

מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי מורדות, הכרמל

- תכנית מפורטת מס. 298/מכ.  
"שטח הכפר" טירת הכרמל.  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/910, ג/961, ג/977.
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. מכ/298. המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס. ג/910, ג/961, ג/977.
2. המקום: מחוז: חיפה.  
מועצה מקומית: טירת הכרמל (שטח הכפר)  
גושם וחלקות: גוש 10678, חלקות 2, 3, 4.  
גוש 10688, חלקות 2 (חלק); 3 (חלק); 4, 5, 6, 7, 8 (חלק); 11 (חלק); 12, 13, 14 (חלק), 15 (חלק); 16, 17 (חלק); ו-18 עד 67.  
גוש 10713, חלקות 1 עד 46, 56 (חלק); 57 עד 68, 69 (חלק), 70 (חלק); 71 עד 90, 91 (חלק), 92, 93, 94, 95.  
גוש 10714, חלקות 75, 76, 77, 78, 82, 83, 84, 85 (חלק); 86 (חלק); 87, 88 (חלק), 119, 121, 123, 125, 126, 129, 131, 133 (חלק), 159 (חלק).
3. יחס לתכניות אחרות: שינוי לתכנית מפורטת מס. :  
ג/910 - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2598 מיום 24.1.80  
ג/961 - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2765 מיום 26.11.81  
ג/977 - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2765 מיום 26.11.81
4. גבולות התכנית: הגבולות מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף - להלן התשריט - אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית: 235.364 דונם (המדידה גראפית).
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. יוזמי התכנון: משרד הבינוי והשיכון.
8. מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
9. המתכננים: תשבי-רוזינו, אדריכלים רח' מצדה 5 תל-אביב. טל: 03-232867.
10. חלונות: הוראות תכנית זו יחולו על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט. תתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר תכניות מאושרות אחרות - תחייבנה הוראות תכנית זו.
11. מטרות התכנית:  
1. איחוד וחלוקה מחדש של שטח התכנית.  
2. התוית מערכת דרכים חדשה.  
3. הקצאת שטחים למגורים א', מגורים ג', מגורים מייוחד, בניני ציבור, מסחר ושצ"פ - כמפורט בתשריט.
12. איחוד וחלוקה מחדש: מידות השטחים המצויינות בתכנית חושבו לפי מדידה גראפית. סטיות קלות ממידות אלה לא יהוו שינוי לתכנית. הוצאת היתרי בניה על פי תכנית זו מותנית בהגשה ואישור של תכנית חלוקה לצרכי רישום.

13. הפקעות: השטחים המיועדים כתשריט לצרכי צבור יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה 1965, וירשמו בספר המקרקעין ע"ש המועצה המקומית טירת הכרמל.
14. תכניות פיתוח: א. מבצעי התכנית יחוייבו לבצע על חשבונם את פתוח מגרשי המגורים, החניות וכל השטחים הפרטיים לפי תכנית פיתוח שנוכח ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה טירת הכרמל.  
 ב. מבצעי התכנית יהיו אחראים לבצוע כל עבודות הפתוח בתחומי מגרשיהם.  
 ג. פתוח ואחזקת השטחים הציבוריים יהיו באחריות המועצה המקומית טירת הכרמל.
15. דרכים וחניות: רוחב הדרכים וקווי הכנין יהיו כמסומן בתשריט. החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים בהתאם לתכנון התכנון והבניה כדבר התקנת מקומות חניה.
16. באור סימני התכנית: גבול התכנית: גבול תכנית מאושרת: גבול גוש: גבול חלקה לבטול: מס. חלקה לבטול: גבול חלקה חדשה: מס. חלקה חדשה: מבנה קיימ: מבנה להריסה: אזור מגורים א: אזור מגורים ג' 1: אזור מגורים ג' 2: אזור מגורים ג' 3: אזור מגורים מיוחד: אזור מסחרי: בניני צבור: בית קברות: ש.צ.פ.: שטח עתיקות: מעבר להולכי רגל: דרך קיימת: דרך מוצעת: דרך לבטול: מס' סימני ציבוריים א' ב' ג' חניה ציבורית: מעברי מתח גבוה: שמורת טבע:
- קו כחול עבה.  
 קו כחול מקווקו.  
 קו מצויץ לסרוגין.  
 קו מרוסק ירוק.  
 מס. מוקף בעגול ירוק מרוסק.  
 קו שחור דק מלא.  
 מס. מוקף עגול שחור.  
 שטח המבנה מנוקד.  
 שטח המבנה מוקף קו מרוסק צהוב.  
 כתום.  
 צהוב.  
 צהוב מותחם כתום.  
 צהוב מותחם חום.  
 כתום מותחם כתום.  
 אפור מותחם:סגול.  
 חום מותחם חום.  
 צהוב מותחם ומקווקו ירוק.  
 ירוק.  
 ירוק מותחם שחור.  
 מטויט אדום ירוק.  
 חום.  
 אדום.  
 קווקו אדום.  
 מס. הדרך.  
 קו בנין.  
 רוחב הדרך.  
 קווקו שחור.  
 ירוק מקווקו כחול.  
 ירוק מקווקו ירוק.

מס' סימני ציבוריים א' ב' ג'  
 מס' סימני ציבוריים א' ב' ג'  
 מס' סימני ציבוריים א' ב' ג'  
 חניה ציבורית:  
 מעברי מתח גבוה:  
 שמורת טבע:

2.11  
 10.9.91

הערות	קול הבניין			זכויות	יחיד במגרש	מספר קומות מכס. או גובה מכס.	שטח המגרש	מגרש מס.	הצבע	האזור										
	קדמי	אחורי	צדדי																	
1. מותר לבנות מרתף בשטח מכס. של 35 מ"ר במסגרת קול הבניה. 2. גובה מכס. לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס קרקע טבעית באמצע המגרש. 3. הגגות יהיו רעפים. 4. מגרשים 4 ו-5: במידה והמבנים הקיימים יהיו תותר חלוקת השטח למגרשים שגודלם המינימלי יהיה 450 מ'.	3	5	5	שטח מכס. ליחיד-200 מ"ר כולל בניני עזר שקיים כפי שקיים לא כולל מקלט לפי החוק.	1	2	456	1	כתום	מגורים א'										
	1						1				456	2								
	2						1				456	3								
	3						1				1695	4								
	4						1				1217	5								
	5						1				688	6								
	6						1				565	7								
	7						1				428	8								
	8						1				577	9								
	9						1				593	10								
	10						1				593	11								
	11						1				593	12								
	12						1				593	13								
	13						1				586	14								
							9496	סה"כ												
1. לקומת קרקע יוצמד שטח קרקע הגובל בדירה. 2. לדירה בקומה א' יותר להשתמש בגג קומת הקרקע כמרפסת פתוחה. 3. בקומות ב' ו-ג' תהיה דירה אחת דו-מפלסית. 4. הגגות יהיו גגות ו'עפים. 5. תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה.	4	6	5	85% סה"כ	18	4 על הקרקע	2309	15	צהוב	1 מגורים ג'										
	1										18	2309	16							
	2										18	2474	17							
	3										18	2480	18							
	4										18	2480	19							
	5										18	2333	20							
	6										18	2718	21							
	7										18	2712	22							
	8										18	2794	23							
											22603	סה"כ								
	1. לקומת קרקע יוצמד שטח הקרקע הגובל עם הדירה. 2. הגגות יהיו גגות רעפים.	4	6				5				100% סה"כ	24	4 על הקרקע	2153	24	צהוב מוחם כתום	2 מגורים ג'			
		1																24	2083	25
		2																24	2234	34
		3																24	2370	35
							8840	סה"כ												
1. מבנים מדורגים אשר יותאמו בצורה מקסימלית למבנה הסופוגרפי של השטח. 2. לקומת קרקע יוצמד שטח הגובל עם הדירה. 3. הגגות יהיו גגות רעפים.	4	6	5	100% סה"כ	24	4 מעל הקרקע.	2672	26	צהוב מוחם חום	3 מגורים ג'										
	1										24	2798	27							
	2										24	2482	30							
	3										24	2482	31							
	4										24	2379	32							
	5										24	2902	33							
							15715	סה"כ												
1. תותר יציאה לגג מהדירות בקומה עליונה.	5	5	5	125% סה"כ	34	8 ע"ע + 2 דירות בק.ע.	2491	36	כתום מוחם כתום	מגורים מיוחד										
	1										34	2514	37							
	2										40	4000	38							
							9005	סה"כ												
1. יותר שמוש בקומה א' למשרדים או חנויות.	4	6	5	30% בקומה	-	2 קומות	1130	45	אפור מוחם סגול	מסחרי										
1. גן ילדים.	4	6	5	80% סה"כ 80% סה"כ 30% סה"כ	-	3 3 2	5580	41	חום מוחם חום	בניני ציבור										
	1										16850	42								
	2										2200	43								
	3										40895	44								
							65525	סה"כ												

א.ה.ס.  
10.3.91

אזור מגורים א' - (צבע כחום)

- א. באזור מגורים א' יבנו בתים צמודי קרקע בשתי קומות. תינתן רשות לבניה בשלבים, אך התכניות אשר יקבעו את צורתן הסופית של הבנין יוגשו לוועדה המקומית עם הבקשה להיתר הבניה.
- ב. החניות למגורים תהיינה בתוך תחומי המגרשים.
- ג. הגגות יהיו גגות רעפים.
- ד. הנקודה הגבוהה ביותר בבנין תהיה בגובה 9.00 מ' מעל מפלס קרקע טבעית באמצע המגרש.
- ה. הגובה המקסימלי של המרתפים מעל פני הקרקע לא יעלה על 0.80 מ'.
- ו. יותר לבנות חלונות עליונים למרתפים.

אזור מגורים ג' 1 (צהוב)

- א. באזור זה יבנו בתים בני 4 קומות: דירות בקומת קרקע, דירות בקומה א' ובקומות ב' ו-ג' דירות דו מפלסיות 3 דירות כחתך לגובה.
- ב. לדירות בקומת הקרקע יוצמדו שטחי קרקע הגובלים בדירות שלהיו לשמוש פרטי של הדיירים בדירות אלה.
- ג. לדירות בקומה א' יותר להשתמש בגג של דירות קומת הקרקע כמרפסת פתוחה.
- ד. הגגות העליונים יהיו גגות רעפים.
- ה. יותר ניצול חלל גג רעפים אשר יוצמד לדירה בקומה העליונה. *החלל יחולק ל-3 חלקים.*

א.ב.כ.  
10.8.91

אזור מגורים ג' 2 (צהוב מותחם כחום)

- א. באזור זה יבנו בתים בני 4 קומות, 4 דירות כחתך לגובה.
- ב. הגגות העליונים או חלקם יהיו גגות רעפים.
- ג. לדירות בקומת הקרקע יוצמדו שטחי קרקע הגובלים בדירות ויהיו לשמוש פרטי של הדיירים בדירות אלה.

אזור מגורים ג' 3 (צהוב מותחם חום)

- א. באזור זה יבנו בתים מדורגים אשר יותאמו בצורה מקסימלית למבנה הטופוגרפי של השטח ובחתך לגובה תהיינה לא יותר מ-4 קומות.
- ב. הגגות העליונים או חלקם יהיו גגות רעפים.
- ג. לדירות בקומת הקרקע יוצמדו שטחי קרקע הגובלים בדירות, ויהיו לשמוש פרטי של הדיירים בדירות אלה.

אזור מגורים מיוחד

א. באזור זה תותר בנית בנינים בני 8 קומות מעל קומת עמודים, + 2 דירות בקומת העמודים.

ב. אזור תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה.

אזור מסחרי (אפור מותחם סגול)

א. באזור זה תותר הקמת מבנה בן 2 קומות, כאשר בקומת הקרקע יותר שמוש לחנויות ובקומה א' יותר שמוש גם למשרדים.

בניני ציבור (חום מותחם חום)

א. באזור זה יותר להקים מכנים לצדכי ציבור.

ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הגשת תכנית בינוי מפורטת לכל מגרש ומגרש, ואישורה ע"י הועדה המקומית.

שטח ציבורי פתוח

בשטח ציבורי פתוח המיועד לנטיעות, שבילים, מגרשי משחקים וכו' תותר הקמת מתקנים הנדסיים שונים הקשורים למערכות התשתית העירוניות, כולל מקלטים ציבוריים - הכל לפי תכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

שטח לעתיקות (ירוק מותחם שחור)

על השטחים השמורים לעתיקות יחולו כל הוראות פקודת העתיקות 1929 ולפי חוק העתיקות משנת 1978.

שטח שמורת טבע (ירוק מקווקו ירוק)

כל שינוי שיעשה בשטח המוגדר בשמורת טבע תנתן עליו הודעה לרשות שמורות הטבע כאמור בסעיף 158 בחוק.

בכפוף לחוק גנים לאומיים, שמורת טבע ואתרי הלאום, תשכ"ג 1963, ובהתאם לתמ"א/8.

במידה ויש לבצע פינויים בשטח התכנית - יבוצעו אלה ע"י יוזמי התכנית.

19. פינויים:

א. ניקוז השטח: הניקוז יהיה בנגר עילי עפ"י תכנית הפתוח הכללית שתוגש לאשור הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.

20. שרותים כלליים:

ב. ביוב: יהיה ביוב מרכזי אשר יתחבר אל רשת הביוב העירונית של טירת הכרמל.

ג. מים: אספקת המים תהיה ע"י חיבור לרשת המים של טירת הכרמל.

ד. אשפה: סילוק האשפה יהיה לפי הוראות המועצה המקומית טירת הכרמל.

ה. חשמל: חיבור החשמל לבניני המגורים יהיה ע"י רשת תת-קרקעית.

ו. תאורה: יוזמי התכנית יחוייבו להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, הכרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

ל.ב.ל.  
10.3.91

**ז. מתקנים לחימום מים באנרגיית השמש:**

לדירות המגורים יהיו דודי שמש או מתקנים לחימום מים ע"י השמש. היתר הבניה יראה את שילובם של המתקנים לחמום מים מבחינה ארכיטקטונית בחכנון המבנים, תוך הסתרת הדודים וחשיפת קולטי השמש לשמש.

**ח. תקשורת קוית:**

התקשורת הקוית תהיה תת קרקעית.

**ט. אנטנת טלוויזיה:**

הותר התקנת אנטנת טלוויזיה אחת בלבד לכל בנין. לענין זה בנין הוא כל רצף בניני, לרבות מספר קוטג'ים צמודים.

**21. הגבלות בניה ליד קוי חשמל:**


1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עלילים, בקרבת קוי חשמל עלילים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך .....	2 מטרים.
בקו מ"ג עד 22 ק"ו .....	5 מטרים.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו .....	8 מטרים.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו .....	10 מטרים.

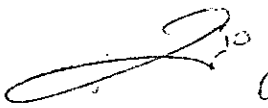
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

**22. חתימות: המתכננים:**

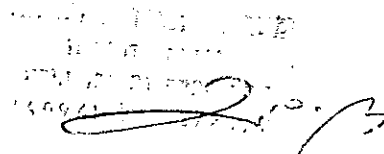
ת ש ב י - ר ו ז י ן  
 א ד ן כ ל י ם  
 ר ח ם ס צ ד ה 5 ת ל י א ב י ם  
 ט ל 23 28 67 24 90 04



17.2.91



17.2.91



מגיש התכנית

רוזמי התכנית

בעל הקרקע

298/24  
 26.12.88  
 59  
 7.8.2  
 משרד הפנים  
 תפקיד  
 על המטה  
 מנהל המטה

משרד הפנים מרחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 298/24**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12.11.90 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סגן יו"ר לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 298/24  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3781  
 מיום 12.7.90

הודעה על אישור תכנית מס. 298/24  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3886  
 מיום 6.6.91