

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

טירת-כרמל

תוכנית מפורטת מס' מכ/ 298 ג

שינוי הוראות בנייה

יוזם התוכנית: עיריית טירת-כרמל

☎ - 04-8572460

מגיש התוכנית: עיריית טירת-כרמל, מחלקת הנדסה

☎ - 04-8572460

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

עורכי התוכנית: נ. רותם אדריכלים,

רח' מאיר 42, חיפה

☎ - 04-8536544

מחלקת הנדסה - עיריית טירת-כרמל

☎ - 04-8572460

מרץ 1999

ט/ A7015

### 1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מכ/ 298" – שינוי הוראות בנייה".  
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורצוף, בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן באותו השם (להלן: התשריט).

### 2. מסמכי התוכנית

- א. תקנון הכולל 7 עמודים.
- ב. תשריט בק.מ. 1 : 2500 שייעודו הגדרת גבול תחולת תוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית.

### 3. יחס לתוכניות אחרות

1. מכ/ 298 - "שטח הכפר" אשר פורסמה למתן תוקף ב. י. פ. 3886 מיום 6/6/91.
  2. מכ/ 298 א' - "שטח הכפר" אשר פורסמה למתן תוקף ב. י. פ. מיום 6/8/92.
  3. תרש"צ 2/20/15 שאושר בישיבה מס' 136 מיום 25/5/98.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות קודמות, הוראות תוכנית זו עדיפות.

### 4. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית יהיו כמוראה בקו כחול עבה בתשריט.

### 5. הקרקע הכלולה בתוכנית

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10678	2, 3, 4	
10688	4, 5, 6, 7, 12, 13, 16, 18-67	2, 3, 8, 11, 14, 15, 17
10713	1-46, 57-68, 71-90, 92-95	56, 69, 70, 91
10714	75-78, 82-84, 87, 119, 121, 123, 125, 126, 129, 131	85, 86, 88, 133, 159

### 6. שטח התוכנית

235.364 דונם (מדידה גרפית).

### 7. מטרת התוכנית

קביעת קריטריונים למתן לגליזציה לתוספות בנייה ללא הגדלת מספר יחידות הדיור.

## 8. באור סימני התשריט

גבול התוכנית :	קו כחול עבה
גבול גוש :	קו משונן בכיוונים הפוכים
גבול חלקה רשומה :	קו מרוסק
מס' חלקה רשומה :	מס' מוקף בעיגול
גבול חלקה חדשה :	קו רציף
מס' חלקה חדשה :	מס' מוקף באליפסה
מבנה קיים :	שטח מנוקד מוקף מלבן בקו שחור

## 9. הוראות התוכנית

### א. כללי

1. לא תותר הקמת יחידות דיור נוספות.
2. הריסת המבנים הבלתי חוקיים בתחומי המגרש שלגביו הוגשה הבקשה מהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
3. לא תותר כל תוספת בנייה שתחרוג מעבר לקונטור המבנה הקיים ולקו הבניין כפי שאושר על-פי תוכנית מכ/ 298, ומכ/ 298 א' מלבד קירוי מגגות רעפים ופרגולות.
4. תוספת בנייה תותר על פי טבלת הוראות הבנייה המפורטות בסעיף 10 לתוכנית זו.
5. לא תותר הקמת מבני עזר, המחסנים שהוקמו ללא היתר יסומנו להריסה.
6. תוספות הבנייה הקשיחות, במקום בהם יותרו, יהיו מבטון או מבלוקים ובגמר זהה לגמר החזית הקיימת. על בעל ההיתר לתקן את הגמר במקומות הסמוכים לתוספת הבנייה, עד לקבלת חזית מונוליטית, באישור מהנדס העיר.

### ב. עליות גג וחלונות :

7. תותר בנייה בתוך עליית גג קיימת מתחת לגג משופע אשר הכניסה אליו תהייה מתוך יחידת הדיור הקיימת. לא תותר כניסה לעליית הגג מחדר המדרגות המשותף.
8. תותר פתיחת חלונות אך ורק בקירות הצדדיים (גמלונים) בתנאי שישתלבו ארכיטקטונית בחזיתות המבנה, באישורו של מהנדס העיר.
9. תותר בליטת רעפים מעל פתחים וחלונות שיא הגובה לא יעלה על תחתית תקרת הדירה הצמודה. הקמת בליטת רעפים תותר אך ורק בבניינים בהם יש גג רעפים, כפי שמצויין בטבלה בסעיף 10 לתוכנית זאת.

ג. פרגולות ומרפסות :

10. תותר הקמת פרגולה בגינה, בצמוד לדירה. הפרגולה לא תבלוט יותר מ- 3.0 מ' מקו חזית הבניין.
11. תותר הקמת פרגולות וגגות רעפים על גבי מרפסות פתוחות, הפרגולה לא תבלוט מעבר לקוי חזית הבניין בקומה בה היא מוקמת.
12. הפרגולות יהיו פתוחות משלושה כיוונים וצמודות לקיר היציאה אליהן, הפרגולה תהייה מעץ, מתכת או חומרים קלים אחרים
13. תותר הקמת עמודי תמיכה לקירווי בלבד.

10. טבלת הוראות בנייה

הערות	סוג התוספת	קומה	% בנייה	מגרשים	צבע	אזור
תותר סגירה בקירות של השטח מתחת למרפסות קונזוליות בקומה א'. לא תותר בליטה מעבר לתחום המרפסת, השטח ייכלל בחישוב אחוזי הבנייה עפ"י הכללים וההוראות בסעיף 9. (א). (2) (5).	סגירת חדר מתחת למרפסת קונזולית.	קרקע	85	17,16,15 21,20	צהוב	מגורים ג-1
			90	19,18		
תותר בניית פרגולות בתחום המרפסת הקונזולית, עפ"י הוראות הבנייה של הפרגולות במרפסות גג פתוחות כמצויין בהוראות התוכנית סעיף 9. (ג') (11) (12).	בניית פרגולות במרפסות קונזוליות.	ק"א				
תותר בניית חדר נוסף במרפסת הפתוחה. הכניסה לחדר תהייה מתוך הדירה. החדר ייבנה עפ"י הוראות הבנייה לתוספות כמצויין בסעיף 9. א. (5).	תוספת חדר.	ק"ב				
תותר הקמת חדר במרפסת הפתוחה על פי התנאים לתוספת החדר בקומה ב'. במקרה שבקומה ב' נבנתה תוספת חדר, תותר הקמת חדר נוסף מעליו באותם תנאים.	תוספת חדר.	ק"ג				
תותר בנייה פרגולות בגינה, עפ"י הכללים המופיעים בסעיף 9. ג. (10).	בניית פרגולה בגינה.	קרקע	120	26,27	צהוב מותחם חום	מגורים ג-3
לא תותר כל בנייה בקומות אלו למעט בליטות רעפים מעל חלונות. תותר בניית חדרי ע"ג מרפסות הגג הפתוחות. בבניינים הטוריים בהן מרפסות דירות סמוכות גובלות זו בזו, תותר הבנייה בתנאי ששתי הדירות הסמוכות יבנו בו זמנית. תותר פתיחת חלונות אך ורק לחזית קדמית ולחזית אחורית באישור מהנדס העיר.	תוספת בנייה במרפסות פתוחות.	א' ב' ג'				
תותר בנייה בתוך מעטפת גג הרעפים ע"פ ההוראות בסעיף 9. ב'. (7).	בנייה בעליית הגג.					
תותר בניית פרגולות ע"ג מרפסת הגג, עפ"י הכללים בסעיף 9. ג'. במידה ונבנו חדריים במרפסת הגג תותר בניית פרגולה כנ"ל מעל תוספת הבנייה (בקומת חדרי השינה).	בניית פרגולות.					
תותר בניית חדר, אך ורק על גבי תקרה קיימת, עפ"י הכללים בסעיף 9. א'.	תוספת חדר.	כל הקומות	145	36	כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
			155	37		
			100	38		
תותר בניית פרגולות בגינות הצמודות לדירות, עפ"י הכללים המצויינים בסעיף 9. ג' (10).	פרגולות בגינה.	קומת קרקע				

### 11. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

### 12. מניעת מטרדים והפרעות

על בעלי היתר תחול חובה להקטין למינימום את המטרדים וההפרעות לשכנים במהלך הבנייה, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

### 13. מקלטים

על בעל היתר לבנות מקלט כחוק, או לחילופין לקבל פטור מהרשות המוסמכת, כתנאי להוצאת היתר בנייה.

### 14. הגבלות בנייה ליד קוי חשמל

לא ינתן היתר בנייה לבניין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר אך ורק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מ"ג עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10.0 מ'

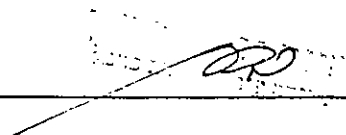
### 15. חנייה


מספר החניות יהיה לפי תקן החנייה התקף ביום הוצאת היתר הבנייה..

### 16. שרותים ותשתיות

כל השרותים לתוספות הבנייה: מים, חשמל, ביוב וניקוז יחוברו ישירות אל המערכת הקיימת בדירה, ולא למערכת המשותפת לבניין.

בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

  
יוזמי התוכנית - עיריית טירת-כרמל

  
עורך ומגיש התוכנית - נתי רותם

עיריית טירת כרמל  
החלקה מס' 111

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 תכנית מס' 298/22  
 נדונה בישיבה מס' 199 בתאריך 22.1.99  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למתן חוקף.  
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 - ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 תכנית מס' 298/22  
 נדונה בישיבה מס' 199 בתאריך 22.1.99  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להפקדה.  
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 298/22  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4853  
 מיום 9.2.00

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 298/22  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 21.5.00 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית