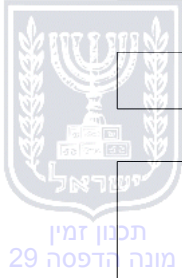


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0951137

מתחם משולב מגורים ומסחר - גן נדיר - טירת הכרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/09/2023

לאשר את התוכנית

08/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005125128/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם גן נדיר הינו מתחם אינטנסיבי בישוב דגם 1 ויושב על ציר ראשי המחבר בין מתחמי ספורט, נופש, תרבות ופנאי שונים.

התכנית מבקשת איחוד חלקות וחלוקתן מחדש כדי לאפשר תכנון תוך שמירה על עקרונות מתכנית האב להתחדשות עירונית.

התכנית המוצעת מציעה שני מגרשי מגורים משולב מסחר נפרדים, שביניהם עובר שצ"פ רחב. בכל מגרש רצועה של בניה מרקמית ומעליה מגדל. שתי הרצועות המרקמיות כוללות הבדלי גובה בין החלקים המרקמיים והסתה בין המגדלים כדי לאפשר מרווח, נוף ואור.

הרצועה הדרומית תהיה חצויה כדי ליצור רחבה לציבור המאפשרת מעבר למרכז של מבני חינוך קהילתיים, תוך הקפדה להיצמד לרעיון העיקרי של שמירת רצף התנועה האורבני של הולכי הרגל תוך כדי יצירת קשרים נוספים בין מבנה החינוך מדרום אל השצ"פ והמעברים העירוניים.

סה"כ מוצעות בתכ"ז 293 יח"ד בגדלים שונים (במקום 48 יח"ד קיימות ב-3 מבנים של 3-4 קומות). בנוסף, תכנית זו גם מאפשרת הסדרי תנועה ברח' אצ"ל, תוך הרחבת דרך וביצוע 2 כיכרות תנועה ותגבור זכויות בניה לחלקה 32.

נתונים כמותיים (הנתונים הם לפי חישוב צפיפות של תמ"א 35/4):

צפיפות ברוטו : 127,846 אנשים ל קמ"ר

צפיפות נטו ממוצעת : 66.97 יח"ד לדונם

פריסה מרחבית : 58%

גודל משק בית 3.3 משוכלל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם משולב מגורים ומסחר - גן נדיר - טירת הכרמל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0951137

1.2 שטח התכנית 18.340 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

197325 קואורדינאטה X

741000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בין רחוב משה שרת מצד מזרח ורח' אצ"ל מצד מערב.

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10143 | מוסדר | חלק | 48, 66 | 59, 63, 78 |
| 10144 | מוסדר | חלק | 10, 13-14, 32, 44 | 42-43 |
| 10723 | מוסדר | חלק | | 79, 83, 86, 88 |
| 12724 | מוסדר | חלק | | 15, 44 |

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמא/ 4 /35 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /4. הוראות תכנית תמא/ 35 /4 תחולנה על תכנית זו. | 10659 | 9882 | | 11/07/2022 |
| ג/ 400 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול. | 989 | 607 | | 10/01/1963 |
| מכ/ 201 | שינוי | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו. | 3282 | 1206 | | 19/01/1986 |
| מכ/ 518 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 518 ממשיכות לחול. | 5318 | 3542 | | 01/08/2004 |
| 355-0661652 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו. | 8413 | 8413 | | 29/08/2019 |
| חפאג/ 686 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 686 ממשיכות לחול. | 2063 | 400 | | 17/11/1974 |
| מכ/ מק/ 518 /א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 518 /א ממשיכות לחול. | 5952 | 3857 | | 14/05/2009 |
| מכ/ 527 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 527 ממשיכות לחול. | 5040 | 784 | | 20/12/2001 |
| מכ/ 711 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 711 ממשיכות לחול. | 6163 | 1223 | | 25/11/2010 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|---------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | אריה מאייר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אריה מאייר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תקן 15 - נספח עקרונות | 10: 13 16/03/2023 | דותן דרעי | 23/02/2023 | 40 | | רקע | חוות דעת כלכלית |
| לא | טבלת הקצאה ואיזון | 10: 14 16/03/2023 | דותן דרעי | 23/02/2023 | 3 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח ניהול מי נגר | 08: 50 20/03/2023 | גיל נסים | 19/01/2023 | 19 | | רקע | ניהול מי נגר |
| לא | תסקיר חברתי | 08: 45 21/03/2023 | ארז סוצקוורין | 21/03/2023 | 75 | | רקע | נספח חברתי |
| לא | חוות דעת סביבתית | 12: 34 16/03/2023 | יפעת סולומוביץ דדון | 01/01/2022 | 12 | | רקע | סביבה ונוף |
| לא | דוח מיקרו-אקלים, הצללה ורוח | 08: 57 30/05/2023 | יפעת סולומוביץ דדון | 28/02/2023 | 40 | | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח השתלבות | 12: 03 16/03/2023 | אריה מאייר | 15/03/2023 | 40 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | פרוגרמה לצורכי ציבור | 08: 16 29/03/2023 | הילה מור | 27/03/2023 | 10 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח תשתיות מים וניקוז | 11: 48 21/02/2023 | צ'רלי חורי | 27/11/2022 | 6 | | רקע | תשתיות |
| לא | נספח בינוי | 12: 52 23/01/2024 | אריה מאייר | 03/12/2023 | 1 | 1: 500 | רקע | בינוי |
| לא | נספח תנועה וחניה | 13: 41 03/12/2023 | שרון לבנברג | 03/12/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | חניה |
| לא | נספח ניקוז | 10: 46 05/12/2023 | גיל נסים | 14/02/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | ניקוז |
| לא | נספח בינוי ונוף - חתכים וחזיתות | 08: 48 30/05/2023 | זהר לניר | 28/05/2023 | 2 | 1: 250 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח בינוי ונוף - נופי | 08: 47 30/05/2023 | זהר לניר | 28/05/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח רישום תלת מימדי | 08: 54 30/05/2023 | אריה מאייר | 29/05/2023 | | 1: 250 | מחייב | קביעת מגרש תלת מימדי |
| לא | נספח הגנה על עצים בוגרים - תמונות עצים | 10: 48 25/11/2021 | זהר לניר | 09/07/2021 | 2 | 1: 250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח הגנה על עצים בוגרים | 08: 50 30/05/2023 | זהר לניר | 28/05/2023 | 1 | 1: 500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| תשתיות | רקע | 1: 400 | | 02/01/2023 | צ'רלי חורי | 11: 51 21/02/2023 | נספח תשתיות מים וביוב | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 23/11/2022 | אריה מאייר | 12: 58 14/12/2022 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 כרמל | טירת כרמל | הרצל | 6 | 04-8547041 | 04-8547043 | avishayc@ti- rat- carmel.mun i.il |
| | פרטי | (1) | | מצדה יזום והשקעות בע"מ | טירת כרמל | הרב זרביב | 25 | | | yakirhaim3 @gmail.co m |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות מורשה החתימה המוסמך לחתום בשמה ולהתחייב בחתימתו ה"ה צדוק חיים ת.ז. 054610357.

1.8.2 יזם

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 | אריה מאייר | 41196 | מאייר אדריכלים | חיפה | טשרניחובס קי | 37 א | 04-8381736 | 04-8388084 | arieh@maier arc.com |
| כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי | דותן דרעי | 759 | דותן דרעי- אורן נס (2006) בע"מ | חיפה | שד המגינים | 25 | 04-8622223 | 04-8668865 | dn99@netvisi on.net.il |
| יועץ אינסטלצי ה | יועץ תשתיות | צירלי חורי | | מארו - תכנון ויועץ הנדסי | חיפה | (1) | | 04-8699578 | 1534-8699326 | inst@maro- eng.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|-------------|---------------------|---------------|--|--------------------|--------------|-----|-------------|--------------|-------------------------------|
| מהנדסת אזרחית | יועץ תחבורה | שרון לבנברג | 00105903 | ל.ד. שרון הנדסה, תנועה וכבישים | חיפה | שד בן גוריון | 32 | 077-4110420 | 077-4110421 | l.d.sharon@0 12.net.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | זהר לניר | 120981 | | בית שערים | (2) | | 077-4143060 | 077-4143060 | zohar.lanir@ gmail.com |
| יועצת חברתית | יועץ | הילה מור | | מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ | טירת כרמל | אתגר | 2 | 04-8122080 | 1534-9112633 | hila@modus. org.il |
| יועץ אינסטלצי ה | יועץ תשתיות | גיל נסים | | גילגל הנדסה | מכמורת | העוגן | 6 | | | office@gilgal eng.com |
| יועצת בנייה ירוקה | יועץ סביבתי | יפעת סולומוביץ דדון | | סלע בנייה ירוקה ומתקדמת | פרדס חנה- כרכור | השיר | 12 | 077-7089089 | | yifat_s@gree n-sela.com |
| יועץ חברתי | יועץ | ארז סוצקוורין | | ארז סוצקוורין יעוץ ויזמות | מבשרת ציון | (3) | | | | erez.sots@g mail.com |
| מודד | מודד | רמזי קעואר | 883 | רמזי קעואר- מדידות והנדסה אזרחית בע"מ | חיפה | אל מותנבי | 22 | 04-8524038 | 04-8520166 | ramzi883@ne tvision.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 99738.

(2) כתובת: ת.ד. 167.

(3) כתובת: ת.ד. 40473.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

הריסת 3 בניינים קיימים והקמת 2 מבנים הכוללים בינוי מרקמי ובנייה לגובה בעלי שימושים מעורבים של מסחר ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה וקביעת הוראות אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד ממגורים 3-4 קומות למגורים ומסחר.
3. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים, מסחר ואתר לבנין ציבור.
4. שינוי בקווי הבניין.
5. שינוי גובה הבניינים ומספר הקומות לסה"כ 30 קומות.
6. שינוי מספר יחידות דיור לסה"כ 293 יח"ד.
7. קביעת הסדרי תנועה וחנייה למגרשים הכלולים בתכנית, בהתאם לנספח תנועה.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף לרבות הנחיות לשימור עצים.
9. סימון מבנים לפינוי והריסה.
10. הוראות לתכנון תלת מימדי באזור החפיפה בתת הקרקע בין השצ"פ לחניון המגורים.
11. קביעת זיקות הנאה לציבור לצמיתות.
12. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------------|-----------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 400 |
| שטח ציבורי פתוח | 102, 101 |
| דרך מאושרת | 305 - 301 |
| דרך מוצעת | 206 - 201 |
| מגורים ומסחר | 99, 98 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 500 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ומסחר | 98 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ומסחר | 99, 98 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטח ציבורי פתוח | 102, 101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 206, 202 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 400 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 500 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מאושרת | 303 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מוצעת | 203, 202 |
| גבול מתחם תלת מימדי | מבנים ומוסדות ציבור | 400 |
| גבול מתחם תלת מימדי | מגורים ומסחר | 99, 98 |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטח ציבורי פתוח | 102, 101 |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 500 |
| זיקת הנאה | מגורים ומסחר | 98 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 102, 101 |
| חזית מסחרית | מגורים ומסחר | 99, 98 |
| להריסה | דרך מאושרת | 305 - 301 |
| להריסה | דרך מוצעת | 204 - 202 |
| להריסה | מגורים ומסחר | 99, 98 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 102, 101 |
| להריסה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 500 |
| קו בנין עילי | מגורים ומסחר | 98 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת | 204 - 201 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ומסחר | 99, 98 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 102, 101 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 500 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------|------------------|
| 0.17 | 32 | אזור מסחרי |
| 4.97 | 912 | אתר לבנין ציבורי |
| 20.25 | 3,714 | דרך מאושרת |
| 14.19 | 2,602 | דרך מוצעת |
| 1.45 | 266 | מגורים ג' |
| 0.09 | 16 | מגורים מיוחד |
| 23.68 | 4,343 | מגורים 3-4 קומות |
| 4.12 | 755 | שטח ספורט |
| 31.08 | 5,700 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 18,340 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-----------------------------------|
| 29.06 | 5,328.88 | דרך מאושרת |
| 10.89 | 1,997.09 | דרך מוצעת |
| 7.93 | 1,454.03 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 23.86 | 4,375.59 | מגורים ומסחר |
| 26.82 | 4,918.55 | שטח ציבורי פתוח |
| 1.44 | 264.78 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100 | 18,338.92 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מיועד להקמת מבני חינוך כגון בתי ספר וגני ילדים, מועדון נוער, מועדון קשיש, מבנה תרבות, מבני דת. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | חניה פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. |
| ב | עיצוב אדריכלי העמדת מבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה קיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי יכולת עמידות גבוהה. |
| ג | פיתוח סביבתי בין האזורים הבנויים יתאפשרו גנים ונטיעות, פינות ישיבה, ספסלים ומתקני גן, מגרשי משחקים וספורט, פרגולות/הצללות, שבילים להולכי רגל, תשתיות תת-קרקעיות, דרכי ניקוז, מתקנים לאצירת אשפה. לכל אזורי הפעילות, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות עבור מוגבלים ועגלות ילדים. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מיועד למעבר הציבור, נטיעות, גינון, ניקוז מי גשם, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, אזורי מנוחה, שבילים להולכי רגל ולאופניים. יותר מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות ציבוריות בלבד. לא יותר הקמת מתקני טרנספורמציה ו/או מתקנים הנדסיים. בתאי שטח 101-102 יותרו בנוסף השימושים הבאים בהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימד: חניה תת-קרקעית, מיסעות ומעברים. יותרו מחסנים בשטחים לא מנוצלים בין הפונקציות השונות בחניה. כל אלה לטובת דירות המגורים, שטחי המסחר, התעסוקה והציבור. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | פיתוח ונוף יותרו אלמנטים של קירוי והצללה. |
| ב | מרתפים תותר הצמדות חניות ומחסנים בתת הקרקע לטובת הדיירים ו/או לטובת בעלי זכויות בתחום התוכנית ו/או המשתמשים בתאי שטח 98 ו-99. רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם בחניות שמתחת לתא שטח או חלק מתא שטח ביעוד שצ"פ יבוצעו בהתאם להוראות החוק (בעלות בחלקה תלת מימדית). |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות, אלמנטי רחוב (כגון עמודי תאורה, ספסלים), מדרכות, שבילי אופניים וכד'. יותר מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות ציבוריות בלבד. |

| | |
|--|---------------------|
| <p>4.3 דרך מאושרת</p> | <p>4.3</p> |
| <p>עומק רצועת התשתיות הציבוריות בתא שטח 303 ייקבע בשלב מתן היתר בנייה. בתא שטח 303 יותרו בנוסף השימושים הבאים בהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימד : חניה תת קרקעית, מיסעות ומעברים. יותרו מחסנים בשטחים לא מנוצלים בין הפונקציות השונות בחניה. כל אלה לטובת דירות המגורים, שטחי המסחר, התעסוקה והציבור.</p> | |
| <p>4.3.2 הוראות</p> | <p>4.3.2</p> |
| <p>חניה תותר חניה עילית בחניון הציבורי בתא שטח 303 למבנה הציבורי.</p> | <p>א</p> |
| <p>מרתפים תותר הצמדות חניות ומחסנים בתת הקרקע לטובת הדיירים ו/או לטובת בעלי זכויות בתחום התוכנית ו/או המשתמשים בתאי שטח 98 ו-99. רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם בחניות שמתחת לתא שטח או חלק מתא שטח ביעוד דרך יבוצעו בהתאם להוראות החוק (בעלות בחלקה תלת מימדית).</p> | <p>ב</p> |
| <p>4.4 דרך מוצעת</p> | <p>4.4</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.4.1</p> |
| <p>דרך למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות, אלמנטי רחוב (כגון עמודי תאורה, ספסלים), מדרכות, שבילי אופניים וכד'. יותר מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות ציבוריות בלבד. בתא שטח 202 יותרו בנוסף השימושים הבאים בהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימד : חניה תת קרקעית, מיסעות ומעברים. יותרו מחסנים בשטחים לא מנוצלים בין הפונקציות השונות בחניה. כל אלה לטובת דירות המגורים, שטחי המסחר, התעסוקה והציבור.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.4.2</p> |
| <p>מרתפים תותר הצמדות חניות ומחסנים בתת הקרקע לטובת הדיירים ו/או לטובת בעלי זכויות בתחום התוכנית ו/או המשתמשים בתאי שטח 98 ו-99. רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם בחניות שמתחת לתא שטח או חלק מתא שטח ביעוד דרך יבוצעו בהתאם להוראות החוק (בעלות בחלקה תלת מימדית).</p> | <p>א</p> |
| <p>4.5 מגורים ומסחר</p> | <p>4.5</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.5.1</p> |
| <p>מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים של חינוך, תרבות, קהילה, דת בהתאם לעקרונות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.5.2</p> |
| <p>בינוי א. לא יותר ניוד שטחים כלשהו בתכנית, למעט ניוד זכויות עבור שטחי ציבור בהיקף של עד 10% תכנון זמין מונה הדפסה 29 בין תאי השטח 98 ו-99. ב. תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים מהמצוין בטבלה 5 ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על מס' היח"ד המרבי ושהניוד יהיה מותר כל עוד גובה המבנים לא ישתנה ומספר הקומות לא ישתנה, והבינוי יהיה תואם את עקרונות נספח הבינוי של התכנית. 2. הוראות בינוי : א. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.30 מ'.</p> | <p>א</p> |

| 4.5 | מגורים ומסחר |
|-----|--|
| | <p>ב. הבנייה המרקמית תכיל קומת מסחרית במפלס הקרקע.</p> <p>ג. בקומות המרקמיות יהיו דירות בעלות חזית אחת או שתיים. יותרו מרחבים מוגנים קומתיים לחלקן ומרפסות היקפיות.</p> <p>ד. קומת המגדל הראשונה בשני המבנים יכולה לשמש כקומה קהילתית (שימוש רב תכליתי קהילתי) - ניתן לשלב מגורים בקומה זו, ומעליה מגדל הכולל קומות מגורים.</p> <p>ה. תותר בנוסף קומה טכנית על גג הבנין בגובה המינימלי הדרוש. שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה והיא תכלול את כל המתקנים הטכניים הדרושים כגון חדר מכונות מעליות, חדרי מדרגות, שירותים טכניים, מאגרי מים, חדרי משאבות ואנטנות, מזגנים וקולטי שמש.</p> <p>3. מחסנים: יידרש מחסן לכל יחידת דיור.</p> <p>4. מרפסות קונזוליות: תותר הקמת מרפסות כלואות - מרפסת המוקפת קירות משלושה כיוונים. לא תותר סגירת מרפסות. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.30 מ'. 5. הוראות בנייה לשטחים המסחריים: שטחי המסחר יבנו בקומות הקרקע של תאי שטח 98 ו-99 לכיוון רח' משה שרת, רח' האצל ולכיוון השצ"פ המרכזי. בשל שיפוע טופוגרפי, ניתן לחלק את החזית המסחרית לכיוון רח' האצל, ל-2 קומות, או לחילופין, קומת משרדים או כל שימוש אחר מעל קומת המסחר.</p> <p>6. הוראות בנייה לשטח ציבורי: א. בשטח המיועד לשימוש ציבורי יותרו שימושים קהילתיים או עירוניים בעלי נגישות נוחה לציבור, שיועבר לבעלות עיריית טירת כרמל וישתלבו עם השימוש למגורים. שטח זה יחושב בנוסף לכל שטחי הבניה העיקריים שנקבעו בתכנית זו. שטח זה ירשם על שם עיריית טירת כרמל ויימסר לה ללא תמורה כהפרשה לצורכי ציבור. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת השטחים הנדרשים כמענה לצורכי הציבור בשטח התכנית, לרבות מיקום החצרות המוצמדות ושטחי החניה.</p> <p>ב. תקבע גישה נפרדת לשימוש הציבורי, ושמירה על רציפות במפלס הקרקע בין תא שטח 98 לתא שטח 500 לצורך הצמדת חצרות לגני הילדים.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. פתרונות חניה בתחום תא השטח או בחניונים ציבוריים: א. כל המתחם יחושב לפי תקן אזור א'. ב. תקן החניה ליח"ד רגילות יהיה 1:1. ג. תקן החניה ליח"ד קטנות יהיה 1:0.5-1. ד. חניות אורחים יינתנו בנוסף ביחס של 1:0.2 ולא יהיה ניתן להצמידן.</p> <p>2. החניה למגורים ולמסחר תהיה תת קרקעית בלבד כמון כן תתאפשר חנייה עילית למבנה הציבור בתא שטח 500 ובתא שטח 400. החניה התת קרקעית יכולה להשתרע על כל שטח תאי השטח 98 ו-99 עד גבול מגרש.</p> <p>3. ניתן לבלוט עם החניה התת קרקעית, מעבר לגבולות תא השטח בהתאם לתשריט מצב מוצע ונספח רישום תלת מימדי.</p> <p>4. בבקשה להיתר הבניה תוצג הפרדה בין מקומות חניה לשימושים עסקיים וציבוריים לבין מקומות חניה למגורים.</p> |

| מגורים ומסחר | 4.5 |
|---|-----|
| <p>זיקת הנאה</p> <p>ג</p> <p>תירשם זיקת הנאה בקומת הקרקע של תא שטח 98 לטובת הציבור שתאפשר מעבר רגלי נוח לציבור.</p> <p>רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ-10.0 מ'. המיקום הסופי של זיקת הנאה ייקבע במועד ההיתר ויישמר רצף בין השצ"פ לבין הדרך בדרום.</p> | |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.6 |
| <p>שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>בתי כנסת, מרכזים קהילתיים, סיפריה, מועדונים, גני ילדים ומעונות, בתי ספר ו/או גינון ונטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט, מגרשי משחקים, שבילים, אזורי ישיבה. בתא שטח 500 יותרו בנוסף השימושים הבאים בהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימד: חניה תת קרקעית, מיסעות ומעברים. יותרו מחסנים בשטחים לא מנוצלים בין הפונקציות השונות בחניה. כל אלה לטובת דירות המגורים, שטחי המסחר, התעסוקה והציבור.</p> | |
| <p>הוראות</p> <p>4.6.2</p> | |
| <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>תקבע גישה נפרדת לשימוש הציבורי, ושמירה על רציפות במפלס הקרקע בין תא שטח 98 לתא שטח 500 לצורך הצמדת חצרות לגני הילדים.</p> | |
| <p>מרתפים</p> <p>ב</p> <p>תותר הצמדות חניות ומחסנים בתת הקרקע לטובת הדיירים ו/או לטובת בעלי זכויות בתחום התוכנית ו/או המשתמשים בתאי שטח 98 ו-99. רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם בחניות שמתחת לתא שטח או חלק מתא שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבני ציבור יבוצעו בהתאם להוראות החוק (בעלות בחלקה תלת מימדית).</p> | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---|--------------------------|-------------------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------|--------------------|-----------------|---------|---------------------------|---|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | | | | |
| 3340 | 4 | 30 | 103 | 167 | | | | 9000 | (1) 17100 | | A | 98 | מגורים | מגורים ומסחר |
| | | | | | | 250 | 500 | 600 | 1800 | | A | 98 | מסחר | מגורים ומסחר |
| 3340 | 4 | 30 | 103 | 167 | (4) 55 | (3) 7850 | 500 | 9600 | (2) 19700 | 2872 | סה"כ זכויות | 98 | מגורים | מגורים ומסחר |
| 2520 | 4 | 27 | 95 | 126 | | | | 7560 | (5) 13000 | | B | 99 | מגורים | מגורים ומסחר |
| | | | | | | 250 | 400 | 500 | 1200 | | B | 99 | מסחר | מגורים ומסחר |
| 2520 | 4 | 27 | 95 | 126 | (4) 70 | (7) 5550 | 400 | 8060 | (6) 14200 | 1503 | סה"כ זכויות | 99 | מגורים | מגורים ומסחר |
| | | 4 | 16 | | | | | 727 | 2908 | 1454 | | 400 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | 4 | 16 | | | | | 135 | 530 | 265 | | 500 | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | | | | | (8) 300 | | | | 265 | | 500 | חניון | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | | | | | (8) 6265 | | | | 4818 | | 101 | חניון | שטח ציבורי פתוח |
| | 4 | | | | | (8) 335 | | | | 100 | | 102 | חניון | שטח ציבורי פתוח |
| | 4 | | | | | (8) 1390 | | | | 1349 | | 303 | חניון | דרך מאושרת |
| | 4 | | | | | (8) 310 | | | | 180 | | 202 | חניון | דרך מוצעת |

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

הוראות טבלה 5:

א. הכניסה הקובעת תמדד ממפלס קומת הקרקע מצד רח' משה שרת.

ב. המרפסות יהיו בגבולות קווי הבניין וחלק מהנפח הבנוי של הבניין.

ג. תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11 (תשתיות) בהוראות נוספות, בכל יעודי הקרקע בתכנית.

ד. 25% מסך יחידות הדיור יהיו דירות "קטנות" שגודלן יהיה עד 80.0 מ"ר כולל ממ"ד.

ה. קוי בנין לפי המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 400.0 מ"ר משטח העיקרי יוקצו לשימוש רב תכליתי קהילתי כגון, מועדון דיירים, חדרי כושר לטובת הדיירים $(16700+400=17100)$.

(2) יתווסף שטח של 800.0 מ"ר לשימושים ציבוריים קולטי קהל. שטח זה ירשם ע"ש עיריית טירת כרמל. $(17100+1800+800=19700)$.

(3) 7600.0 מ"ר למפלסי החניה התת קרקעית בלבד.

(4) לא כולל קומות חניה.

(5) 400.0 מ"ר משטח העיקרי יוקצו לשימוש רב תכליתי קהילתי כגון, מועדון דיירים, חדרי כושר לטובת הדיירים $(12600+400=13000)$.

(6) $(13000+1200=14200)$.

(7) 5300.0 מ"ר למפלסי החניה התת קרקעית בלבד.

(8) שטח בתת הקרקע עבור מרתפי חניה כחלק מפתרון החנייה הכולל למתחם (שטח כולל לחניה תת קרקעית - 21500.0 מ"ר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

| | | |
|-----|------------------|---|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי | הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. |
| 6.2 | בינוי ו/או פיתוח | תנאי למתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו, תוגש תכנית פיתוח אשר תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית מורדות כרמל. התכנית תערך על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכלול בין היתר תכנון כללי, חתך עקרוני לאורך ולרוחב המגרש, תכנית פריסות קירות תומכים, קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח, כולל השטחים הפתוחים והחניונים והגישה אליהם. |
| 6.3 | איחוד וחלוקה | <p>1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפינקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>2. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ללא הסכמת בעלים.</p> <p>3. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>4. תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי. תותר גמישות של עד 2.0 מ' בגובה המפלסים הרשומים בנספח התלת מימד. רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית).</p> <p>5. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p> |
| 6.4 | חשמל | <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970), בהתייעצות של מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.</p> <p>2. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתירשם עליה זכות מעבר. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה במגרשים/בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בהליך הרישוי.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול הכנה לתשתיות טעינה חשמלית לרכב ואת התשתית הדרושה בכל חניון לרבות מקום ללוחות חשמל ולשנאים וקווי החשמל.</p> |
| 6.5 | ניהול מי נגר | <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>6.6</p> | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> |
| <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> | |
| <p>6.7</p> | <p>איכות הסביבה</p> |
| <p>מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית התארגנות לשלבי חפירה ובמהלך הבניה הכולל הסדרי תנועה בהתאם לפתרונות בטיחותיים למעבר כלי רכב והולכי רגל. התכנית תוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>6.8</p> | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> |
| <p>1. הנחיות רשות התעופה : א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 2. הנחיות מעהב"ט : א. נדרש סימון מבנה למבנים מעל גובה 90.0 מ' מעפ"ש בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). ב. במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש צהודיע מיידי לראש ת"א 03-6067970/1 ולפעול לתיקון התקלה לאלתר. ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p> | |
| <p>6.9</p> | <p>תחזוקה</p> |
| <p>כתנאי למתן היתר איכלוס למבנים בשטח התכנית, על מבקשי ההיתר להמציא הסכם עם חברת אחזקה וניהול למשך 10 שנים.</p> | |
| <p>6.10</p> | <p>סקר סייסמי</p> |
| <p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p> | |
| <p>6.11</p> | <p>תשתיות</p> |
| <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן : 1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> | |

| תשתיות | 6.11 |
|--|------|
| <p>1.2 בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.3 בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו בטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבנין של קוי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור קשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתיות הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דימונה הדפסה 29 ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.12 |
|--|------|
| <p>1. תנאי להיתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה יהיה העברת הבקשה לקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לשטחי החניון שבחפיפה לשטחים הציבוריים מעל הקרקע יהיה חתימת הסכם עם העירייה בדבר ניהול ותחזוקת השטח המשותף.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה העברת הסכם חתום עם חברת ניהול לתחזוקה לכלל המתחם.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופי ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סימולציית רוח CDF לרשות הרישוי למפלסי הולכי הרגל בקרקע ובמרפסות גג משותפות.</p> | |



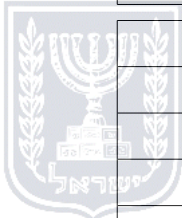
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

| הפקעות ו/או רישום | 6.13 |
|--|------|
| <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית טירת כרמל.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------------------------|-----------------------|
| 1 | שיכון דיירים ביחידות דיור זמניות. | |
| 2 | הריסת המבנים הקיימים. | |
| 3 | עבודת בניה | הריסת המבנים הקיימים. |
| 4 | השלמת בניית שטחי ציבוריים קולטי קהל. | |
| 5 | ביצוע פיתוח השצ"פ. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 20 שנים מיום אישורה.