית הבינוי והפיתוח מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום הרחבה לרכב כיבוי אש.</p> <p>התכנית תפרט חתכים אופייניים וחזיתות סכמטיים של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים.</p>	
	תשתיות	6.11
	<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך.</p> <p>א. מים אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ד. תאורה</p>	





תשתיות	6.11
<p>כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח הפרטי הפתוח ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ז. הידרנטים</p> <p>מבקש היתר הבניה יתקין הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי אש.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	



מקלטים	6.13
<p>לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושצ"פים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו- 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

בניה ירוקה	6.15
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לרבות בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראלי 5281 והנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	

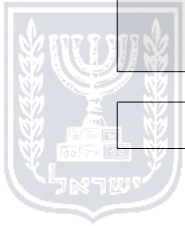
היטל השבחה	6.16
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

22.9.2019

תכנית: 355-0615005 - מכ/מק/938 - תחום מסחר ומגורים בפינת רחובות הרדוף ומוצקין - טירת הכרמל - טבלאות הקצאה

מס' סדורי	גוש	חלק	שטח חלקה (מ"ר)	שטח חלקה תשלום (מ"ר)	שטח חלקה תשלום (מ"ר)	שם החלק	שם המוסד	מס' ת.ז. או תאגיד	שם הבעלים	שם המוסד	שם החומר	מס' ת.ז. או תאגיד	מס' זכויות או אחרות בחלקה	יעוד לפי תל"פ 652	מס מבטח	שטח (מ"ר)	יעוד	חלקים במבטח	חתימת הבעלים	תאריך	תוצר יוצא	
																					מס' (מ"ר)	שטח (מ"ר)
1			10	4792	2112	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	513731992	בר גלובל	בר גלובל	בר גלובל	513731992		מגורים ומסחר	201	2107	מגורים ומסחר	גלובל	24.9.19	מגורים ומסחר	11594	
2			29	4979	2778	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	513731992	בר גלובל	בר גלובל	בר גלובל	513731992		מגורים ומסחר	201	2488	מגורים ומסחר	גלובל	24.9.19	מגורים ומסחר	11594	
3			30	10164	6502	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	513731992	בר גלובל	בר גלובל	בר גלובל	513731992		מגורים ומסחר	201	4769	מגורים ומסחר	גלובל	24.9.19	מגורים ומסחר	11594	
4			4	10896	202	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	אחים אלכש ע"י עו"ד יוסף ברום ע"י יפוי כח	513731992	בר גלובל	בר גלובל	בר גלובל	513731992		מגורים ומסחר	201	56	מגורים ומסחר	גלובל	24.9.19	מגורים ומסחר	11594	

הערה: סה"כ שטח התכנית במעורבת יוצא 11604 מ"ר בעוד שסה"כ השטחים עפ"י הת"ע המאושרת הם 11594 מ"ר. וטבלת ההקצאה מתואמת לפי שטחים שבת"ר.

מודאפים לנכרה

שם עורך הטבלה

תוצרת תאגיד בע"מ

תאריך 22.9.2019

איוג' בופס טיקמן

מנהל ענף תכנון

