

מחוז חיפה

ג/910 311-

3-2869

מרו חכנון מקומי מחוזי
מועצה מקומית טירת כרמל

א"י
ל"ג
2869
X י"א - SC
כ"א

שינוי תכנית לתאר מקומית מס' ג/910

מחבר: ג. שלינגר, א. רפפורט ושות' בע"מ
מגיש: משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

שם ותחולה: .1

תכנית זו (תשריט ותקנון)
 חקרא תכנית מט' ג/910
 טירה כרמל שטח הכפר.

התכנית תחול על השטח המותחם
 בקו כחול עבה בתשריט המצורף
 לתכנית זו המסומן: "תשריט
 מצורף לתכנית מפורטת מט' ג/910
 בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי
 נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות: .2

תכנית זו כוללת את תכנית
 מפורטת ג/747 "טירה כרמל-מרכז"
 אשר פורסמה בילקוט הפרסומים
 2296 מיום 17.2.77, עמ' 960.

תכנית זו מבטלת אותו החלק הכלול
 בתכנית שנוכח צבדריים 2/20/6
 הוראת השעה תשכ"ד - 1964
 שאושרה עפ"י החוק הנ"ל, בתאריך
 19.1.66 ולא כוטל בתכנית ג/747.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות
 התכנית ג/747 ותכנית זו תהיינה
 הוראות התכנית זו הקובעות.

התכנית מהווה שינוי לתכנית
 מט' ג/400 - תכנית המתאר לשטח
 הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה.

המקום: .3

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת
 כטירה כרמל בין המרכז המסחרי
 ופארק הכרמל והיא כוללת את
 החלקות בגושים: -

| חלקי חלקות | חלקות | גושים |
|--------------------------------|--|--------------|
| 2, 52, 54 | 62-64 | 10678 |
| 94, 135 | 70 | |
| 52, 53, 56 | 1-51 54-55 57-94 | 10713 |
| | 41, 42, 82 | 10687 |
| 31-32 41, 68, 67 128-130 | 6-8 35, 33 37-40 82, 124 136-139 | 10674 |
| | כל החלקות | 10688 |
| 1, 2 | | 12270 (ארעי) |

רשימה זו בערכה עפ"י מפות הגושים של מחלקת המדידות.

| | | |
|-------------------------|---|----|
| שטח התכנית: _____ | שטח התכנית הזו הוא כ-537 דונם (מדירה גרפית). | 4. |
| גבולות התכנית: _____ | מצפון: גוש 12251 | 5. |
| | ממזרח: הגבול המזרחי של גוש 10688. | |
| | מדרום: הגבול הצפוני של גוש 12270. | |
| | ממערב: קטע של קו רחוב מערכי מס' 1 (רח' הרצל). | |
| יזם ומגיש התכנית: _____ | משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה. | 6. |
| בעל הקרקע: _____ | מינהל מקרקעי ישראל ואחרים. | 7. |
| מחבר: _____ | ג. שלינגר, א. רפפורט ושות' בע"מ. | 8. |
| מטרות התכנית: _____ | | 9. |
| 9.1 | ליעד את השטח לבניית כ"י מגורים, מסחר וכינוי צבור. | |
| 9.2 | לקבוע דרכים חדשות ומקומות חניה לכלי רכב. | |
| 9.3 | לבטל גבולות החלקות הקיימות ולאחדן לחדשות. | |
| 9.4 | ליעד שטח צבורי פתוח. | |
| 9.5 | לשנות את חכנית מס' ג/747 "סירת כרמל-מרכז" והתאמתה לחכנית זו. | |
| 9.6 | קביעת הוראות לתכנון הכינוי של האזורים השונים כולל צפיפות וגובה המבנים. | |

- | | | | |
|------------------------------------|---|---|-----|
| גבול התכנית. | - | קו כחול עבה | .1 |
| גבול הגוש. | - | קו בצבע התשריט משונן כחולנים הפוכים | .2 |
| גבול החלקה. | - | קו דק בצבע התשריט | .3 |
| מספר הגוש. | - | מספר בן 5 ספרות בצבע התשריט | .4 |
| שטח כניני צבור. | - | שטח צבוע חום ומותחם כחום כהה | .5 |
| שטח למרכז אזרחי/ מסחרי ומגורים. | - | שטח צבוע אפור ופסים צהובים כתומים וחום לסירוגין ומותחם שחור | .6 |
| שטח למרכז אזרחי/מסחרי. | - | שטח צבוע אפור ופסים צהובים כתומים וחום לסירוגין ומותחם כחום | .א6 |
| אזור מגורים ג'. | - | שטח צבוע צהוב | .7 |
| שטח צבורי פתוח. | - | שטח צבוע ירוק | .8 |
| דרך מאושרת/קיימת. | - | שטח צבוע חום כהיר | .9 |
| דרך חדשה/הרחבה. | - | שטח צבוע אדום | .10 |
| ספר קומות מקסימלי. | - | ספרה רומית בצבע התשריט | .11 |
| קו מתח גבוה. | - | קו מרוס עם שתי נקודות בצבע אדום | .12 |
| בנין קיימ. | - | שטח מותחם כקו בצבע התשריט | .13 |
| רוחב הדרך. | - | ספרה בצבע אדום כרבע התחתון של המעגל | .14 |
| מספר הדרך. | - | ספרה בצבע שחור כרבע העליון של המעגל | .15 |
| פרוזדור למתח גבוה. | - | קוים חוצים בצבע סגול | .16 |
| לשמוש מוסדות צבור (לא לבניה) | - | שטח צבוע ירוק וחום לסירוגין | .17 |
| לשמוש מסחרי (לא לבניה) | - | שטח צבוע ירוק ואפור לסירוגין | .18 |
| גבול חלקה לביטול. | - | קו דק בצבע התשריט - צבע צהוב | .19 |
| גבול חלקה חדשה. | - | קו דק צבוע שחור | .20 |
| גבול תכנית מאושרת. | - | קו כחול מרוסק | .21 |
| עתיקות. | - | שטח ירוק מותחם כקו שחור | .22 |
| גבול בין אזרחי תכנון. | - | קו שחור מרוסק | .23 |
| פארק לאומי. | - | קוים חוצים בצבע ירוק | .24 |

חלוקת השטחים למגורים, מסחר,
בניני צבור וכו' תהיה כהתאם
לסבלה שבחשבים.

סבלת שטח

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא
ישמשו שום קרקע ובנין הנמצאים
באותם האזורים המסומנים
כרשימת התכליות לגבי האזור
שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. שמוש בקרקע ובבנינים:

13. רשימת התכליות:

13.1 אזור מגורים ג':

137.1-9

מיועד להקמת בניני מגורים
עד 4 קומות בצפיפות של
9 יח' / דונם נטו, בסה"כ תותר
הקמת 1300 יח' בלבד,
אזור A - 400 יח'
B - 450 יח'
C - 450 יח'

כאזורי מגורים בהם שפועי הקרקע
הינם עד 20% הכניה צמודה לקרקע
כמבנים בני 1-3 קומות.
לדירות כקומות הקרקע יוקצו
חצרות פרטיות. יש לאתר שטחים
להקמת כתי כנסת, חנויות, גני
ילדים וכו'.

13.2 אזור מרכז אזרחי
מסחרי:

מיועד להקמת בניני מינהל
אזרחי, מסחר קמעונאי ומשרדים.
לא תותר בניה בשעור העולה על
50% וכגובה מעל 4 קומות.

13.3 אזור מרכז אזרחי
מסחרי הכולל מגורים:

מיועד להקמת:

א. בניני מינהל אזרחי, מסחר
קמעונאי ומשרדים אשר יותרו
לבניה בקומה אחת בלבד, במפלס
הכפר ובשעור שלא יעלה על
25% משטח אזור זה.

ב. בניני מגורים אשר מעל לקומה
האמורה בשעור שלא יעלה על
100% משטח אזור זה וכגובה
מירבי עד 8 קומות.

13.4 אזור מוסדות צבור:

מיועד לבניני צבור וחנוך,
כגון: גני ילדים, כתי כנסת,
כתי ספר בהם ישולבו אגפים
לפעילות תרבותית, מעונות יום
וכו'.

13.5 אזור - ש.צ.פ.:

ישמש לנטיעות גנים, חורשות
וכיו"ו. לא תורשה כל בניה,
אלא כסכמת הועדה המחוזית
למטרות מיוחדות כגון:
גגות לצללה, מגרשי משחקים,
תחנה לטנאי, משאבות כירוב וכיו"ב.

14. חלוקה חדשה:

14.1 השטח הכלול בתכנית יהולק לחלקות חדשות לפי תכניות
מפורטות לאזורים השונים כמסומן בתשריט.

- 15.1 לכל אחד מאזורי התכנון המסומנים בתשריט הוכן תכנית מפורטת בק.מ. 1:500 שתפרט גובהי ומיקום הבניינים, מספר קומות, מקומות חניה, שבילים להולכי רגל וכו'.
- 15.2 בכל החוס אזור הנ"ל יקבעו שטחים לבנייני צבור שישרתו את האזור כגון בני ילדים, בתי כנסת, חנויות וכו'.

16. עיצוב ארכיטקטוני: -----

- 16.1 הבניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגיע בשלמות הצורה החיצונית של המבנים, כולל כגירת מרפסות או צביעתן, לא יותקנו צנורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, סלפון וגז על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 16.2 לא תותר תוספת לבניינים קיימים אלא בתנאי שלא יפגעו בשלמות תכנית זו.
- 16.3 לא תותר פריצת פתחים וחלונות או סגירתם. לא תותר התקנת דודי שמש על הגגות אלא באשור מהנדס המועצה.
- 16.4 לא תותר התקנה של יוטר ממשושה אחת לטלביזיה על כל מבנה.
- 16.5 לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות בנייני המגורים, למעט מספר הבית ושילוט רחובות. התקנת מתקני פרסום שלא על החזיתות תהיה חייבת בהיתר בניה.

17. חניה צבורית ופרטית: -----

חניה צבורית ופרטית תהיה בהיקף כפי שיידרש בעת קבלת היתרי הבניה לבנייני הצבור והמסחר. תכנית מפורטת תפרט את אופן החניה, עיצובה וגינונה.

18. רישום שטחים לצרכי הציבור: -----

מקרקעין שנועדו כתכנית זו לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 מיועדים להפקעה. הפקעתם תיעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

19. פיתוח המגרש: -----

יזמי התכנית יכצעו על חשבונם את כל עבודות הפיתוח, כגון נטיעה עצים וצמחים, התקנת מגרשי משחקים לילדים, וזה בסמוך להשלמת הבניה.

20. גדרות: לא תותר הקמת גדרות אלא כמידה ויסומנו בתכנית הבנוי המאושרת. -----

לא יוצא היתר בניה אלא אם הבנין כולל מקלט
בהתאם להוראות הג"א אשר בתוקף. לא תוצא תעודת
שמוש בנין אלא אם המקלט בוצע על פי דרישות
הג"א ולשכיעות רצונו.

.22

שירותים:

- 22.1 אספקת מים: תהיה מרשת וספקת המים של המועצה המק זית.
 - 22.2 כיווב: כל הבנינים יחוכרו לרשת הכיוב המרכזית שתכוצע ע"י יוזמי התכנית ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית. לא תנתן תעודת שמוש לבנין לפני שיחברוהו לכיוב הציבורי.
 - 22.3 הידרנטים: מגישי התכנית יתקינו הידרנטים לכבוי אש על פי דרישות שרותי כבוי אש.
 - 22.4 הרחקת אשפה: מתקנים להרחקת אשפה יותקנו כמספר וכצורה החואמת את הפרטים בהיתרי הבניה ולשכיעות רצונה של המועצה המקומית.
 - 22.5 סלפון: הבנינים יחוכרו לרשת ע"י מוליכים תת-קרקעיים.
 - 22.6 קוי חשמל: אספקת החשמל לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים. אין לבצע חיבורים עיליים למעט קוי חשמל מ.ג./מ.ע.
- .1 לא יוצבו טרנספורמטורים על עמודים.
- .2 הטרנספורמטורים ישולכו בקירות המגן או במבנים נפרדים.

ותכוצע ע"י יוזמי התכנית.

.4 אין לכנות בנינים מתחת לקוי חשמל קיימים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק כמרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- כרשת מתח גמוך 2 מ'
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ'
- בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו 10 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא כמוחק הקטן מ-2 מ' מכבליה אלה. אין

אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

22.7 תאורה:

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, השבילים להולכי רגל והכיכרות, כולל עמודים ופנטים.

23. סלילת דרכים:

יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית ברוחב מלא כמסומן בחשירים.

24. עתיקות:

עתיקות באזור שטח צבורי פתוח ישולבו בתכנון השטח וישומרו עפ"י חוק העתיקות והוראות אגף העתיקות.

25. בית קברות מוסלמי - ירון:

מיועד לבטול לאחר הסדר עם הוואקף.

26. הריסת מבנים:

כעל כקשה לקבלת היתר כניה להקמת מבנה או קבוצת מבנים יחויב להרוס תחילה - לפני הוצאת היתר הבניה - את המבנים הקיימים המיועדים להריסה המצויים בחסיכת הקרקע הצמודה למבנה או קבוצת המבנים האמורה.

27. חתימות:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
ד"ר אריאלה 27
ת.ד. 660961

מג"שי התכנית

בעל הקרקע

נחבר התכנית

תכנית מס' 910/4 פורטמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 2438 מיום 28.12.78 עמוד 622

מ כס מל

מ ש ר ד הפ נ י ם
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מלוא
תכנית לניגול גליל - מס' 910/4
הועדה המחוזית בישיבתה ה 26
מיום 30.7.79 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' 910/4 פורטמה למתן חוקף בילקוט
הפרסומים מס' 2598 מיום 24.1.80 עמוד 878

מל מל