



מורדות הכרמל

מרחב תכנון מקומי:

חיפה

מחוז:

מכ/357 - מלון "פארק הכרמל" - טירת הכרמל

תכנית מתאר מקומית:

טירת הכרמל

שם הישוב/האתר:

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה-עיריית טירת כרמל

חיוזם:

בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן:

1995	ספטמבר	1992	דצמבר
1996	מרץ	1994	יוני
1998	מרץ	1995	פברואר

תאריך:

מרחב תכנון מקומי:

מורדות הכרמל

תכנית מס':

מכ/357 - מלון "פארק הכרמל"

שינוי:

לתכנית מתאר מקומית מכ/298

מחוז:

חיפה

נפה:

חדרה

מקום:

טירת כרמל

גושים וחלקות:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
10688	23, 22	24, 63, 60

קנה מידה:

1:500

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

שטח התכנית:

14.64 דונם

חיזום:

מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה
עיריית טירת כרמל

המתכנן:

בינימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים

אדריכלית נוף:

דפנה גרינשטיין - אדריכלית נוף

יועץ כבישים:

אורי רוזנפלד - "רול" יועץ תחבורתי

תאריך:

דצמבר 1992	ספטמבר 1995
יוני 1994	מרץ 1996
פברואר 1995	מרץ 1998

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מכ/357 - מלון "פארק הכרמל" - טירת הכרמל, להלן "התכנית". המהווה שינוי לתכנית המתאר מקומית מכ/298.

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. מסמכי התכנית

התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד. לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה הכולל תכנית ב-ק.מ. 1:500 וחתך ב-ק.מ. 1:200 ונספח נוף מחייב.

4. יחס לתכניות אחרות

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר על תיקוניהן. התכנית מהווה שינוי לתכניות מכ/289. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית המתאר על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

5. מטרת התכנית

שינוי ייעוד מאתר לבניין ציבורי לשטח המיועד למלון ע"י:

5.1 הגדרת גבולות השטח וקביעת הנחיות ותנאים לבנייה.

5.2 ייעוד שטחים למטרות נלוות.

6. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים משמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל, להלן תקנות, והשינויים להם מעת לעת.

7. באור סימונים בתשריט

גבול תכנית	7.1	קו כחול עבה רצוף
איזור תיירות	7.2	שטח צבוע צהוב מותחם חום
שטח בניני ציבור	7.3	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	7.4	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	7.5	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	7.6	שטח מטויט אדום
מספר דרך	7.7	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	7.8	ספרה אדומה ברבעי הצדיים של העיגול
רוחב דרך	7.9	ספרה ברבע תחתון של העיגול
דרך לביטול	7.10	קוים אדומים מקבילים
גבול גוש שומה	7.11	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע תשריט
גבול חלקה קיימת	7.12	קו ירוק
גבול חלקה לביטול	7.13	קו מרוסק ירוק ומספר ירוק בעיגול מרוסק
ומספרה		
גבול מגרש מוצע ומספרו	7.14	קו בצבע התשריט ומספר בריבוע
בניין להריסה	7.15	שטח מנוקד בצבע צהוב
קו בניין	7.16	קו מקוטע צבוע אדום
מסדרון חשמל	7.17	קוים אלכסוניים בצבע התשריט
מספר קומות מותר	7.18	אות רומי בצבע התשריט

8. שימוש בקרקע ובנינים

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע, אלא לתכליות המפורטות להלן.

9. רשימות תכליות

- 9.1 שטח למלון - ישמש לבניית מלון בהתאם להוראות סעיף 12 להלן.
- 9.2 שטח ציבורי פתוח -ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, ומעבר למערכות תשתית.
- 9.3 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית.

10. הפקעות ורישום

10.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטח ציבורי פתוח, אתרים לבניני ציבור, מיועדים להפקעה לפי סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

11. חלוקה ורישום

11.1 גבולות החלקות הקיימות יבוטלו וחלוקתן מחדש תהיה בהתאם לגבולות המגרשים המוצעים בתכנית זו (לצורך זה תחשב דרך כמגרש).

12. תנאים לבניית המלון

12.1 יעוד: למלון נופש על כל הפונקציות הנלוות והמשלימות כגון אולמות בריכת שחיה מקורה, חנויות וכו'.

12.2 שטח בניה מותר (במ"ר)	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
שטח עיקרי	3,300	1,000
שטח שרות	<u>600</u>	<u>1,500</u>
סה"כ	3,900	2,500
4,300		
<u>2,100</u>		
6,400		

12.3 באיזור המגורים של המלון 2 קומות לכל היותר בכל חתך וחתך. באיזור הציבורי של המלון (בראש הגבע) 4 קומות, כמסומן בתשריט אך לא יותר מ-6.0 מ' מעל ראש הגבעה מדוד מפני הקרקע הטבעית. גובה המבנה לא יעלה על 84.00 מ' מגובה פני הים. הוראה זו הינה דרישה ארכיטקטנית כמשמעותה בסעיף 14 - דרישות ארכיטקטוניות בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

12.4 קוי בנין: כמסומן בתשריט.

12.5 בשטח התכנית לא תותר הקמת הגן ארועים פתוח. בריכת שחיה אם תוקם תהיה מקורה.

12.6 חנייה תהיה בתוך המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983 והשינויים להם מעת לעת. שטח של 900 מ"ר מכלל שטחי השרות מתחת לקרקע מיועדים לחניה.

13. תנאים להוצאת היתר בניה

- 31.1 היתר הבניה ילווה בתכנית נוף מפורטת שתראה את פיתוח השטח ושתהיה תואמת את הוראות הנספח הנופי.
- 13.2 הבקשה להיתר בניה תלווה בדו"ח אקוסטי מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה אשר בכפוף לו ינקטו האמצעים למניעת מפגעי רעש.
- 13.3 היתר הבניה מותנה בצירוף תכנית ביוב (כמפורט בסעיף 16.2 בהוראות התכנית) מאושרת על ידי משרד הבריאות.
- 13.4 תנאי להוצאת ההיתר, הריסת המבנה המסומנים בתשריט על ידי היזם.

14. עיצוב ארכיטקטוני

- 14.1 המבנה ישולב בסביבתו תוך פגיעה מינימלית בנוף בטופוגרפיה ובצמחיה.
- 14.2 צורת הגג - הגגות יהיו שטוחים עם גמר אבן מלוטשת בגוון האבן המקומית. גגות ללא שימוש יהיו עם גמר חצץ או גינון.
- 14.3 חומר קירות חוץ - חומר הבניה העיקרי יהיה אבן מסותתת מסוג "טופזה" בגוון האבן המקומית (כדוגמת עיבוד האבן בקומפלט "שיפמן" הסמוך).
- 14.4 גדרות, חומות, קירות תומכים - יהיו מאבן מסותתת בגוון האבן המקומית וכדוגמת האבן שבחזיתות המבנה.
- 14.5 מיכל גז ודלק יהיו תת קרקעיים.
- 14.6 ארובות יהיו משולבות במבנה ובעיצוב תואם.
- 14.7 מיכלים לעצירת אשפה יוסתרו באופן שאינם נראים ותוך תיאום עם מהנדסת העיר.

15. עיצוב נופי ופיתוח שטח (ראה נספח נוף)

15.1 פיתוח הנופי יהיה משולב עם תווי הטופוגרפיה הקיימת באתר ובסביבתו. תוך שמירה על מופע בעל ערך של צור בתוך קירטון. כמו כן יוכשר שביל טיולים חלופי לשביל הקיים.

15.2 הצמחיה הקיימת תשוקם תוך הוספת צמחיה חדשה כדוגמת הקיימת והוספת צמחיה משלימה. יש לשמור על איזון טבעי בין הצמחיה הקיימת והחדשה. על השלוחה קיים ריכוז גדול של צמחים בעלי פקעת. לפני תחילת העבודות יועתקו הפקעות אל האיזורים הפתוחים בסביבה.

15.3 עבודות הפיתוח תעשינה תוך שימוש בחומרים טבעיים ומקומיים (אבן, עץ) לביצוע הטריסות, שבילים גדרות, ריהוט גן וכו'.

16. מערכות תשתית

16.1 מים - אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתכניות התשתית ממקור מים מאושר על ידי משרד הבריאות.

16.2 ביוב - הביוב יהיה מחובר לרשת הביוב האזורית בהתאם להנחיות מהנדס העיר. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

16.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתרי בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

16.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בית התיל תקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

<u>מצייר הקו</u>	<u>מהתיל הקיצוני</u>	
2.25 מ'	2.00 מ'	ברשת מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
13.00 מ'	9.50 מ'	בקו מתח עליון 150-100 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל. החיבורים למלון יהיו תת קרקעיים.

17. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. ח ת י מ ו ת

אין לזו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות רגולציה המוסמכות.
 התכנית איננה תלויה על אף אחד מהמפרטים המפורטים בה, והיא תישלח לרשות המוסמכת להחליט על זכות היוזמה במקום הסכמית, כפי שזכות בטיח הנדון נקרא כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה וענייני רישום.

יוזם התכנית:

למנוע הקשר עם המפרט כפי שיש בו, אין צורך להתייחס אליו כאלו הוא חלק מהתכנית, אלא כאלו הוא חלק מהפרטים המפורטים בה, והיא תישלח לרשות המוסמכת להחליט על זכות היוזמה במקום הסכמית, כפי שזכות בטיח הנדון נקרא כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה וענייני רישום.

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 19 ינואר 1999
 מוסתף משרד הקטע הישראלי
 מהחזר היפה

מס' תכנית	מס' חלק	מס' קטע
04-25436	361	1

המתכנן: בנימין איזק ארכ', שדרות מאפו 4, חיפה 34361

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית 82.1
 מס' 357/א
 נדונה בישיבה מס' 105 בתאריך 21.5.93
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לשתן עוקף.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית 82.1
 מס' 357/א
 נדונה בישיבה מס' 105 בתאריך 21.5.93
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להסקה.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 357/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.11.97 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 357/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4436
 מיום 15.8.96

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____