

300219

מרחב תכנון מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מחוזי

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

שכונת שיקום - טירת הכרמל

שלינו: חבנית מחאר מקומית ג/1060 (מכ/123)

המהורה שלינו: לתכנית מס' ג/936 א'; ג/910

ולחשי"צ 2/20/6 - בטירת הכרמל

לדמי החכנית : משרד הבנוי והשיכון

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

עורך החכנית : י. קביליץ - אדריכל בע"מ, חיפה

חיפה, מרץ 1984

מרחב תכנון מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מחוזי

שנוי תכנית מתאר מקומית ג/1060 (חכ/123)

שכונת שיקום - טירת הכרמל

המהווה שינוי לתכנית ג/1060 א' ולתשר"צ 2/20/6

בטירת הכרמל

השם והתחולה

1. תכנית זו תקרא - "שינוי תכנית מתאר מקומית ג/1060 - שכונת שיקום טירת הכרמל", וחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, והמסומן באותו השם. התכנית והתשריט הכייל מהווים חלקים בלתי-נפרדים, בכל הנוגע לתכנון זה.

היחס לתכניות אחרות

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות :-

תאריך פרסום אישור סופי	ילקוט פרטומים	שם התכנית	מס' התכנית
30.9.80	2661	הוראות בדבר תוספות לבתי מגורים בני 3 ו-4 קומות, בטירת הכרמל	ג' 936/א'
24.5.72	36	תשר"צ	2/20/6
26.11.81	2765	שטח הכפר (מבנן צפוני)	ג' 977/
24.1.80	2598	טירת הכרמל-שטח הכפר ומרכז אזורי	ג' 910/
5.7.79	2549	הוראות בדבר תוספות לבתי מגורים בני קומה או שתיים	ג' 936/

2.2 תכנית זו משפיעה על התכנית הבא :-

15.11.79	2578	תכנית מפורטת לבי"ס דגניה	ג' 942/
----------	------	--------------------------	---------

2.3 תכנית זו מבטלת בתחום בו היא חלה את תכנית הרישום לשכונת צבוריים 2/20/6, שפורסמה כנזכר למעלה.

2.4 במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות לעל, לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

ה מ י ק ו ם

.3

הקרקע עליה חלה תכנית זו, נמצאת בחלק המערבי של טירת הכרמל, בסמוך לגבולה המוניציפלי עם חיפה, וכוללת את השטחים הבאים :-

גוש 10674	חלקות 140 - 17
גוש 10675	חלקות 50 - 1
גוש 10726	חלקה 76
גוש 12251	בהסדר
גוש 10676	חלק מחלקה 141

שטח התכנית

.4

שטח התכנית הנו 281.2 דונם.

גבולות התכנית

.5

- א. בצפון :- גבולות גושים 10686, 10726 (רח, מוצקין).
- ב. במערב :- גבולות גושים 10723, 10725 (רח, הרצל).
- ג. בדרום :- גבולות "שטח בנוי" וגושים 10716, 10676.
- ד. במזרח :- גבולות גושים 12251, 10687, ו"שטח בנוי".

בעלי הקרקע

.6

- א. מינהל מקרקעי ישראל.
- ב. מעצה מקומית טירת הכרמל.

יוזמי התכנית

.7

משרד הבינוי והשכון.

עורך התכנית

.8

י. קביליו - אדריכל בע"מ, חיפה.

מטרות התכנית

.9

- 9.1 להגדיר ולתכנן את תנאי השיקום וההרחבה של כ-900 יחידות דיור קיימות, בתחום התחולה של תכנית זו.
- 9.2 לתכנן ולהגדיר את תנאי הבנייה של כ-120 יחידות דיור חדשות, בתחום התחולה של תכנית זו.
- 9.3 להגדיר ולתכנן את תנאי השיקום וההרחבה של מרכזים מסחריים, בתי ספר, גני ילדים, מעונות ילדים, בתי כנסת ושאר מבני ציבור, קיימים וחדשים בתחום התחולה של תכנית זו.

9.4 להגדיר ולתכנן את תנאי הפיתוח של שטחים צבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, דרכים וחניונים צבוריות, קיימים וחדשים, בתחום החחולה של תכנית זו.

9.5 לבטל את החלקות והדרכים, כפי שמופיעות בתכניות קודמות מאושרות, אשר בתחום החחולה של תכנית זו - ולחלק את השטחים מחדש, בהתאם ללייעודם בתכנית זו.

10. סמולים ובאורי מקרא

ה ס י מ ו ן

ה ב א ו ר

קו כחול עבה	10.1	גבול התכנית
קו מרוסק	10.2	גבול תכנית בנין עיר מאושרת
שטח צבוע בצבע צהוב	10.8	אזור מגורים ג' מיוחד (3-4 קומות)
שטח צבוע בצבע תכלת	10.7	אזור מגורים ב' (1-2 קומות)
שטח צבוע בצבע אפור	10.9	אזור מסחרי
שטח צבוע חום מוקף בקו חום כהה ואות עברית בצבע התשריט	10.10	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע בצבע ירוק ואות עברית בצבע התשריט	10.11	שטח ציבורי פתוח
שטח מטויט בפסים אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין	10.12	שביל צבורי להולכי רגל
שטח צבוע חום בהיר	10.13	דרך קימת או מאושרת
שטח צבוע בצבע אדום קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט	10.14	דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה צבורית
ספרה ברבע העליון של העגול	10.20	דרך לבטול
ספרה בכל אחד משני הרבעים המרכזיים של העיגול	10.15	מספר דרך
ספרה ברבע התחתון של העיגול	10.16	מרווח קדמי מינימלי
שטח מוחסם בקו חזק בצבע התשריט	10.17	רוחב דרך
שטח מוקף בקו חזק ומטויט בנקודות בצבע התשריט	10.18	בנין מוצע
שטח מוקף בקו חזק ומטויט בנקודות בצבע התשריט מוחסם בקו צהוב	10.22	בנין קיים
קו עם משולשים עיליים ותחתיים לסירוגין בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות	10.23	בנין להריסה
קו דק מרוסק בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק	10.5	גבול גוש רשום ומספרו
קו חזק בצבע התשריט ומספר בצבע התשריט מוקף ברבוע.	10.3	גבול חלקה רשומה ומוצעת לבטול ומספרה
	10.4	גבול מגרש ומספרה

ה ס י מ י ו ן

ה ב א ו ר

קו דק בצבע התשריט ומספר מוקף בעיגול בצבע התשריט  
 ספרה באות רומית על מקום המבנה בצבע התשריט  
 אות "ע" בצבע התשריט  
 קו מרוסק דק בצבע התשריט  
 קו בצבע סגול בחזית המתאימה  
 ספרה מתחת לקו הנטוי על על מקום המבנה.

10.21 גבול חלקה רשומה ומספרה  
 10.15 מספר קומות  
 10.24 קומת עמודים  
 10.6 קו בנין  
 10.19 חזית חנויות  
 10.26 מס' יח' דיוור

שימוש בקרקעות ובבניינים .11

לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא תשמש כל קרקע או בניין, הנמצאים באחד האזורים המסומנים בתשריט והרשומים בסעיף 10 לעיל - לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות שבסעיף 12, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות .12:

12.1 אזור מגורים ב'. השטח הצבוע תכלת בתשריט, וכולל מגרשים

44 - 29 ; 65 - 53 , 68 , 77 - 71 , 94 - 79 ,

12.1.1

51, 96, 108 - 98 - מיועד ומבונה בבנייני מגורים קיימים, בני קומה אחת עד שלש ללא קומת עמודים. בשטח זה תתאפשרנה עבודות שיקום והרחבה של מבני המגורים, בכפוף למפורט בסעיף 14, 15, 16. לכל הדירות-רצוי להצמיד חצר פרטית בהתאם לתנאי החלקה.

מגורים 72, 76, 79, 80, 90

השטח הצבוע תכלת בתשריט, וכולל מגרשים 27 (28), 45-50, 52, 95, 97, 109 - מיועד לבנייני מגורים חדשים, בני קומה אחת או שתיים, ללא קומת עמודים, בכפוף למפורט בסעיף 14, 15, 16, לכל הדירות תותר להצמיד חצר פרטית בהתאם לתנאי החלקה.

12.1.2

פרוט הבניינים, חדרי המדרגות, השטח המותר לבנייה וקווי הבניין, יהיו כמפורט בטבלא שבסעיף 13, ובתשרט המצורף.

12.1.3

במגרשים מספר 95, 97 ניתן לבנות על 4 קומות בבניין מודרג כאשר בכל מקרה לא יעלה גובה חגג מעל פני הכביש על 6 מטר.

12.1.4

12.2 אזור מגורים ג' - מיוחד

השטח הצבוע צהוב בחשריט, וכולל מגרשים 2-26 מיועד ומבונה בבנייני מגורים קיימים, בני 3 קומות על קומת עמודים וללא קומת עמודים. בשטח זה מתאפשרנה עבודות שיקום והרחבה של מבני המגורים ויחידות הדיור בכפוף למפורט בסעיף 14, 15, 16. לדירות צמודות הקרקע תותר הצמדת חצר פרטית כמצויין בסעיף 14.1, 15.

12.2.1

השטח הצבוע צהוב בחשריט, וכולל מגרשים מס' 4, 15 מיועד לבנייני מגורים חדשים, בני 3-4 קומות ללא קומת עמודים, בכפוף למפורט בסעיף 14, 15, 16. לדירות צמודות הקרקע, תותר הצמדת חצר פרטית כמצויין בסעיף 14.1, 15.

12.2.2

פרוט הבניינים, חדרי המדרגות, השטח המותר לבנייה וקווי הבניין, יהיו כמפורט בטבלא שבסעיף 13, ובחשריט המצורף.

12.2.3

12.3 אזור מסחרי

השטח הצבוע אפור בחשריט, וכולל מגרש ו, מיועד ומבונה במבנה מסחרי קיים, בן קומה אחת. בשטח זה יותרו שיקום-והרחבת המבנה, כמפורט בסעיף 17.

12.3.1

השטח הצבוע אפור בחשריט, וכולל מגרש 110, מיועד לאזור מסחרי ובו בנייני חנויות חדשים, חתח המיועדים להריסה בו, וככרות מסחריות צבוריות. תותר הקמת חנויות בנות קומה אחת, להן תוצמדה חצרות שרות אחוריות, לצורך אחסון והעמדת פחי אשפה, בכפוף למפורט בסעיף 17.

12.3.2

אשור תכניות בניית מבני החנויות החדשים, יותנה בהתחייבות להריסת המבנים הקיימים בשטח המגרש הנ"ל, והמסומנים בחשריט כמבנים להריסה.

12.3.3

החנייה למשתמשים באזור, ועבודות הפריקה והטעינה תתבצענה בטגרש.

12.3.4

12.3.5 מיקום המבנים, השטח המותר לבנייה וקווי הבניין, יהיו כמפורט בטבלא שבסעיף 13 ובתשריט המצורף.

אחרים לבנייני ציבור

12.4

12.4.1 השטחים הצבועים בחום בתשריט, ומותחמים בקו חום כהה, וכוללים מגרשים המסומנים באותיות א', י"ב, י"ז, כ"ג, כ"ד, ל"ב-ל"ה - מיועדים ומבונים במבני ציבור קיימים, כגון בית ספר, גני ילדים, מעונות ילדים, מתני"ס, בתי-כנסת וכיו"ב. בשטחים אלה תתאפשרנה עבודות שיקום והרחבה של מבני הציבור, במסגרתן - תותר בניית מבנים חדשים, בכפוף למפורט בסעיף 17, 18.1.

12.4.2 פרוט המבנים, השטח המותר לבנייה וקווי הבניין, יהיו כמפורט בטבלא שבסעיף 13.

שטחים צבוריים פתוחים

12.5

12.5.1 השטחים הצבועים בירוק בתשריט, וכוללים מגרשים ב, ג, ד, ז"א, כ', כ"ב, ל"א, ל"ו, ל"ז, - מיועדים לנטיעות, גינות, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק לילדים, מקלטים צבוריים, שבילים להולכי-רגל, ספסלים, תאורת חוץ, ניקוז מי-גשם וכיו"ב.

12.5.2 שטחים אלה חייבים בתכנון נוף מפורט, כפי שתקבע הרשות המקומית, באישור מהנדס המועצה המקומית.

שבילים להולכי רגל

12.6

12.6.1 השטחים המטוייטים בתשריט ובפסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין, וכוללים מגרשים ל', י"ח, כ"ה-כ"ח, י"ט, כ, כ"ב - מיועדים למעבר הולכי רגל ברשות הרבים. בשטחים אלה תותרנה בניית מדרכות, רחבות משחקים, פינות ישיבה, נטיעות וגינות, תאורת חוץ, ניקוז מי-גשם וכיו"ב.

12.6.2 שטחים אלה חייבים בתכנון נוף מפורט, כפי שתקבע הרשות המקומית, באישור מהנדס המועצה המקומית, ויהוו חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח עבור השטחים הפתוחים באזור.

דרכים וחניות צבוריות

12.7

12.7.1 השטח הצבוע באדום ובחום בהיר בתשריט, וכולל חלקות ל"ג, ל"ד, ט"ו, ט"ז, כ"ט, ל, ל"ח, ל"ט, מיועדות למעבר לכלי-רכב הולכי רגל ברשות הרבים, וכן לחניה צבורית עבור כללי הרכב.

טבלת המגרשים - מגרשים צבוריים

הערות	שטח בניה או בניה מותר	מס' קומ' מכס'	מס' יח"ד מכס'	שטח המגרש בדונם	ייצוד	מס' גוש וחלקה רשומה
מעון	50%	1	-	1.020	אחר לבנין צבורי	חלקה 29 גוש 10675
				2.793	שטח צבורי פתוח	חלקה 36 גוש 10675
				0.537	"	חלקה 37 גוש 10675
				0.408	"	חלק מ-33,14,3 גוש 10675
				0.162	שביל להולכי רגל	חלק מ-5 גוש 10675
				0.069	"	חלקה 39 גוש 10675
				0.047	"	חלקה 40 גוש 10675
				0.686	"	" " 42 "
				0.710	"	חלק מ-43 " "
				0.120	"	חלק מ-41 " "
				3.608	שפיץ	חלק מ-31,35,15 גוש 10675
בינוני	50%	1		2.270	אחר לבנין צבורי	חלק מ-15 בגוש 10675 וחלק מ-117,132 גוש 10674
				0.600	חניה צבורית	חלק מ-15 גוש 10675
				1.366	"	חלק מ-9,45 גוש 10675
				0.432	"	חלק מ-3,14 " "
				0.920	"	חלק מ-14 " "
בי"ס דגניה	50%	2		17.483	מוסד חינוכי	30 גוש 10675
				0.200	שביל	חלק מחלקה 41 גוש 10675
				0.240	"	חלק מ-108,71,70 גוש 10674
				0.066	"	חלקה 107 גוש 10674
				10.652	שפיץ	חלק מ-34,27,44 גוש 10675
קוני הבנ 5 מטר	50%	2		19.883	אחר לבנין צבורי	97,134 וחלק מ-139,102,99,104 גוש 10674
	50%	2		1.417	"	חלק מ-27,31,43 גוש 10675
				0.067	שביל להולכי רגל	חלק מ-102 גוש 10674
				0.100	"	103 גוש 10674



טבלת המגרשים - מגרשים צבוריים

הערות	שטח בניה או % בניה מוחר	מס' קומ' מכס'	מס' יחיד' מכס'	שטח המגרש בדונם	ייעוד	מס' גוש וחלקה רשומה
				0.640	שביל להולכי רגל	חלק מ-139,130 גוש 10674
				0.680	"	חלק מ-139,134,133 גוש 10674
				0.193	דרך וחניה צבורית	100 גוש 10674
				0.844	"	חלק מ-139,33 גוש 10674
				10.025	שצ"פ	חלקות 113,111,110,80,79,112 בגוש 10674, 131,114
	50%	2		0.850	אתר לבנין ציבורי	חלק מ-109,78,79 גוש 10674
ביכנו"ס	50%	2		0.965	"	חלקה 75 גוש 10674
מקלט	50%	2		1.050	"	חלקה 57 גוש 10674
ביכנו"ס	"	"		0.568	"	חלקה 34 גוש 10674
				0.518	שצ"פ	חלק מ-141, בגוש 10674, ומחלקה 76 בגוש 10726
				0.840	שצ"פ	חלקה 2 בגוש 10674
גן ילדים	50%	2		0.586	אתר לבנין ציבורי	חלק מ-69 גוש 10674
				59.59	סגום בגושים 10675 ; 10674 ; 10676	
				143.205	סגום ציבורי	

מס' מגרש	מס' חלקה רשומה ומס' הגוש	ייעוד	שטח המגרש בדונם	מס' קומ' מס' יח' דיור	שטח או % בניה מכס.	הערות
1	חלקה 28 בגוש 10675	אזור מסחרי	0.598	1	50%	
2	" 32 וחלק מ-14 "	מגורים ג' מיוחד	3.728	3+ע	2160	בנין 11
3	חלקים מ-33,14,3 "	"	1.296	3	1000	בנין 1
4	חלקה 4 וחלק מ-33 "	"	1.380	3	1080	
5	חלק מ-5 גוש 10675	"	1.720	3	1620	בנין 2
6	חלקה 6 וחלקים מ-38,14 בגוש 10675	"	2.961	3+ע	2160	בנין 5
7	חלקה 7 וחלק מ-14 בגוש 10675	"	2.640	3+ע	2160	בנין 8
8	חלקה 8 וחלק מ-33 בגוש 10675	"	1.260	3	1080	בנין 3
9	חלקים מ-33,9 גוש 10675	"	1.191	3	1080	בנין 4
10	חלקה 10 וחלקים מ-45,38 גוש 10675	"	1.925	3	2160	בנין 6
11	חלקה 11 בגוש 10675	"	1.739	3	1620	בנין 7
12	" " 12 "	"	1.218	3	1620	בנין 9
13	" 13 וחלק מ-14 "	"	2060	3+ע	2160	בנין 10
14	" 47 בגוש 10675	"	1.342	4+ע	1440	
15	חלק מ-120 בגוש 10674	"	3.109	3+ע	1080	
16	חלקים מ-17,16 בגוש 10675	"	2042	3+ע	1620	בנין 13
17	חלקים מ-16,17 "	"	2.186	3+ע	1620	בנין 14
18	חלקה 18 וחלק מ-17 "	"	0.984	3	1080	בנין 15
19	" 19 "	"	0.975	3	1080	בנין 16
20	" 20 "	"	1.032	3	1080	בנין 17

מס' מגרש	מס' חלקה רשומה ומס' הגוש	ייעוד	שטח המגרש שטח בדונם	מס' קומ' מס' יח' דיור	שטח או % מכס. בניה	הערות
21	חלקה 21 גוש 10675	מגורים ג' מיוחד	1.845	3	24	2160
22	" " 22 "	"	1.395	4+ע	16	1440
23	" " 23 "	"	1.281	3	12	1080
24	" " 24 "	"	1.060	3	12	1080
25	" " 25 "	"	2.200	4+ע	32	2880
26	" " 26 "	"	3.265	4+ע	48	4320
27	חלק מ-27, 44	מגורים ב'	9.000	2	30	3600
28	" מ-27 גוש 10675	"	2.600	2	14	1680
29	חלקה 17 גוש 10674	"	0.968	2	8	960
30	" 18 וחלק מ-99	"	1.195	2	8	960
31	" 19 גוש 10674	"	1.159	2	8	960
32	" 20 וחלק מ-99 גוש 10674	"	0.977	2	8	960
33	" " 21 "	"	1.082	2	8	960
34	" " 22 "	"	1.007	2	8	960
35	" " 23 "	"	1.027	2	8	960
36	" 24 וחלק מ-101	"	1.013	2	8	960
37	" 25 וחלק מ-101	"	0.903	2	8	960
38	" 26, 98 וחלק מ-101	"	1.335	2	8	960
39	" 27 גוש 10674	"	0.970	2	8	960
40	" " 28 "	"	1.162	2	8	960
41	" 29 וחלק מ-102 גוש 10674	"	0.775	2	8	960
42	" 30 גוש 10674	"	0.837	2	8	960

ה ע ר ו	שטח או % בניה מכס.	מס' יח' דיור	מס' קומ'	שטח המגרש בדונם	ייעוד	מס' חלקה רשומה ומס' הגוש	מס' מגרש
קו בנין אחד לפחות 1 מ'	960	8	2	1.078	מגורים ב' מיוחד	חלקה 31 גוש 10674	43
	960	8	2	1.166	"	" " 32 "	44
	85%	4	2	0.973	"	" 33 וחלק מ-139 גוש 10674	45
	960	8	2	1.334	"	" 130 וחלק מ-139 גוש 10674	46
	960	8	2	1.219	"	" 135 גוש 10674	47
	85%	8	2	1.390	"	" 136, 137 "	48
	85%	4	2	1.143	"	חלק מ-139, 138, 134 גוש 10674	49
	85%	8	2	1.370	"	חלק מ-139, 138 גוש 10674	50
	480	4	2	0.716	"	חלק מ-133, 35 גוש 10674	51
	85%	2	2	0.770	"	" " 112, 68-מ	53
	480	4	2	2.052	מגורים ב'	חלק מ-106, 36, 14, 105 גוש 10674	54
	480	4	2	1.033	"	חלקה 37 גוש 10674	55
	480	4	2	0.834	"	" " 67-מ	56
	960	8	2	1.169	"	" " 76, 70 "	57
	960	8	2	1.077	"	" 73 וחלק מ-108 "	58
	960	8	2	0.785	"	" חלקה 74	59
	960	8	2	0.925	"	" 72 וחלק מ-108 "	60
	960	8	2	1.215	"	חלקה 71 גוש 10674	61
	480	4	2	0.736	"	" " 66-מ	62
	480	4	2	1.026	"	" " 38 חלקה	63

טבלת מגרשים פרטיים

הערות	שטח או % בניה מכס. 13.3*	מס' יח' דיור	מס' קומ.	שטח המגרש בדונם	ייעוד	מס' גוש וחלקה רשומה
	480	4	2	0.903	מגורים ב'	חלקה 39 גוש 10674
	480	4	2	0.680	"	חלק מ-65 גוש 10674
	960	8	2	0.992	"	חלק מ-77, 109 גוש 10674
	480	4	2	1.062	"	חלקה 64 גוש 10674
	600	5	3	0.771	"	חלקה 63 " "
	480	4	2	0.627	"	חלקה 40 " "
	480	4	2	0.588	"	חלקה 41 " "
	480	4	2	0.650	"	חלקה 42 " "
	600	5	3	1.150	"	חלק מ-62 " "
	480	4	2	0.739	"	חלק מ-43 " "
	600	5	3	1.001	"	חלקה 61 " "
	600	5	3	1.016	"	חלקה 60 " "
	960	8	2	1.077	"	חלקה 86 " "
	960	8	2	0.884	"	חלקה 87 " "
	960	8	2	1.061	"	חלקה 88 " "
	960	8	2	1.140	"	חלקות 89, 118 גוש 10674
	960	8	2	1.138	"	חלקה 91 " "
	960	8	2	1.118	"	חלקה 90 גוש 10674

ה ע ר ו	שטח % או בניה מכס. 13.3*	מס' יח' דלור	מס' קומ'	שטח המגרש	ייעוד	מס' חלקה רשומה ומספר הגוש	מס' מגרש
	960	8	2	1.100	מגורים ב'	חלקה 92 גוש 10674	87
	960	8	2	0.800	"	" " 93 "	88
	960	8	2	1.582	"	" חלק מ-83,82	89
	600	5	3	0.830	"	חלק 59 גוש 10674	90
	480	4	2	0.682	"	" חלקה 44	91
	480	4	2	0.903	"	" " 45 "	92
	480	4	2	0.567	"	" " 46 "	93
	480	4	2	0.872	"	" " 47 "	94
	720	6	3	0.908	"	" חלק 58	95
	960	8	2	1.220	"	" חלקות 114,84	96
	720	6	3	0.457	"	" חלקים מ-58,57	97
	480	4	2	0.750	"	חלקה 48 גוש 10674	98
	480	4	2	0.891	"	" " 50,49 "	99
	960	8	2	1.276	"	" " 85 וחלק מ-114	100
	960	8	2	1.234	"	10674 גוש 116,94 "	101
	960	8	2	1.695	"	חלק מ-76 גוש 10726 119 וחלק מ-120 גוש 10674	102
	960	8	2	1.400	"	חלק מ-76 גוש 10726 וחלק מ-95 גוש 10774	103
	960	8	2	1.212	"	54 וחלק מ-53 גוש 10774	104
	860	6	2	2.120	"	10774 גוש 53 וחלק מ-55	105

טבלת מגרשים פרטיים 13

הערות	שטח או % בניה מכס. 13.3*	מס' יח' דיוור	מס' קומ.	שטח המגרש	ייעוד	מס' חלקה רשומה	מס' מגרש
	960	8	2	2.088	מגורים ב'	חלק מ-56 וחלק מ-53 גוש 10774	106
	480	4	2	0.840	"	גוש 12251	107
	480	4	2	1.054	"	גוש 12251	108
	480	4	2	1.200	"	גוש 12251	109
	50%		1	1.305	מבנה מסחרי	חלק מ-80, 81 גוש 10674	110
				138.068	סה"כ פרטי		

סה"כ שטח תכנית 281.27 דונם

ה ע ר ו ת :-

13.3 חישוב שטח הבנייה המכסימלי, יהיה שטח הבניין ברוטו, ויכלול את כל חלקי הבניין, למעט קומת עמודים מפולשת ומקלט תקני מינימלי של הגי"א, במידה ואלה קיימים. חישוב שטח הבנייה המכסימלי כפי שהוא מופיע בטבלא, נערך לפי 90 מ"ר - שטח ברוטו לכל דירה באזור מגורים ג' וכן 120 מ"ר - שטח בניה ברוטו לדירות באזור מגורים ב', או אחוז מכסימלי משטח החלקה. כך גם חושב סה"כ שטח זה.

13.4 המרווחים המינימליים המותרים, באזור מגורים ג' יהיו כמפורט בתשריט המצורף. להוציא מקרים בהם מצב הבינוי הקיים ביום מתן התוקף לתכנית זו, מחייב מרווח מינימלי קטן יותר.

13.5 בכל האזורים האחרים יהיו המרווחים המינימליים המותרים יהיו 3 מ' לכל כוון למעט קווי בנין המסומנים בתשריט, וברחוב רמבי"ם אשר יהיה 2 מ' וכן להוציא המקרים בהם מצב הבינוי הקיים ביום מתן התוקף לתכנית זו מחייב מרווח מינימלי קטן יותר.

ה מ ב נ י ם .14

14.1 במבנים הקיימים תותר הרחבת הדירות, בשעור המירבי המפורט להלן:-

א. בשטח הצבוע תכלת בתשריט (אזור מגורים ב' - פרוט המגורשים ראה סעיף 12.11), תותר הרחבת כל דירה, עד לשטח מירבי של 120 מ"ר ברוטו (ראה הערה בסעיף 13.3), כפוף לשטחי הבנייה ולקווי הבניין, המפורטים בטבלא שבסעיף 13 לעיל.

ב. בשטח הצבוע צהוב בתשריט (אזור מגורים ג' - מיוחד - פרוט החלקות - ראה סעיף 12.2.1), תותר הרחבת כל דירה, עד לשטח מירבי של 90 מ"ר ברוטו (ראה הערה בסעיף 13.3), ללא פגיעה בקווי הבניין, המפורטים בתשריט.

14.2 הרחבות הדירות תותרנה רק עבור הרחבה בו-זמנית של כל יחידות הדירות באותו אגף בבניין, או לחילופין הרחבה בו-זמנית של שתי הדירות התחתונות באותו האגף, או הרחבת הדירה שבקומת הקרקע בלבד.

14.3 הרחבת דירה לא תמנע או תפריע להרחבות דירות אחרות. תותנה בהגשת בקשה להרחבת כלל הדירות במבנה, והתחייבות הדיירים לבנייה בהתאם לכך, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.



14. גודל כל המבנים החדשים (פרוט החלקות בסעיף 12.1.2, 12.2.2), מס' הקומות המירבי בהם ומס' יח' הדירור בהם - יהיו כמפורט בטבלא שבסעיף 13, ובתשריט המצורף.

14. הכניסות לבנייני המגורים החדשים, והגישות המרכזיות אליהם, ייעשו מהשטח הצבורי הפתוח או מהשביל להולכי הרגל הסמוכים לחלקת המגורים.

14. חנייה פרטית בשטח החלקה, לא תהווה תנאי למתן אישור בניית מבנה חדש.

14. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של כל המתקנים בחדר המדרגות, בקומת העמודים ובשטח הפרטי הפתוח שסביב לבית.

15. השטחים הפתוחים הפרטיים סביב למבנים

15.1. הטיפול בחצרות הבתים (כמסומן בתשריט עבור כל חלקה וחלקה), יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות הרחבת דירות קיימות ותכניות בנייה חדשות (בכפוף לסעיף 14), כפוף לתכנית העיצוב הארכיטקטוני (סעיף 16), ומותאם לתכניות הפיתוח לשטחים הצבוריים הסמוכים. (ראה סעיף 18).

15.2. מרווחי הבנייה עבור כל חלקה, יהיו כמפורט בסעיף 13.5 וכמסומן בתשריט.

15.3. הצמדת חצרות פרטיות לדירות צמודות קרקע ואחרות (כמפורט בסעיף 12.1.1, 12.1.2, 12.2.1, 12.2.2), תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח לחצרות הבתים, הנזכרת בסעיף 15.1.

15.4. במבנים הקיימים, יותנה מתן רשיון להרחבת הדירות, בהריסת מבנים בלתי חוקיים מבנייה קלה (מבני עזר, מחסנים, גגונים, מתקנים לתליית כביסה, גדרות וכיו"ב), הנמצאים בשטח חצר הבית. מבני עזר קיימים וחדשים יותרו אם יהוו חלק מתכנית הפתוח לחצרות הבתים, הנזכרות בסעיף 15.1 ויהיו לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

15.5. במבנים החדשים לא תותר הקמת מבני עזר וגגונים כלשהם בחצרות הבתים, פרט לביתני אשפה (ראה סעיף 14.5). בבתיים, ללא קומת עמודים יותרו מבני עזר אחרים, כפוף לנאמר בסעיף 16.5, ובלבד שיהוו חלק מתכנית הפיתוח לחצרות הבתים, הנזכרת בסעיף 15.1, ויהיו לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

15.6. שאר השטחים הפנויים בחצר הבית, יוקצו לגינות נוי ומשחק, לנטיעות, פינות ישיבה ולשבילי גישה מרוצפים לפי הדרוש (ראה סעיף 14.5), בהתאם לתכנית הפיתוח האמורה (סעיף 15.1).

15.7 תכנית הפיתוח לחצר הבית הנזכרת בסעיף 15.1, תחייב הקמת גדר בכל צד בו גובלת החלקה בשטח צבורי כלשהי. תכנית זו תכלול התייחסות לגובה, צורה וחומרי הבנייה של הגדרות, תוך תאום מלא עם תוכניות הפגמוח של השטחים הצבוריים הפתוחים ולשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

15.8 תאורת חוץ תחוייב בשבילי הגישה למבנה ובקומת הכניסה לבניין.

15.9 בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של כל המקנים וכל השטחים הפנויים בחצרות הבתים בהתאם לחוק בתים משותפים.

16 העיצוב הארכיטקטוני והשרוחים הביתיים

16.1 כל בניין בתחום תכנית זו (בין פרטי ובין צבורי, בין בניין חדש ובין בניין משוקם) יהיה בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בצורת ובחזית המבנה, כפי שיאושר לבנייה בידי המועצה המקומית. (הוועדה המקומית - במידה ותוקם).

16.2 כל תכנית בקשה להיתר בנייה או הרחבה בשטח תכנית זו, שתוגש למהנדס המועצה המקומית, תכלול התייחסות לצורת המבנה, חמרי הבנייה והגימור, צבעם, הטיפול בגג ותכנית לפיתוח השטח הפנוי שבחצר הבניין. (ראה סעיף 15.1).

שקט שינוי קיטאין

16.3 הרחבת דירות קיימות במסגרת פרויקט שליקום השכונות, תחייב בצוע השפורים הבאים, שיכללו בבקשת ההיתר להרחבת הדיור :-

א. מיכלי הגז ירוכזו בקומת העמודים במידה וזו קיימת, או בקרבת הבניין; בתוך מבנה מתאים, או מאחורי קיר המסתיר אותם מרשות הרבים ומדרכי הגישה העיקריות לכניסות לבניין.

ב. מיכלי האשפה ירוכזו במבנה מתאים או יוסתרו ע"י קיר מתאים, בשטח הפתוח של החלקה.

ג. מיכלי המים על גגות המבנים, ודודי השמש, יוסתרו ע"י קיר מתאים או מעקה, הכלול בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין.

ד. אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת תותר על הגג, ותשמש את כלל הדירות במבנה.

16.4 תכניות הרחבת דירות קיימות שלא במסגרת הנכללת בסעיף 16.3, תותפנה בטייגים הבאים :-

א. לא תותר התקנת צנורות גז, מים, ביוב וניקוז מי גשם, כבלי חשמל טלפון וטלוויזיה חדשים על הקירות החצוניים של המבנים, בצורה הנראים לעין, ואת הקיימים יש לשקם.

ב. מתקנים לתליית כביסה יכללו מסתור לכביסה, שיופיע בתכנית הבקשה להיתר ההרחבה.

ג. מתקנים ושרותים ביתיים יצורפו במידת האפשר לרכוזי שרותים הקיימים בשטח החלקה, עבור כלל הדירות בבניין (מיכלי גז, אשפה, מתקני הסקה ואנטנות).

ד. ההרחבה תותאם לעיצוב הארכיטקטוני הכולל, הקיים עבור המבנה בו היא מתבצעת, לשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית (ראה סעיף 16.1).

16.5 התקנת השרותים הביתיים, במבנים חדשים, בסייגים הבאים :-

א. לא תותר התקנת צנורות גז, מים, ביוב וניקוז מי גשם, כבלי חשמל, טלפון וטלוויזיה, על הקירות החצוניים של המבנים, בצורה הנראית לעין.

ב. מיכלי הגז והאשפה יושמו בקומת העמודים, במידה וזו קיימת, כשם מוסתרים ע"י קיר מתאים או בתוך חדר מיוחד לאחסונם. תותר הקמת ביתני אשפה בשטח הפתוח של חלקות המגורים (ראה סעיף 15.5).

ג. מתקנים לתליית כביסה, יכללו מסתור לכביסה, אשר יופיע בתכנית הבקשה להיתר הבנייה.

ד. מיכלי המים על גגות המבנים ודודי השמש, יהוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה, או יוסתרו ע"י קיר או מעקה הכלול בעיצוב הארכיטקטוני.

ה. מתקני הסקה יהוו חלק מתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

ו. אנטנות טלוויזיה תותרנה על הגגות, בתנאי שלכל מבנה רציף, תותקן אנטנה מרכזית אחת, שתשמש את כלל הדירות במבנה.

ז. המקלטים בבניינים יהיו חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני של המבנים וייכללו בתכנית הבקשה להיתר בנייה.

17. אזורים מסחריים

17.1 החזיתות הקדמיות של המבנים המסחריים (חזיתות מסחריות), והכניסות לשרותי המסחר שבהם, תופנינה בכוון הכרך המרכזית שבשטח החלקה, או בכוון הזרז הצבורית הסמוכה, ולפי המסומן בתשריט המצורף.

17.3 בשטחים הפנויים בשטח החלקה המסחרית, לא תותר הקמת מבני עזר וגגונים כלשהם, פרט לחצר אחורית, כמפורט בסעיף 12.3.2. שטחים פנויים אלה יוקצו לרחבות מרוצפות, פינות ישיבה ומעברים להולכי-רגל, לגינון ולנטיעות, בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש למהנדס המועצה המקומית כחלק מתכנית הבנייה או השיקום של מבני המסחר, וכאמור בסעיף 12.3.5.

17.4 תקנות העיצוב הארכיטקטוני, הטיפול בחזיתות והשרותים המבניים, תחולנה על שטחי המסחר, כמפורט בסעיף 16.

17.5 יותר שמוש באמצעי הצללה בחזית החנויות (גגון בנוי, גגון קל, אמצעי הצללה ניידים, פרגולה וכיו"ב). בתנאי שיהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל והמגובש של המבנה, ויהיו חלק בלתי-נפרד מהבקשה להיתר הבניה.

17.6 לא תותר הקמת גדרות בשטח החלקה המסחרית, פרט לגידור החצר האחורית.

#### 18 שטחים צבוריים

18.1 השטחים המיועדים בתשריט המצורף לדרכים, שטחי חנייה צבורית, שבילים ציבוריים להולכי רגל, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לסעיף 26 לחוק.

18.2 תכניות הפיתוח לשטחים הצבוריים הפתוחים, למעברים הצבוריים להולכי רגל, ולשטחים לבנייני ציבור, תהווה חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל, ותכלולנה התייחסות לנושאים הבאים :-

- א. תכנון מוקדי פעילות - מגרשי משחקים, פינות ישיבה וכיו"ב.
- ב. גינון ונטיעות לסוגיהם השונים.
- ג. שבילים ומעברים.
- ד. ריהוט רחוב לסוגיו הושנים ותאורת חוץ.
- ה. ריצוף שטחים פתוחים.

18.3 פיתוח ונטיעת השטחים הצבוריים תעשה ע"י היזמים, בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.

18.4 החניות הצבוריות תבוצענה ע"י יזמי התוכנית ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית, ותוגשנה לאשורו עם הבקשה להיתר בנייה עבור החלקות הסמוכות.

18.5 בצוע הדרכים החדשות יכלול גם סלילת מדרכות, תאורת רחוב, ניקוז מי גשם וכיו"ב. ההשתתפות בבצוע הדרכים, מצד היזמים, תקבע בתאום עם המועצה המקומית.

19. שרותים כלליים

19.1 אספקת מים תעשה ע"י היזמים, מרשת אספקת המים של הרשות המקומית, באשורה ובפיקוחה. היזמים יתקינו הידרנטים בכמות ומיקום שיאשרו בידי מהנדס המועצה המקומית, וישפצו הידרנטים קיימים.

19.2 ניקוז מי הגשמים ייעשה במערכת תיעול מתאימה, שחשרת את החלקות הפרטיות והצבוריות כאחת, ותותקן במידה והיא איננה, או לחלופין תשופץ ע"י היזמים באשור מהנדס המועצה המקומית.

19.3 כל המבנים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, שתותקן או תשופץ במידת הצורך, ע"י היזמים ובאשור מהנדס המועצה המקומית.

19.4 סדור, רכוז והרחקת אשפה הן המחלקות הפרטיות (ראה סעיף 15.5, 16) והן המחלקות הצבוריות, יקבעו בחיאום ואישור מהנדס המועצה המקומית.

19.5 קרוי החשמל יהיו עיליים או תחתיים, בעוד האספקה לבניינים החדשים (חלקות המפורטות בסעיף 12.2.2, 12.1.2), תהיה תת-קרקעית, בהתאם לתקנות חברת החשמל לישראל בע"מ. הגבלות הבנייה בקרבת קרוי החשמל תהיינה כדלהלן:-

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו, מתחת לקרוי חשמל עיליים.

ב. היתר בנייה בקרבת קרוי חשמל עיליים, יינתן רק במרחקים המפורטים להלן, שיימדדו בקו אנכי על הקרקע, בין התייל הקרוב ביותר של קרוי החשמל, לבין החלק הקרוב ביותר של המבנה.

- |    |                           |   |        |
|----|---------------------------|---|--------|
| 1. | ברשת מתח נמוך             | - | 2 מטר  |
| 2. | בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו    | - | 5 מטר  |
| 3. | בקו מתח עליון עד 110 ק"ו. | - | 8 מטר  |
| 4. | בקו מתח עליון עד 150 ק"ו  | - | 16 מטר |

ג. לא יינתן היתר בנייה לבניין חמוקט מעל גגלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה.

ד. אין לחפור מעל ובקירבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19.6 לא יינתן היתר בנייה לבניין חדש (חלקות מס' כמפורט בסעיף 12.2-2, 2 ו.12), שלא תכלול בו תכנית מקלט, בהתאם לתכניות העדכניות של הג"א.

20. איחוד ורישום חלקות ומס השבחה

20.1 חלוקת החלקות הרשומות הקיימת, ומופיעה בתשריט - תבוטל, ושטח התכנית יחולק מחדש לחלקות רשומות, בהתאם למסומן בתשריט, ולרשום בטבלא שבסעיף 13.

20.2 היטל השבחה יגבו כחוק.

21. אשורים וחתימות

21.1 בעלי הקרקע

- מינהל מקרקעי ישראל  
מועצה מקומית - טירת הכרמל.

21.2 יוזמי ומגישי התכנית

- משרד הבינוי והשיכון

21.3 עורך התכנית

- י. קביליו, אדריכל בע"מ, חיפה.

21.4 הרשות המקומית

- מועצה מקומית - טירת הכרמל.

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז חיפה  
ד"ר העצמאות 21, חיפה  
טל. 660961 פקס 772

16.12.83

תכנית מס' 1060/א (125)	מורסמה להפקדה בילקום
הפרסומים מס' 2923	מיום 20.5.83
עמוד	1913

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965	
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מחוז חיפה
תכנית מס' 1060/א (125)	מס' 1060/א (125)
הועדה המחוזית בישיבתה ה-66	מיום 20.10.83
החליטה לתת חוק	לחכ"ת הנזכרת לעיל.
סוג מנהל כ"ל לחכ"ת	

תכנית מס' 1060/א (125)	מורסמה למתן חוקי בילקום
הפרסומים מס' 3075	מיום 12.8.84
עמוד	2884

י"ד אב תשמ"ד