

## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

תוכנית מספר מק/מכ / 345 א

שבונת פיתחת נחל גלים - שינוי בינוי

הוראות התכנית

אוקטובר 1999

## 1. שם התכנית ותחולתה :

תכנית זו תיקרא: "תכנית מסי' מק/מכ/ 345 א - שכונת פיתחת נחל גלים בטירת כרמל - שינוי בינוי", (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

## 2. מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:

11. דפי הוראות (תקנון) בן 8 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 500 : 1.

## 3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מסי' מכ/ 345 - שכונת פיתחת נחל גלים.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

## 4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטירת כרמל בשטח הכפר המהווה מרכז הישוב.

## 5. גבולות התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטירת כרמל בין רחובות הפלמ"ח ממזרח, השחרור מצפון, העצמאות מדרום ושכונת מגורים קיימת ממערב.

## 6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש : שטח בנוי

גוש 10674 ח"מ 124, 128, 129, 136 עד 139

גוש 10716 חלקות 29 עד 32, 35, 36, 44, 47, 48, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 74, ח"מ 67

## 7. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ - 24.00 דונם.

## 8. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

## 9. יוזמת התכנית:

יוזמת תכנית זו היא חברת אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ.

### 10. מגיש התכנית:

מגיש תכנית זו היא חברת אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ.

### 11. עורכי התכנית:

עורך התכנית: אדריכל התכנית: שורץ - בסנוסוף, דרך הים 84 חיפה, טל' 8371844,  
פקס 8378813

### 12. מטרות התכנית:

א. איחוד מגרשים סמוכים (בהסכמת בעליט) שיעודם מגורים ב' למגרש אחד ללא שינוי בשטח הכולל של השטח שיעודו מגורים ב' לפי סעיף 62 א' (א) 1 לחוק.

ב. ניוד חלוקת שטחי הבניה המותרים (שטח עיקרי ושטחי שרות), ע"י תוספת של 40% לשטח עיקרי (מ- 80% ל- 120%) ו- 10% לשטחי שרות (מ- 20% ל- 30%) המהווה תוספת של 50% לאחוזי בניה מותרים באזור מגורים ב' - מגרש 1001 והקטנת אחוזי בניה באזור מגורים א' בשיעור זהה, דהיינו מבלי לשנות את סך הכל השטח הכולל המותר לבניה ביעוד מגורים א' ובי' לפי תכנית מכ/ 345, לפי סעיף 62 א' (א) 6 לחוק.

ג. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלים באזור מגורים ב' בדבר גובה בניין וסוג הקירוי לפי סעיף 62 א' (א) 5 לחוק.

ד. הגדלת מספר יח"ד המותר במגרש 1001 שיעודו מגורים ב' מ- 18 יח"ד ל- 40 יח"ד, ללא הגדלת סה"כ כל השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שרות בתכנית מכ/ 345 עפ"י סעיף 62 א' (א) 8 לחוק.

ה. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית במגרשים 1001 ו- 1002 ביעוד מגורים ב' לפי סעיף 62 א' (א) 4 לחוק.

ו. שינוי הוראות בדבר מספר הקומות המותר באזור מגורים ב' ע"י תוספת של 2 קומות + ק. עמודים מפולשת לפי סעיף 62 א' (א) 9 לחוק.

### 13. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו רצוף עבה בצבע כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום בהיר
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול בהיר
שטח לבנייני ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך להולכי רגל	שטח צבוע ירוק ואזום לסירוגין
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
רחוב משולב	שטח צבוע ורוד עם פסים ירוקים באלכסון

שטח צבוע כתום בהיר ומותחם בכתום כהה	אזור מגורים א' מיוחד
פס בצבע סגול	חזית מסחרית
מספר שחור ברבע העליון בתוך עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברבע הצדדי בתוך עיגול בדרך	קו בניין
מספר ברבע התחתון בתוך עיגול בדרך	רוחב הדרך
קו רציף עם משולשים לכיוונים מנוגדים	גבול גוש
לסירוגין	
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מקווקו	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
וקו ירוק מקווקו	
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק וקו ירוק רציף	גבול ומספר חלקה רשומה
מספר בן 3 ספרות בתוך עיגול שחור וקו שחור	גבול ומספר מגרש
מספר בן 3 ספרות בתוך עיגול שחור מקווקו	גבול ומספר מגרש לביטול
וקו שחור מקווקו	
מספר בן 4 ספרות בתוך עיגול שחור וקו שחור	גבול ומספר מגרש מוצע
קו אדום מקוטע	קו בנין
שטח מנוקד בצבע התשריט	בניין קיים
שטח מנוקד בצבע התשריט מוקף צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין	מגורים ומסחר משולב
שטח צבוע ירוק ומותחם באפור	שטח עתיקות
שטח צבוע צהוב ומותחם בכתום	אזור מגורים ג' 2
שטח צבוע כחול כהה	אזור מגורים ב' מיוחד

#### **14. שימוש בקרקע:**

לא ניתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

#### **15. רשימת התכליות:**

##### אזור מגורים ב'

מגרש - 1001 - אחוד מגרשים 127,126,125, לפי מכ/345. יותר להקים 2 בניני מגורים בצפיפות של עד 20 יח"ד כל אחד, בגובה עד 5 קומות + קומת עמודים בתחום מרווחי הבניה המסומנים בתשריט, אשר ירשמו כבית משותף.

מגרש - 1002 - אחוד מגרשים 130,129,128 לפי מכ/. 345 יותר להקים 3 מבני מגורים בצפיפות של עד 6 יח"ד כל אחד, בגובה עד 3 קומות בתחום מרווחי בניה המסומנים בתשריט, אשר ירשמו כבית משותף.

##### יתר האזורים:

לפי מכ/345.

**16. הוראות הבניה**

**א. אזור מגורים ב'**

**א.1. מגרש 1001**

מוצע בתכנית זו	לפי מכ/345	
$120\% = 1.5 \times 80\%$	80%	שטח עיקרי באחוזים
$2859.6 \text{ מ"ר} = 953.2 + 1906.4$	1906.4 מ"ר	שטח עיקרי במ"ר
(1) 30%	20%	שטח שרות באחוזים
$714.8 \text{ מ"ר} = 238.2 + 476.6$	476.6 מ"ר	שטח שרות במ"ר
5 + ק. עמודים	3	מס' קומות
20 מ' ממפלס כביש מס' 4	12 מ' מפני קרקע טבעית	גובה הבניין
(2) 4	5	קו בנין קדמי
3.0, כלפי שבילים 2.0 (2)	4	צדדי
-	5.0	אחורי
20	6	מס' יח"ד בבנין
2	3	מס' בנינים (3)
40	18	מס' יח"ד - סה"כ

(1) מרחבים מוגנים, קומת עמודים משותפת, חניות מקורות, מחסנים, מדרגות, לובי.

יותר לנייד שטחי שרות ממגרשים סמוכים לצורך חניות מקורות.

(2) תותר חניה מקורה תת קרקעית ( בהתייחס למפלס כביש מס' 4 ) בקו בנין - 0 ומרפסות זיזיות

בקו בנין - 2.0 מ'.

(3) הבניינים ירשמו כבית משותף.

יתר ההוראות והוראות מיוחדות לפי תכנית מכ/345 נשארות בתוקף למעט האמור בסעיף

1.13 (1), דהיינו לא תחול חובת בנייה גג רעפים.

**א.2. מגרש 1002**

מוצע בתכנית זו	לפי מכ/345	
80%	80%	שטח עיקרי
20%	20%	שטח שרות
3	3	מס' קומות
(2) 4	5	קו בנין קדמי
3.0, כלפי שבילים 2.0 (2)	4	צדדי
-	5.0	אחורי
18	18	מס' יח"ד
3	3	מס' בנינים (1)

(1) הבניינים ירשמו כבית משותף.

(2) תותר חניה מקורה תת קרקעית ( בהתייחס למפלס כביש מס' 4 ) בקו בנין - 0 ומרפסות זיזיות בקו בנין - 2.0 מ

יתר ההוראות והוראות מיוחדות לפי תכנית מכ/345 נשארות בתוקף למעט האמור בסעיף

1.13 (1), דהיינו לא תחול חובת בנייה גג רעפים.

אחוזי בניה ושטחי בניה

שטח עיקרי

הפרש במ"ר	מוצע לפי תכנית זו				לפי מכ/ 345						שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
	קומה שניה		קומה ראשונה		קומה שניה			קומה ראשונה				
	שטח במ"ר	עיקרי %	שטח במ"ר	עיקרי %	שטח במ"ר	עיקרי %	סה"כ %	שטח במ"ר	עיקרי %	סה"כ %		
43	33.72	16.94	50.58	25.42	51	25.50	30	76.12	38.25	45	199	101
42	32.62	19.77	51.26	31.07	49	29.75	35	77.14	46.75	55	165	102
42	34.60	14.12	48.43	19.77	52	21.25	25	72.89	29.75	35	245	103
42	34.45	14.12	48.24	19.77	52	21.25	25	72.59	29.75	35	244	104
41	31.83	19.77	50.02	31.07	48	29.75	35	75.27	46.75	55	161	105
42	33.04	16.94	49.56	25.42	50	25.50	30	74.59	38.25	45	195	106
40	31.52	16.94	47.28	25.42	47	25.50	30	71.15	38.25	45	186	107
45	34.40	19.77	54.05	31.07	52	29.75	35	81.35	46.75	55	174	108
39	32.48	14.12	45.47	19.77	49	21.25	25	68.43	29.75	35	230	109
46	40.67	11.30	50.83	14.12	61	17.00	20	76.50	21.25	25	360	110
50	37.84	14.12	60.55	22.59	57	21.25	25	91.12	34.00	40	268	112
42	32.20	14.12	51.51	22.59	48	21.25	25	77.52	34.00	40	228	113
43	33.01	19.77	51.88	31.07	50	29.75	35	78.07	46.75	55	167	114
51	38.83	14.12	62.13	22.59	58	21.25	25	93.50	34.00	40	275	115
41	34.17	14.12	47.84	19.77	51	21.25	25	72.00	29.75	35	242	116
41	33.75	14.12	47.25	19.77	51	21.25	25	71.10	29.75	35	239	117
41	34.17	14.12	47.84	19.77	51	21.25	25	72.00	29.75	35	242	118
43	35.44	14.12	49.62	19.77	53	21.25	25	74.67	29.75	35	251	119
48	36.29	14.12	58.06	22.59	55	21.25	25	87.38	34.00	40	257	120
41	31.83	19.77	50.02	31.07	48	29.75	35	75.27	46.75	55	161	121
45	34.17	14.12	54.68	22.59	51	21.25	25	82.28	34.00	40	242	122
45	37.14	14.12	51.99	19.77	56	21.25	25	78.24	29.75	35	263	123
953											4994	סה"כ

**אחוזי בניה ושטחי בניה  
שטחי שרות**

הפרש במ"ר	מוצע לפי תכנית זו				לפי מכ/ 345						שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
	קומה שניה		קומה ראשונה		קומה שניה			קומה ראשונה				
	שטח במ"ר	שרות %	שטח במ"ר	שרות %	שטח במ"ר	שרות %	סה"כ %	שטח במ"ר	שרות %	סה"כ %		
11	4.70	2.36	7.05	3.54	9	4.50	30	13.43	6.75	45	199	101
11	4.55	2.76	7.14	4.33	9	5.25	35	13.61	8.25	55	165	102
10	4.82	1.97	6.75	2.76	9	3.75	25	12.86	5.25	35	245	103
10	4.80	1.97	6.72	2.76	9	3.75	25	12.81	5.25	35	244	104
10	4.44	2.76	6.97	4.33	8	5.25	35	13.28	8.25	55	161	105
10	4.61	2.36	6.91	3.54	9	4.50	30	13.16	6.75	45	195	106
10	4.39	2.36	6.59	3.54	8	4.50	30	12.56	6.75	45	186	107
11	4.79	2.76	7.53	4.33	9	5.25	35	14.36	8.25	55	174	108
10	4.53	1.97	6.34	2.76	9	3.75	25	12.08	5.25	35	230	109
12	5.67	1.57	7.08	1.97	11	3.00	20	13.50	3.75	25	360	110
12	5.27	1.97	8.44	3.15	10	3.75	25	16.08	6.00	40	268	112
11	4.49	1.97	7.18	3.15	9	3.75	25	13.68	6.00	40	228	113
11	4.60	2.76	7.23	4.33	9	5.25	35	13.78	8.25	55	167	114
13	5.41	1.97	8.66	3.15	10	3.75	25	16.50	6.00	40	275	115
10	4.76	1.97	6.67	2.76	9	3.75	25	12.71	5.25	35	242	116
10	4.70	1.97	6.58	2.76	9	3.75	25	12.55	5.25	35	239	117
10	4.76	1.97	6.67	2.76	9	3.75	25	12.71	5.25	35	242	118
11	4.94	1.97	6.92	2.76	9	3.75	25	13.18	5.25	35	251	119
12	5.06	1.97	8.09	3.15	10	3.75	25	15.42	6.00	40	257	120
10	4.44	2.76	6.97	4.33	8	5.25	35	13.28	8.25	55	161	121
11	4.76	1.97	7.62	3.15	9	3.75	25	14.52	6.00	40	242	122
11	5.18	1.97	7.25	2.76	10	3.75	25	13.81	5.25	35	263	123
238											4994	סה"כ

יתר הוראות תכנון לפי מכ / 345.

ג. אזור מגורים א' מיוחד; ש.צ.פ.; בנין ציבורי  
לפי מכ/345

**ד. תנאים מיוחדים בשטח עתיקות מוכרז**

השטח הכלול בתחום התכנית מקו אורך נ. צ. 1479 ומזרחה הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978, ועליו יחולו הנהלים כמפורט להלן:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, ותנאים ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות / ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
3. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקות / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

י"ר ר' י"פ 4444 מיום 19.06.96 עמ' 9.

### **17. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה כחוק.

### **18. חלוקה חדשה ורישום:**

לאישור הוועדה יוגש תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זו. מתן היתרי בניה מותנה כאשר התשריט כחוק.

### **19. חניה**

מספר החניות יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף העת הוצאת היתר הבניה. תכנית סידורי חניה ותנועה באישור מהנדס העיר תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

### **20. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:**

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

### **21. תחנות טרנספורמציה:**

על מגישי בקשות בנייה לכלול בבקשה להיתר בניה תחנות טרנספורמציה, כחלק מהמבנה ובאישור חברת החשמל לישראל.

### **22. חדרים מוגנים:**

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א.



23.1 מערכות חשמל ותקשורת תת קרקעית

כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

23.2 ניקוז מי גשם

היתר בניה יכלול תכניות לביצוע ניקוז מי גשם עפ"י אישור מהנדס העיר.

23.3 אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית טירת הכרמל עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

23.4 תשתיות עירוניות


א. על יוזמי התכנית להגיש תכנית מערכות מים, ביוב, ניקוז, תאורת רחובות, כבישים, מדרכות ופיתוח שטחים ציבוריים וכ"ל לאישור מהנדס העיר בטרם הוצאת היתר הבניה.

ב. לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני חיבור הבניין לכל המערכות כאמור בסעיף 23.4 א' ובהתאם לאמור בהיתר הבניה.

24. הפקעה ורישום

השטחים הציבוריים שבתכנית מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית טירת הכרמל.

25. חתימות

 16.11.99

  
טורן בסנוסוף  
נדחייכום וכוני ערים בע"מ

אלמוג ב. ז.  
הנדסה אזרחית (1993) בע"מ  
הפטיש 1 טירת הכרמל  
טל. 04-8577080

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס': מק/מכ/345  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 26.10.99 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית  
 סמוכ"ל תכנון

10

הודעה על אישור תכנית מס': מק/מכ/345  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס': 4855  
 מיום: 13.2.00 עמוד: 2651

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 הפקדת תכנית מס': מק/מכ/345  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 18.5.99 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס' 345  
 פורסמה בעיתון 22/3 ביום 29.12.99  
 ובעיתון 22/2 ביום 29.12.99  
 ובעיתון מקומי 21/1 ביום 31.12.99  
 נסח

הודעה על הפקדת תכנית מס': מק/מכ/345  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס': 4800  
 מיום: 7.9.99 עמוד: 5491

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 345  
 פורסמה בעיתון 22/3 ביום 29.12.99  
 ובעיתון 22/2 ביום 29.12.99  
 ובעיתון מקומי 21/1 ביום 31.12.99  
 נסח

**התכנית טעונה  
 אישור השר**