

1. השם והתחוללה:

חכנית שינוי פתאר מקומי הנקראת חכנית מס. ג/811 - טירת - כרמל
גוש 10717 (חלק) (להלן החכנית); ותחול על השטח המסומן בחסריס
מס. ש/119/74, המצורף לחכנית זו (להלן "החסריס") והמהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לחכניות אחרות:

חכנית זו גובלה ומהווה המשך תכנון השטח הכלול בחכנית הערוכה
עפ"י החוק הראשון של סיכונים צבוריים - הוראת השעה חשכ"ד 1964,
טירת-כרמל, 2/20/1, שאושרה עפ"י החוק הנ"ל בתאריך 19.1.66.
כמו כן כלול שטח החכנית בחכנית המפתח של טירת-כרמל ובשטח השיפוט
של הוועצה המקומית טירת-כרמל.
החכנית גובלה בחכנית ב.ע. 686, בחכנית משלכחיה 2/20/109/1.
ו-חכנית ב.ע. 649, שאושרו להפקדה ע"י הוועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז חיפה.
החכנית מהווה שינוי לחכנית ג/400 שדבר אישורה פורסם בילקוט
פרסומים 989 מיום 10.1.63.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת כטירת-כרמל, מדרום לכביש הכניסה
מס. 16 וכולה כלולה בגוש מס. 10717.

4. מטרת החכנית:

ליצור שטחים לאזור מגורים מיוחד, רבני קומות ע"ע, לאזור מגורים ג'
4 קומות ע"ע, לאזורי מסחר, צבור, שטחים צבוריים פתוחים (ירק),
דרכים, חניות צבוריות ופרטיות, שבילים להולכי רגל וצור.

5. גבולות החכנית:

צפון : ציר דרך מס. 16 בחסריס.
דרום : תוואי הוואדי.
מזרח : גבול ה.ב.ע. 649.
מערב : חלקי חלקות: 36, 64, 25, 11, 12, בגוש 10717.

6. שטח הקרקע הכלול בחכנית : 78.000 דונם (כדור גרפית).

גוש	תלמי חלקות	חלקות
10717	11, 12, 28, 7, 41	27, 37-40
	45, 65, 36, 64, 10	46-50
	25, 43	

7. טבלת השטחים ושמושי הקרקע (יעוד):

כפי שצויין בטבלת השטחים והיעוד המפורטת ומסומנת בחסריס.

8. כאוריה וסימונים בחסריס:

הסימול	הכאור
8.1. קו אדום מרוסק	גבול חכנית קודם.
8.2. קו כחול עבה	גבול חכנית.
8.3. קו דק ירוק ומספר בעגול ירוק	גבול חלקה ישנה מיועדת לביטול מס. חלקה ישנה.
8.4. קו שחור דק ומספר בן 1 או 2 ספרות מוקף בעגול בצבע החסריס.	גבול חלקה מוצעת ומספרה.
8.5. קו מעוקל בצבע החסריס	קו רום.
8.6. שטח צבוע בכחום	אזור מגורים מיוחד רב קומות.
8.7. שטח צבוע בצהוב בהיר	אזור מגורים ג' 4 קומות ע"ע.

- 8.8 שטח צבוע באפור אזור לבניני מסחר.
- 8.9 שטח צבוע בחום כוחות בחום כהה. אזור לבניני צבור.
- 8.10 שטח צבוע בירוק שטח צבורי פתוח - ירק.
- 8.11 שטח צבוע באדום דרך מוצעת חניה צבורית מוצעת.
- 8.12 מספר ברבע העליון של העגול מספר הדרך.
- 8.13 מספר ב-2 הרבעים הצדדים של העגול. כרווח צדדי קו בנין
- 8.14 מספר ברבע החתון של העגול רוחב הדרך.
- 8.15 שטח מוקף בקוים ישרים בצבע החסרים ומנוקד כנין קיים.
- 8.16 שטח מוקף בקו מרוסק בנין מוצע.
- 8.17 טיוס בקוים אדומים אלכסוניים דרך לכיסול.
- 8.18 שטח מוקף בקוים ישרים צבוע כצהוב כהה. כנין להריסה.

- 9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- היוזם והמגיש : משרד השיכון הקריה ת"א.
- המחכנן : י. שלגי - אדריכל שדר' חן 40 ת"א

10. השימוש בקרקע ובבנינים :
לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי הכניה זו.

11. דרכים :
הדרכים חסללנה ברוחבן הטלא ע"י היוזם והמגיש של התכנית. חתכי הדרכים יקבעו בתאום עם משרד התחבורה בעת שחוגש לועדה לאשור חכנית הכבישים בהתאם להוראות כחקנות (1) (א) 145.

12. הפקעה והחכרה :
השטחים הפיועיים לצרכי צבור, כאמור בסעיף 188(ב') של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

13. אזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
1. לא יינתן היתר בניה אג-חלק-עטמב לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הטכנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

3. בשטח המפורט לא יוקמו יציעים, מגרשים, מחקני עזר, ובניני עזר, מתחת לקווי חשמל מתח גבוה 22 ק"ו, או במרחק הקטן מהמפורט בסעיף 1/17, 2/17. כנ"ל בין גבולות מחקנים כנ"ל

14. ניקוז מי גשם :
יהיה בהתאם להכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ורשות הניקוז.
15. אספקת מים :
אספקת מים לשחיה תהיה ברשת המים של הרשות המקומית.
16. בירוב :
כל הבניינים יחזקו לרשת הבירוב המרכזית של טירת - כרמל.
17. מקלטים :
בכל בנין יוחקן מקלט בהתאם להוראות הג"א.
18. משווח לרדיו וטלוויזיה :
תוחקנה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
19. מחקנים על הגג :
לא תותר החקנת דודי שמש, כיכלי אגירת מים, מחקנים לשעוני כים, מזגנים וכד', על הגגות ו/או חזיתות הבניינים, ו/או על מחקנים מיוחדים לכך, אלא אם כן יצוינו ויטופנו מחקנים כנ"ל בהכנית הבקשה למתן היתר בניה שתאושר ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה כחוז ח"פה.
20. מחקנים להרחקת אשפה :
יקבעו במקום במספר ובצורה שתהיה מתאימה ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאשורו.
21. ציבוב ארכיטקטוני :
הבניינים הכלולים בתחום ההכנית, יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני מגובש, ולא תותר כל בניה או פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בצורה הבניינים או הסביבה.
22. רשימת החכליות :
א. באזור מגורים מיוחד:
לא תותר בניה יותר מאשר 10 קומות על קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי או עילי, דירות מגורים, מוסכים פרטיים ובנייני עזר כגון חצרות טישק, כביסה, ובניינים ושימושים שונים אחרים באזור הועדה המחוזית.
ב. באזור מגורים ב':
לא תותר מאשר 4 קומות על קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי או עילי, דירות מגורים, מוסכים פרטיים, בנייני עזר כגון: חצר טישק, כביסה, מקלטים וכו'.
- ג. באזור מסחרי:
מרכזי קניות, חנויות לכפכר קמעוני וטיטוני, בית קפה, מסעדה, קיוסק, וכו'.
- ד. באזור לבנייני צבור:
בנייני מינהל, מוסדות חינוך והרכות, בתי כנסת, כרפאות, טיפות חלב, מ.ד.א., מגרשי כשחקים, מחקני ספורט וכידור, מועדונים חברתיים וכ"ד, וכן בניינים ושימושים שונים אחרים בהסכמתה ובאשורה של הועדה המחוזית.
23. חניות ציבוריות ופרטיות :
השטחים לחניה בהכנית זו כחושבים ביחס של מקום למכונית אחת על כל יחידת דיור אחת.

24. ג' כבוד ונסיעות :

יבוצעו ע"י מגישי התכניות לבניה בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

25. גובה הכנינים וכספר הקומות :

באזור מגורים מיוחד :

לא יותר מ-10 קומות על קומת עמודים מפולשת.
אזור מגורים ג' :

לא יותר מ-4 קומות על קומת עמודים מפולשת.
אזור כסחרי (חנויות) :

בהתאם לתכנית בניה מפורטת שחוגש לוועדה המחוזית למתן היתר בניה
באזור לכניני צבור :

בהתאם לתכנית בניה מפורטת שחוגש לוועדה המחוזית למתן היתר בניה

26. הבניה המותרת בשטח התכנית :

א. באזור מגורים מיוחד :

החיישוב ייעשה ע"י מכפלת שטח החלקה ב-25% . 10 קומות בסה"כ
250% משטח החלקה לא כולל מרפסות (מרפסות בנוסף עד 30%
משטח הבניה).
ב. באזור מגורים ג' :

החיישוב ייעשה ע"י מכפלת שטח החלקה ב-25% . 4 קומות בסה"כ
100% משטח החלקה לא כולל מרפסות (מרפסות בנוסף עד 30%
משטח הבניה).
ג. באזור כסחרי (חנויות) :

החיישוב ייעשה 40% משטח החלקה כולל חצר לחנות אחסנה, שרתים
וכו' בשתי קומות היינו, 80% בניה מקסימום.
ד. באזור לכניני צבור :

החיישוב ייעשה לפי 40% משטח החלקה ובשתי קומות, בסה"כ 80%
משטח החלקה, ובתאום לתכנית בניה מפורטת מיוחדת שחוגש
ותאושר ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.

27. גדרות :

הגדרות תהיינה בעיצוב ארכיטקטוני אחיד, ותוקמנה לאורך הדרכים
ושתי החניה.
לא תותר הקמת גדרות בתחום הבניה אלא בהסכמת בעל הקרקע ומגיש
התכנית.

חתימת :

בעל הקרקע

היוזם ומגיש התכנית:

המתכנן

חאריך

אזורי הנידוח :

משרד השיכון
ידו העצמאות 2
חופה ת.ד. 272
טל: 660961
י. ומ. שלגי בע"מ
אדינלות זבנישרים
19.2.76

22.276

9.6.74

מסדר הפנים
חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965
מחוז..... ת"פ

מרחב תכנון מקומי.....
תכנית..... מס' 811/א
16

הועדה המחוזית בשיבתה ה.....
מיום..... 30.12.75 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

מסדר הפנים
חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965
מחוז..... ת"פ

מרחב תכנון מקומי.....
תכנית..... מס' 811/א
94

הועדה המחוזית בשיבתה ה.....
מיום..... 22.10.74 החליטה להפקיד את
התכנית הנכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' 811/א מורטפה למתן תוקף בילקוט
המרטפים מס' 2241 מיום 5-8-76 עמוד 2284

תכנית מס' 811/א מורטפה לתוקף בילקוט
המרטפים מס' 2082 מיום 9.1.75 עמוד 881

6 אל 2284