

הודעה על אישור תכנית מס. 331/ג
 3894
 מיום 24.6.91

הודעה על הפקדת תכנית מס. 331/ג
 3716
 מיום 16.11.90

טווח הכנסים מחוז חיפה
 : הליך מבני ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 : א. ו. מ. ס. 331/ג
 : הודעה לבניה למגורים (כ"ח)
 : הודעה על הפקדת תכנית מס. 331/ג
 : משרד המבנים והתכנון
 : יו"ר ועדת המבנים והתכנון
 : למגורים

מדינת ישראל
 מחוז חיפה

מירת הכרמל

מרחב תכנון מורדות הכרמל הועדה לבניה למגורים

תכנית מפורטת מס' 331/מכ (ד"ח)

המהווה שינוי ל:

א. תכניות מפורטות ג/977 ג/910 ג/961.

ותקרא - "מרגלות הכרמל".

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"נ.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "מרגלות הכרמל" היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול, לא קטוע, ע"ג התשריט המהווה חלק מתכנית זו.

2. הקטע כלולה גושים וחלקות

| חלקי חלקות | חלקות | חלקי גושים |
|---------------------|------------|------------|
| 75, 76 | 42, 80, 82 | 10687 |
| 2, 3, 8, 11, 12, 66 | 1, 9, 10 | 10688 |
| 1 | --- | 12294 |
| --- | --- | שטח בנוי |

משרד המבנים והתכנון
 3894.מ.
 24.6.91
 מ"מ

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן כ- 80 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1250.

4. מטרות התכנית

- א. תיחום שטח להקמת מבני מגורים המכילים כ 320 יחידות דיור.
- ב. חלוקת השטח לאיזור המיועד לבנית מבני מגורים, מבני ציבור דרכים ושטחים ציבוריים.
- ג. ייעוד שטח למקומות חניה פרטיים, הצמודים לבעלי הדירות, ומקומות חניה לאורחים מזדמנים.
- ד. ניסוח הוראות לקבלת היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי ל:
 תכניות מפורטות ג/977, 910, 961.
6. מסמכים כלולים בתכנית
 א. הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים ביחד, כמקשה אחת את " התכנית ", או "תכנית זו".
7. בעלי ההרשעה
 מינהל מקרקעי ישראל.
8. יוזמי התכנית
 א. המועצה המקומית - טירת הכרמל.
 ב. משרד הבינוי והשיכון.
9. עורך התכנית
 עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ).
10. מינוח
 להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותיו ו/או בהוראות תכנית המתאר לטירת הכרמל. במקרה של סתירה העדיפות לתכנית המתאר.
 א. חלקה או מגרש - יפורשו חלקה/מגרש.
11. סימנים בתשריט
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| (1) גבול תכנית זו | קו כחול עבה בלתי מקוטע |
| (2) גבול תכנית בנין ערים מאושרת | קו כחול עבה מקוטע |
| (5) אזור מגורים מיוחד | צבע כתום מותחם כתום כהה |
| (18) שטח לבניני ציבור | צבע חום מותחם חום כהה |
| (23) שטח ציבורי פתוח | צבע ירוק |
| (32) דרך קיימת או מאושרת | צבע חום |
| (33) דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך | צבע אדום |
| (35) קו בנין מינימלי | ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול |
| (36) רוחב הדרך | ספרה ברבע תחתון של עיגול |
| (37) דרך לביטול | קווים חוצים אדומים אלכסוניים |

| | |
|--|----------------------------------|
| בצבע היעוד הכללי תחום בקו אדום | (40) חניה פרטית |
| מספר מסומן ע"ג האידור המיועד לחניה | (41) מס' מקומות חניה |
| ספרה ברבע עליון של עיגול | (43) מספר דרך |
| קו משונן בשני כוונים | (44) גבול גוש |
| מספר חסום בתוך מלבן | (45) מספר גוש |
| קו בצבע ירוק | (46) גבול חלקה/מגרש לביטול |
| מספר חסום בעיגול בצבע ירוק | (47) מספר חלקה/מגרש לביטול |
| מספר חסום בתוך עיגול | (48) מספר מגרש מוצע |
| צבע וורוד | (49) חניה ציבורית |
| אות "ע" ברבע הימני/שמאלי של עיגול | (50) קו בנין מינימלי שיקבע בעתיד |
| צבע חום מטויט באלכסון בצבע התשריט | (51) שטח למתקנים הנדסיים |
| קו מידה ומידה בצבע התשריט | (52) מידה מחייבת |
| קו קטוע מסומן בתוך המגרש בצבע התשריט | (53) מרווח בניה |
| קווים צהובים עם האות H חסומה בעיגול בתוך המבנה | (54) מבנה להריסה |

12. שימוש בקרקעות ובמבנים

היתרים להקמת מבנים או לשימוש בקרקע ינתנו בתנאי של עמידה בדרישות תכנית זו.

13. תנאים להבלת היתרי בניה

היתרי בניה להקמת מבנה ואישורי גמר בניה או היתרים לשימוש כלשהו בקרקע ינתנו בכפופות להוראות הבאות:

א. - מבני מידוג אויר למיניהם, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות המבנים, יוסתרו מתחת גג רעפים, או ע"י קירות מסביב. במבנים בעלי גג שטוח תהווה תכנית ההסתרה חלק מהבקשה להיתר בניה. על תכנית ההסתרה לפרט את חמרי הגימור. שטח הרצפה שמתחת למתקנים יתוסף לשטח הבניה המותר.

ב. - תאום וסימון כלי אצירת אשפה במקרה של איסוף אשפה ממספר מגרשים.

ג. - תקציית מקומות חניה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

ד. - תאום המבנים והגבהים לתכנית ניקוד כללית למי נגר עילי היורדים מההר.

14. רשימת תכליות

שטח למגורים ישמש להקמת מבנים המיועדים למגורי בני אדם ולחצרות הצמודות למבנים אלה.

שטח לחניה פרטית בתוך תחום חלקה/מגרש. ישמש ל: חניה פרטית שתוצמד בלשכת השום המקרקעין לכל דירה, בין שהחניה גובלת במגרש שעליו עומדת הדירה ובין שהיא נמצאת מצידה השני של הדרך, או בכל מקום אחר בשטח תכנית זו. במקומות שבהם לא מסומנת חניה פרטית, ואין איזכור מפורש למקום חניה צמוד סמוך, יוסדרו ויבוצעו מקומות חניה בתוך תחום המגרש. המספר המינימלי של מקומות החניה הנ"ל מסומן בתשריט בספרה ע"ג מקום החניה.

שטח לחניה ציבורית ישמש לחניה לתושבי האיזור ולאורחיהם. לא תותר חניה ארוכה של כלי רכב מושבתים, או חנית לילה של משאיות, אוטובוסים וכיו"ב. למרות האמור תסומן ותוקצה חניה פרטית במגרש 24 עבור חמישה מקומות שיוצמדו לבעלי הנכס במגרש 4.

שטח לדרכים ישמש לדרך עבור תנועה מוטורית, להקצאת מקומות חניה לאורחים מנדמנים ולתנועת הולכי רגל.

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון ציבורי, מתקני משחקים לילדים, התקנת טרנספורמטורים לשרות מבני תכנית זו בלבד, מרכזי חלוקת דואר, שבילים להולכי רגל וכיו"ב. *החלקה 25 (2500 מ"ר)*

שטח למבני ציבור ישמש למבנים המיועדים לכלל הציבור. מחובת הבעלים על שטח זה יהיה לדאוג לכך שלא יהפך לאתר שפיכת פסולת וכיו"ב, עד שיבנה.

שטח למתקנים הנדסיים ישמש למתקנים המשמשים את כלל האיזור או העיר, כגון מגדל מים או בריכת מים וכיו"ב.

15. חשמל

מרחקי הבניה המינימליים מקווי חשמל יהיו כלהלן:

- א. קו מתח נמוך 2.00 מטר מהתייל והקיצוני, 2.25 מטר מצידו הקרוב, לפי הרחוק יותר.
- ב. קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 6.50 מטר מהתייל הקיצוני 12.50 מטר מצידו הקרוב, לפי הרחוק יותר.

הרצועה המיועדת לקו חשמל העוברת בחלק משולי השטח, בצידה הדרומי ליד חלקות 24 - 21 תועתק אל גבול החלקות.

16. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של המועצה המקומית שירת הכרמל. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

17. ביוב ושפכים

א. סילוק שפכים יעשה למערכת ביוב מרכזית, לפי הוראות מהנדס העיר ובאישור משרד הבריאות.

18. אשפה ופסולת

סוג מתקני אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י מהנדס העיר ויותקנו ע"י בעלי היתר הבניה. יהיה זה מסמכותו של מהנדס העיר לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל בתוך שטח המגרשים המיועדים למגורים. שטח ההעמדה וסוג המיכל יקבעו לפני מתן היתר הבניה. שטח זה יהיה צמוד לגבול הדרך הסמוכה.

19. ניקוז מי גשם

כיוון הזרמת מי הגשם הניקדים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס העיר. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתר הבניה. לא יותר ניקוז מרדבים או חצרות אל מערכת הביוב.

20. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א.

21. הפקעות

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), תוך שנתיים ימים ממתן תוקף לתכנית זו וירשמו ע"ש המועצה המקומית טירת הכרמל.

22. טבלת שטחי מגרשים, קני בניה, אחוזי בניה ומרווחים

| מגרח מס' | שטח בד' | קד' צד' צד' אח' | מרווחי בניה במ' | אחוז בניה מכסימלי | מספר דירות מכסימלי | יעוד | הערות |
|----------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------|
| 1 | 1.3 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 100 | 8 | מגורים | (9) |
| 2 | 1.5 | 6 6 6 5-11 | 6 6 6 4 | 80 | 8 | מגורים | (9) |
| 3 | 1.7 | 6 6 6 20 | 6 6 6 4 | 70 | 8 | מגורים | (9) |
| 4 | 1.5 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 30 | 8 | מגורים | (9) |
| 5 | 0.3 | - - - - | - - - - | -- | - | שטח ציבורי פתוח | (8) |
| 6 | 2.4 | - - - - | - - - - | -- | - | שטח ציבורי פתוח | (8) |
| 7 | 1.4 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 85 | 8 | מגורים | (9) |
| 8 | 1.4 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 85 | 8 | מגורים | (9) |
| 9 | 1.4 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 85 | 8 | מגורים | (9) |
| 10 | 1.3 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 100 | 8 | מגורים | (9) |
| 11 | 1.4 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 85 | 8 | מגורים | (9) |
| 12 | 1.4 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 85 | 8 | מגורים | |
| 13 | 1.3 | 6 6 6 4 | 6 6 6 4 | 100 | 8 | מגורים | |

- הערות: (1) מרווחי בניה מדודים מגבול הדרך הסמוכה.
 (2) אחוז בניה ומספר קומות לפי החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 (3) במקרה של בנית מעון לילדים תותר האחדת החלקות והספת השטח הציבורי הפתוח המיועד לשביל המחבר שתי דרכים, בתנאי שישמר תפקודו המיועד בתכנית.
 (4) מרווחי בניה גבהים ושטח יקבעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 (5) יוקצו 5 מקומות חניה וירשמו ע"ש בעלי הנכס במגרש 24.
 (6) אחוז הבניה (משטח המגרש) בכל קומות האמודים ביחד או בכל קומות א', וכן הלאה, לא יעלה על 35.
 (7) יתוכננו 55 מקומות חניה לרכב פרטי שישמשו את כלל האוכלוסיה. התכנון יהווה חלק מעיצוב הגן.
 (8) יבוצע "בלם אקוסטי" ע"י צמחיה מתאימה או טיפול בקרקע, לתעשים הנובעים מתנועת הרכב בצומת. גובה הצמחיה יאפשר בטיחות ראות לרכב הנוסע.
 (9) גובה קירות תומכים - החלק הנראה לעין - לא יעלה על 1.5 מ'. המרחק האופקי בין קירות תומכים הנמצאים במגמה מקבילה לא יפול מ- 1.0 מ'.
 (10) תותר הקמת בריכה למאגר מים שתשולב מבחינת המיקום והעיצוב בתכנית הגינון הכללית.
 (11) לפני קבלת היתר בניה תוגש תכנית בינוי כללית בקנ"מ 1:250 המכילה הצבת מבנים, נפחים, חזיתות, ופיתוח שטח
 (12) מקומות החניה המסומנים בתשריט יבוצעו ביחד עם סלילת הדרכים.
 (13) ראה פרק 24 "הוראות מיוחדות"

כל השטחים מדודים באופן גרפי מהתשריט בקנ"מ 1:1250 הם אינם יכולים לשמש לצרכי רישום.

23. גבהים

הגובה העליון החיצוני של כל המבנים, או חלקי המבנים, או אלמנטים המחוברים למבנים (להוציא אנטנות טלביזיה), לא יעלה על הנקוב בהוראות שלמטה.

א. יקבע "קו חוסם עליון" לגבי כל מגרש ומגרש המצויין בטבלה ג' בפרק נ"ו. גובה המבנים באותו מגרש לא יעבור את הקו האמור.

ב. הגדרת הקו תעשה כלהלן:

בנקודת מפגש ציר הדרך הגובלת במגרש, עם ציר המגרש, יועלה אנך בעל גובה כמוגדר למטה. מקצה האנך, במישור הנקבע ע"י האנך וציר המגרש, תועבר קרן בזווית המוגדרת למטה. הזווית "תסתכל אל המגרש".
הקרן מהווה את ה"קו חוסם עליון"

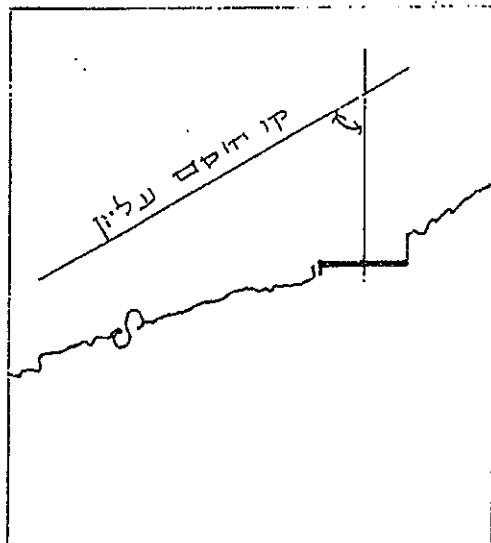
ג. טבלת אנכים וזוויות:

| זווית | גובה האנך במ' מעל פני דרך במצבה המיועד הסופי | מגרשים |
|-------|--|--------------------------------------|
| 60 | 21 | .4, 3, 2, 1 |
| 120 | 5 | ,45, 44, 43, 42, 41, 39, 38, 46 |
| 60 | 21 | ,13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 20, 19, 18 |

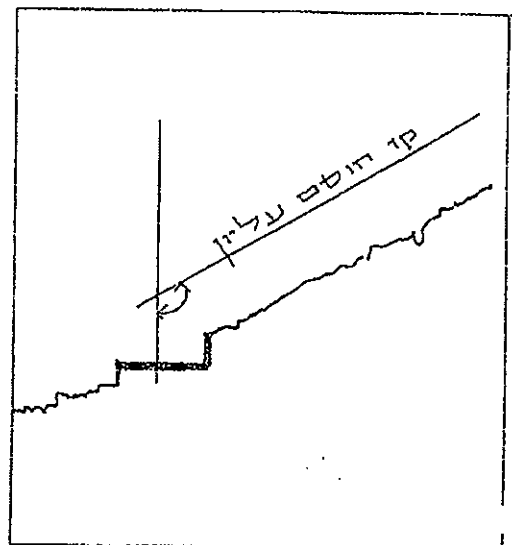
| זווית | גובה האנך במ' מעל פני דרך במצבה המיועד הסופי | מגרשים |
|-------|--|---|
| 120 | 8 | ,28, 27, 26, 24, 23, 22, 21, 31, 30, 29 |

ד. במגרש 53 תותר הקמת מבנים שגובהם לא יעלה על 15.5 מ' מעל פני הכניסה העיקרית בכל מבנה.

ה. במגרשים 15, 16, 17, תותר הקמת מבנים שגובהם לא יעלה על 28 מ' מעל פני הכניסה העיקרית שבכל מבנה.



דוגמה ב'



דוגמה א'

24. הוראות מיוחדות

במבנים בעלי גגות רעפים יוסתרו כל מתקני העזר, כגון גרמי מדרגות, מתקני אנרגיה וכיו"ב (להוציא אנטנות טלביזיה) מתחת לרעפים. שיפוע גגות הרעפים לא יקטן מ 28°.

להוציא מגרשים מס' 21, 22, 23, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 53. תהיה חובה להתקין גג רעפים על כל שטח הגגות העליונים של המבנים. במבנים שאין בהם חובת התקנת גג רעפים, יצופו הפנים החיצוניים של הגגות בחומר שחזותו נשמרת למשך 25 שנים לפחות, כדוגמת חצץ, אבן גרוסה למיניה וכיו"ב.

לא תותר העברת צנרת או חוט לסוגיו על הפנים החיצוניים של הקירות.

גובה מסדים לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הגיטון במצבו הסופי.

במגרשים 15, 16, 17 יהיה חתך המבנה כמתואר ב "חתך אופייני" 1:500 בתשריט. מהקומה הרביעית ומעלה יהיה קשר מעלית (מעליות) עד הקומה העליונה. הכניסה לחדר המעליות תהיה מכביש מס' 1 ע"י כבש ששיפועו אינו עולה על 3.5%.

25. תחילת ביצוע

היזם מתחייב לבצע תוך שנתיים מיום אישור התכנית את כל התשתיות והיסודות ל 40% מהמבנים לפחות.

26. שטח אובדן לעניוקא. רוצ"ב הוציא תיקון לתוכנית האמ"מ.
27. אישורים. רש"מ העניוקא, כנ"ל, הוציא תיקון לתוכנית האמ"מ - תש"ח-1978.

בעלי הקרקע _____

10.4.91
משרד התכנון והבנייה
מנהל המחוזי לתכנון והבנייה
יחידת התכנית

מחבר התכנית _____
8/11/91

שמרס לבנת אדריכל ומתכנן ערים
רחוב יוסף 36 א' חיפה 3145