

3-4253

משרד הכניס
 חוזה המנווית לתכנית ובניה
 מהרז חיפה
 28-8-2001
 י כ ת ק ב ל
 תיק מס

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

תוכנית מתאר מקומית מספר מכ / 345 ב'

שכונת נחל גלים

הוראות התכנית

יולי 2001

אלמוג ב. ז
 בניה והשקעות בע"מ
 30-07-2001
 נתקבל

1. שם התכנית ותחולתה :

תכנית זו תיקרא: "תכנית מסי מכ/ 345 ב' - שכונת נחל גלים, (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת מסמכים הבאים:

- א. דפי הוראות (תקנון) בן 14 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 500 : 1.
- ג. תכנית בינוי ב- 2 גליונות בקני"מ 500 : 1 - נספח מנחה.
- ד. נספח נוף הכולל תקנון ותשריט בקני"מ 500 : 1.
- ה. נספח תנועה ב- 2 גליונות בקני"מ 500 : 1 וטבלת חניות - נספח מחייב.
- ו. נספח מים וביוב תשריט בקני"מ 500 : 1 - נספח מנחה.
- ז. נספח ניקוז - תשריט בקני"מ 500 : 1 - נספח מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מסי מכ/ 345 - שכונת פיתחת נחל גלים, אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4457 מיום 17.11.96 עמ' 503 ו - מק/מכ/ 345 א' אשר דבר הפקדתה פורסם בי.פ. 4800 עמ' 5491 מיום 07.09.99 .
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"ח 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"ח 67

7. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ - 24.00 ד' מדוד גרפית.

8. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ועיריית טירת כרמל
גוסבכר חנה - חוכר - ח' 55 גוש 10716

9. יוזמת התכנית:

יוזמת תכנית זו היא חברת אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ, רחוב הפטיש טירת הכרמל
ת.ד. 2058 טל' 04-8577080.

10. מגיש התכנית:

מגיש תכנית זו היא חברת אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ, רחוב הפטיש טירת הכרמל
ת.ד. 2058 טל' 04-8577080.

11. עורכי התכנית:

עורך התכנית: משרד אלה טרכטנברג, ת.ד. 284, מיקוד 36602, טל' 8202605, פקס 8202627
אדריכל התכנית: שורץ - בסנוסוף, דרך הים 84 חיפה, טל' 8371844, פקס 8378813.

12. מטרות התכנית:

שינוי בינוי - מבניה צמודת קרקע (עד 3 קומות) לבניה לגובה, באופן המנצל אופטימאלית את
משאב הקרקע, תוך הגדלת מרווחים בין הבניינים והגדלת שטחים ציבוריים פתוחים באופן
משמעותי בתחום התכנית:

א. שינוי יעוד שטח הכלול בתכנית שיעודו מגורים ב', מגורים א' ומגורים מיוחד עם חזית
מסחרית, הכוללת 67 יח"ד, למטרת הקמת שכונת מגורים מודרנית בת 227 יח"ד תוך
הקצאת שטחים ל:

- 1) אזור מגורים ב' - 5 קומות מגורים.
- 2) אזור מגורים ג' - 7-9 קומות מגורים.
- 3) אזור מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית - ק. מסחר + 12 קומות מגורים.

ב. שינוי יעוד במגרשים 135, 137 וחלק ממגרש 110, שיעודו מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
הכוללים 2 יח"ד בכל מגרש, לאזור מגורים ב' בצפיפות של 4-6 יח"ד בכל מגרש וחזית
מסחרית בכפוף להוראות סעיפים 16.6 ו-16.7.

ג. תכנון גישה וחניה לרווחת דיירי השכונה והמבקרים.

ד. מתן פתרון גישה וחניה ליחידות מגורים הגובלות בתכנית ממערב.

ה. מתן הוראות בינוי ותוך הקפדה על יישום מערכת תשתיות ות קרקעיות מודרנית הכוללת
טלוויזיה במעגל סגור.

ו. פיתוח שטחי גינון, פינות מנוחה ופינות משחקים בשטח ציבורי פתוח.

13. באור סימני התשריט:

קו רצוף עבה בצבע כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום בהיר	אזור מגורים א'
שטח צבוע כחול בהיר	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין	דרך להולכי רגל
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת / מאושרת
שטח צבוע ורוד עם פסים ירוקים באלכסון	רחוב משולב
שטח צבוע כתום בהיר ומותחם בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע צהוב בהיר ומותחם בכתום	אזור מגורים ג' מיוחד
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
שטח עם פסים אלכסוניים באדום על צבע התשריט	דרך לביטול
שטח עם פסים אלכסוניים בירוק כהה	שטח לגביו תירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 16 ו.ו.1 לתקנון
פס בצבע סגול	חזית מסחרית
קו רציף עם ריבועים	גדר הפרדה
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 לסירוגין	גבול גוש
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מקווקו	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
וקו ירוק מקווקו	גבול ומספר חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק וקו ירוק רציף	גבול ומספר מגרש
מספר בן 3 ספרות בתוך עיגול שחור וקו שחור	גבול ומספר מגרש מוצע למגורים
מספר בן 4 ספרות בתוך עיגול שחור וקו שחור	גבול ומספר מגרש מוצע לשצ"פ
מספר רומי בתוך עיגול שחור וקו שחור	קו בניין מגורים
קו אדום מקוטע בצפיפות גבוהה	בניין קיים
שטח מנוקד בצבע התשריט	להריסה
צבוע או מוקף צהוב	מגורים ומסחר משולב
שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין	שטח עתיקות
שטח צבוע ירוק ומותחם באפור	אזור מגורים ג' 2
שטח צבוע צהוב ומותחם בכתום	אזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע כחול כהה	

14. שימוש בקרקע:

לא ינתן 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 125, 126 וחלק ממגרש 127 לפי מכ/345. יותר להקים 2 בניני מגורים, בגובה עד 5 קומות + קומת עמודים + קומת חניה תת קרקעית + קומת טכנית כמסומן בתכנית בינוי, אשר ירשמו כבית משותף.

אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית

מגרש 1006 – מגרש 135 לפי מכ/345. בתנאי הריסת המבנה הקיים, יותר להקים בנין בן 3 קומות מגורים + קומת מסחר, שרות וחניה. שימושים מסחריים מותרים הינם שימושים שלא מהווים מפגע סביבתי. לא יותרו שימושי מלאכה הגורמים מטרד לסביבה.

מגרש 1007 – מגרש 137 וחלק ממגרש 110 לפי מכ/345. בתנאי הריסת המבנה הקיים יותר להקים בנין בן 3 קומות מגורים + קומת מסחר, שרות וחניה. שימושים מסחריים מותרים הינם שימושים שלא מהווים מפגע סביבתי. לא יותרו שימושי מלאכה הגורמים מטרד לסביבה.

אזור מגורים ג'

מגרש 1002 - יותר להקים בנין מגורים אחד, בגובה עד 9 קומות מגורים + קומת עמודים + קומת חניה תת קרקעית + קומה טכנית, כמסומן בתכנית הבינוי.

מגרש 1004 - יותר להקים בנין מגורים אחד, בגובה עד 9 קומות מגורים + קומת עמודים וחניה + קומה טכנית, כמסומן בתכנית הבינוי.

מגרש 1005 – יותר להקים מבנה מגורים בגובה עד 7 קומות מגורים + קומת עמודים + קומה טכנית, כמסומן בתכנית הבינוי.

אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית

מגרש 1003 – יותר להקים מבנה מגורים בגובה עד 12 קומות מגורים + ק. עמודים ומסחר + ק. חניה תת קרקעית ומסחר + קומה טכנית, כמסומן בתכנית הבינוי. שימושים מסחריים מותרים הינם שימושים שלא מהווים מפגע סביבתי. לא יותרו שימושי מלאכה הגורמים מטרד לסביבה.

שטח ציבורי פתוח

ישמשו לגנים ציבוריים, נטיעות ונוי, שבילים, גני משחקים, ריהוט רחוב ותאורה ומבנים הקשורים לשימושים הנ"ל.

דרכים, דרכים משולבות

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, תחבורה ציבורית (בדרכים), נטיעות, תאורה, מעברי תשתית תת קרקעיים.

שטח לבנייני ציבור

שטח המיועד למבני ציבור – כמוגדר בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

16. הוראות הבניה

א. שטחי המגרשים בטבלאות להלן נמדדו באופן גרפי. שטחי המגרשים יקבעו סופית בתשריט החלוקה שיאושר ע"י וועדות התכנון והבניה.

ב. סימון הבינוי בתשריט ובנספח הבינוי הינו מנחה. שינוי בהעמדת הבניינים וצורתם בתוך המגרשים יותנה בשמירה על השטח הבניה המותר, מסי' הקומות, קוי הבנין ופתרון החניה בהתאם לתקן שיחול בעת הוצאת ההיתר ולא פחות מ- 1.5 חניות ליחיד, כאשר לפחות 1.2 חניות ליחיד תהינה בגבולות המגרש. הנחיות בנספחים לגבי גישה לבתים בחלקות הגובלות בגוש 10676 והקצאת מקומות חניה לשימושם בכמות כמצויין בנספח התנועה, הינם הנחיות מחייבות.

ג. לפחות 20% משטח כלל המגרשים יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף, עילי או תחת, ויהיה למטרות גינון.

ד. מרחקים מינימליים בין בניינים (למעט קומת חניה מתחת למפלס הרחוב) והכניסה אליהם הינה מרחוב הפלמי"ח הינם 18 מ'. מרחק מינימלי בין בניינים במגרש 1006 ו-1004 יהיה 10 מ' לפחות.

ה. במגרש 1004 על גבול המגרש 1007 תבוצע חציצה באמצעות קיר כמסומן בתשריט. הקיר יהיה בגובה של 2 מ' עם חיפוי אבן משני הצדדים. פרט הקיר יכלל בתכנית פיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה באישור ועדה מקומית.

ו. 1. תירשם זיקת הנאה על שם גבי עיריית סופיכן בשטח של 2 מ' לאורך הבית הקיים בחלקה 16 בגוש 10676 כמסומן בתשריט.

2. תוקם גדר הפרדה לאורכה המזרחי של חלקה 16 גוש 10676 כמסומן בתשריט. הגדר תהיה עם חיפוי אבן משני הצדדים בגובה 1.5 מ'.

3. יזם התכנית יקים מדרגות בצד המרפסת ושער לבית הקיים בחלקה 16 גוש 10676.

ז. כל התשתיות, כולל חניה, של אזור המסחר והמגורים תהינה נפרדות לכל שימוש.

ח. מתן היתרי בניה בתחום התכנית מותנה בביצוע הפינויים בהתאם לחוזה בין משהב"ש ליזמים.

הבניה בחלקות בהם קיימים מבנים המיועדים לפינוי תחל אחרי השלמת הפינוי.

- ט. תנאי להוצאת היתרי בניה מותנה בתחילת הביצוע של מערכת הביוב ומערכת הולכת הביוב.
- י. תנאי למתן היתרי בניה הינו התחלת בניית הכיכרות בששת הימים/השחרור, פלמ"ח/ השחרור.
- יא. שלבי ביצוע של הכבישים מס' 139 ו-4 יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה :
בשלב ראשון יפרץ התוואי יונחו תשתיות עלפי הנספחים ותבוצע שכבת מצעים ;
בשלב שני כתנאי לאכלוס המבנה המגורים האחרון בתכנית יבוצע ציפוי בשכבת אספלט.
- יב. תנאי לאכלוס יהיה השלמת עבודות הפיתוח והתשתית בתוך המגרש בו מבוקש האכלוס
כולל ביצוע ההתחברויות לתשתיות ציבוריות באישור מהנדס העיר והשלמת מערכת הביוב
ומערכת ההולכה בין טירת כרמל למכון לטיהור.
- יג. תנאי לאכלוס במגרשים 1004 ו- 1005 יהיה השלמת עבודות פיתוח בשטח ציבורי פתוח,
מגרש I.
- יד. למגרש 1006 לא תנתן כניסה מרחוב השחרור. הכניסה תהיה מכביש מס' 139 דרך מגרש 1004.
כתנאי למתן היתר בניה במגרש 1004 תרשם הערת אזהרה בטאבו בדבר זכות מעבר וכניסה למגרש 1006.
- יה. למגרש 1007 תתאפשר כניסה אחת בלבד מרחוב השחרור ברוחב 6 מ' עם פניות ימניות בלבד.
יש לבצע הפרדה פיזית או קו הפרדה רצוף באמצע רחוב השחרור כדי למנוע פניות שמאליות.
- יו. תנאי לאכלוס המבנה בשטח המיועד למבנה צבור יהיה השלמת עבודות הפיתוח בשצ"פ במגרשים II ו- III.

16.1 אזור מגורים ב'

מגרש 1001 שטח המגרש - כ - 2.40 ד'

אחוזים		
125	1500 מ"ר X 2 = 3000 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
40	480 מ"ר X 2 = 960 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1) הכולל ק. עמודים, מ.מ.ד., מבואות, מדרגות ומחסנים שיוצמדו מבחינת הרישום לדירות בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
30	720 מ"ר	שטח שרות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
	5 + ק. עמ' + ק. טכנית + קומת חניה	מס' קומות
	כמסומן בתשריט (2)	קוי בניין
	40	מס' יחידות דיור
	2	מס' בניינים במגרש

(1)- מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב הפלמ"ח.

(2)- תותר חניה מקורה תת-קרקעית בקו בניו - 0.

16.2 אזור מגורים ג'

מגרש 1002 . שטח המגרש כ - 2.00 ד'

אחוזים		
210	4200 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
75	1500 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1) הכולל ק. עמודים, מ.מ.ד., מבואות, מדרגות ומחסנים שיוצמדו מבחינת הרישום לדירות בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
50	1000 מ"ר	שטח שרות חניה מתחת לכניסה הקובעת לבניין (1)
	9 + ק. עמודים וחניה + ק. טכנית	מס' קומות
	כמסומן בתשריט (2)	קוי בניין
	45	מס' יחידות דיור
	1	מס' בניינים במגרש

(1)- מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב הפלמ"ח.

(2)- תותר חניה מקורה תת-קרקעית בקו בניו - 0.

3 16 אזור מגורים ג'

מגרש 1004. שטח המגרש כ - 2.70 ד'

אחוזים		
156.1	4200 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
55.8	1500 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1) הכולל ק. עמודים, מ.מ.ד., מבואות, מדרגות ומחסנים שיוצמדו מבחינת הרישום לדירות בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
	9 + ק. עמ' וחניה + ק. טכנית	מס' קומות
	כמסומן בתשריט (2)	קוי בנין
	45	מס' יחידות דיור
	1	מס' בנינים במגרש

(1)- מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הכביש פנימי - כביש מס' 139

4 16 אזור מגורים ג'

מגרש 1005. שטח המגרש כ - 2.08 ד'

אחוזים		
166.3	3460 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
60.2	1250 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1) הכולל ק. עמודים, מ.מ.ד., מבואות, מדרגות ומחסנים שיוצמדו מבחינת הרישום לדירות בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
	7 + ק. עמ' + ק. טכנית	מס' קומות
	כמסומן בתשריט	קוי בנין
	35	מס' יחידות דיור
	1	מס' בנינים במגרש

(1)- מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס הכביש פנימי - כביש מס' 139.

16.5 אזור מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית

מגרש 1003. שטח המגרש - כ - 2.44 ד'

אחוזים		
276	6600 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
92.2	2250 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1) הכולל ק. עמודים, מ.מ.ד., מבואות, מדרגות ומחסנים שיוצמדו מבחינת הרישום לדירות בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
66	1600 מ"ר	שטח שרות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
	12 ק. מגורים + ק. עמודים ומסחר + ק. מסחר וחניה + ק. טכנית	מס' קומות
	כמסומן (2)	קוי בנין
(3) 14.4	350 מ"ר	שטח עיקרי למסחר מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
(3) 12.3	300 מ"ר	שטח עיקרי למסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
(3) 6.2	150 מ"ר	שטח שרות למסחר מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
(3) 6.2	150 מ"ר	שטח שרות למסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
	60	מס' יחידות דיור
	1	מס' בנינים במגרש

(1) - מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב הפלמ"ח.

(2) - תותר חניה מקורה תת-קרקעית בקו בנין 0--.

16.6 אזור מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית

מגרש 1006. שטח המגרש - כ - 0.45 ד'

אחוזים		
110	495 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
55	247 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1) הכולל ק. עמודים, מ.מ.ד., מבואות, מדרגות ומחסנים שיוצמדו מבחינת הרישום לדירות בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
78	350 מ"ר	שטח שרות לחניה תת-קרקעית
44.5	200 מ"ר	שטח עיקרי למסחר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין (1)
	3 ק. מגורים + ק. מסחר, ק. עמודים, חניה ושרות	מס' קומות
	כמסומן בתשריט (2)	קוי בנין
	(3)	קוי בנין לחניה תת-קרקעית
	6	מס' יחידות דיור
	1	מס' בנינים במגרש

(1) - מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב השחרור.

(2) - 1. תוספת חדשה למבנה תבוצע אך ורק בגבולות קוי הבנין המוצעים.

2. הקמת מבנה חדש מותנה בהריסת המבנה הישן ובניה תבוצע בהתאם לקוי הבניה המוצעים.

(3) - יותר בניית קירות המרתף חניה בקו בנין אפס בתאום ובאופן שלא יפגע במגרש השכן.

16.7 אזור מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית

מגרש 1007. שטח המגרש - כ - 0.67 ד'

אחוזים		
110	480 מ"ר	שטח עיקרי מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
55	240 מ"ר	שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1) הכולל ק. עמודים, מ.מ.ד., מבואות, מדרגות מדרגות ומחסנים שיוצמדו מבחינת הרישום לדירות וכו' בהתאם לתקנות החוק התכנון והבניה.
56	250 מ"ר	שטח עיקרי למסחר מעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין (1)
	3 ק.מגורים + ק. מסחר, ק. עמודים וחניה ושרות	מס' קומות
	כמסומן בתשריט (2)	קוי בנין
	4	מס' יחידות דיור
	1	מס' בנינים במגרש

(1) - מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב השחרור.

(2) - 1. תוספת חדשה למבנה תבוצע אך ורק בגבולות קוי הבנין המוצעים.

2. הקמת מבנה חדש מותנה בהריסת המבנה הישן ובניה תבוצע בהתאם לקוי הבניה המוצעים.

16.8 שטח לבנייני ציבור

שטח המגרש כ - 0.95 ד'

אחוזים		
70	665 מ"ר	שטח עיקרי
30	285 מ"ר	שטח שרות
	לכל הכיוונים - 3.0 מ', לכיוון ש.צ.פ. - 0.0 מ' לדרך מס' 17 - 7.0 מ'	קוי בנין
	2	מס' בנינים במגרש
	3 מ'	מרחק מינימלי בין 2 מבנים
	2	מס' קומות
	12 מ'	גובה מירבי

17. הוראות הכלליות:

17.1. שמירת על חזות המבנים

- 17.1.1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טל"כ.
- 17.1.2. התקנת המיתקנים המפורטים להלן בקירות החיצוניים של המבנים או על הגגות תותר אך ורק עפ"י תכנית בינוי שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר:
- מסתורי כביסה, אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין. לא יותרו זרועות למתלי כביסה.
 - מזגנים חיצוניים ללא מסתור.
 - ארובות תנורי חימום.
 - דודי שמש, יהיו פנימיים למבנים או מוסתרים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג המבנים.
 - מיכל גז ודלק, אשר יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובאישורים הנדרשים על פי חוק.
 - לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית אחת, למבנה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 - פרסום, שילוט וחלונות ראוהו בחזית המסחרית בתחום התכנית יותקנו רק עפ"י תכנית מיוחדת לעניין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.

17.2 חומרי גמר של המבנים

- 17.2.1. החומרים והציפויים של חזיתות הבניינים וכן ריצופי וחיפוי גגות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים באישור מהנדס העיר, לדוגמא: אבן, גרנוליט וקרמיקה.
- 17.2.2. טיח חוץ יהיה טיח חלק או מותז בריקמה עדינה על בסיס אקרילי וישולב בחומרים כמו אלו הנזכרים בסעיף 17.2.1 באופן ששטח החזית המכוסה ע"י טיח לא יעלה על 60% מסך שטח פני חזית המבנה. במבנים מעל 5 קומות על עמודים לא יותר השימוש בטיח.
- 17.2.3. מעקות יהיו מפלדה מגולוונת, פי. וי. סי. קשיח או חומר עמיד מקביל אחר.

17.3 הנחיות לפיתוח

17.3.1 הנחיות לתכנון נוף במגרשים פרטיים

17.3.1.1 הנחיות לתכנון נוף במגרשים פרטיים - כללי

- בקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר.
- גובה ה - 0.00 + של כל המבנים יקבע בתוכנית בינוי ופיתוח של המתחם.

תוכנית הפיתוח תכלול: מפלס 0.00 + של המבנה, בהתאם למפלס שנקבע בתוכנית הבינוי, תכנית עבודות עפר, תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, תכנית מידות, פרטי קירות וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות,

מיקום נישות למים וחשמל, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, ופרטים אופייניים.
כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות
והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.

17.3.1.2 הנחיות לעיצוב קיר הגדר – גבול בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים

בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה על ידי בעל המגרש קיר תומך או
קיר – גדר שגובהו יהיה מינימום 80 ס"מ.

17.3.1.3 הנחיות לעיצוב גבול בין מגרשים שכנים (בחזית שאינה פונה לדרך או לשצ"פ)

בין מגרשים שכנים בהפרשי גובה של של 0.80 – 4.00 מ' ביניהם יבנה קיר תומך, חזית הקיר
הגלויה מעל הקרקע תהיה בנויה ו/או מצופה באבן.
ע"ג הקיר תבנה גדר מתכת מגולוונת, בגובה מינימום של 1.10 מ' צבועה.

17.3.2 הנחיות לתכנון נוף בשצ"פים ומעברים ציבוריים

המשטחים הציבוריים הפתוחים – שצ"פים וכן מעברים הציבוריים יתוכננו ויפותחו ע"י יזמי
התכנית, יש לקבל את אישור מהנדס העיר על כל התוכניות וחומרי הגמר.
התכניות הפיתוח יכללו : תכנית כללית, תוכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה,
פרטים אופייניים, תכנית ריצוף, עיצוב ופריסת קירות.

17.3.3 הנחיות לתכנון נוף ברחובות

לכל הכבישים והרחובות יש להכין תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:250, ע"י אדריכל נוף, שיוגשו
לאישור מהנדס העיר.
תכניות פיתוח יכללו : תכנית כללית, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית
ריצוף.

17.3.4 מבני עזר ומתקנים הנדסיים

לא תותר הקמת מבני עזר, כגון מחסנים במרווחי המבנים, פרט לחניה תת קרקעית
בהתייחס למפלס דרך מס' 4.
התקנת מתקנים הנדסיים כגון למים, ביוב, חשמל, גז ותקשורת תשולב בתכנית פיתוח
מפורטת של כל מגרש ומגרש ותיאסר בשטחים ציבוריים פתוחים. התכנית
תאושר ע"י מהנדס העיר.
יתר להתקין אלמנט עיצובי מעל לדרך מס' 139 ובתוך המרווחים לצידה בצורה
של קורה גבוהה הנשענת על בנין במגרש 1003 מצד אחד ועל עמוד דקורטיבי
במגרש 1004.
הקיר יבוצע באופן שלא יאפשר מעבר עילי בין המבנים.

18. חניה ותנועה

מספר החניות יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תכנית סידורי חניה ותנועה באישור מהנדס העיר תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. בסיס לתוכנית זו יהווה נספח תחבורה, אשר הינו נספח מחייב. תרשם הערת אזהרה בנושא זכות מעבר לציבור וכן הצמדת חניות לשימוש בעלי הבתים בחלקות הגובלות בגוש 10676.

19. חלוקה חדשה ורישום:

יאושר תשריט לצורכי רשום על פי חוק.

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"ץ
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110-150 ק"ץ

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

23. שירותים:

23.1 מערכות חשמל ותקשורת תת קרקעית

כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות ותכלולנה הכנה לכבלים או לטלוויזיות לווינית.

23.2 ניקוח מי גשם

היתר בניה יכלול תכניות לביצוע ניקוח מי גשם לפי נספח הניקוח ובאישור מהנדס העיר.

23.3 אספקת המים

אספקת המים לבנינים 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 בהתאם לנספחים.
- לאישור מהנדס העיר בטרם הוצאת היתר הבניה.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה מותנה בתחילת הביצוע של מערכת הביוב ומערכת הולכת הביוב.
- ג. תנאי לאכלוס יהיה השלמת מערכת הביוב ומערכת ההולכה.

24. הידרנטים:

יוזם התכנית יתקין הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי אש.

25. הפקעה ורישום

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

26. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

27. חתימות

עורך התכנית _____

אדריכל התכנית _____



שח'ץ בסנוסוף
אדריכלים וצוות ערים וכל'ם

יוזם ומגיש התכנית

אלמוג ב. ז.
הנדסה עירונית (1993) בע"מ
הפסיש'ן טירת הכרמל
טל. 04-8577080

היוזם והמגיש מתחייב כי הוא אישור התוכנית
התוכנית הנגה לעורכי התכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות
כל זכות ליום התוכנית ואין למבקש, ואין בה כדי לבוא
במקום המגיש ויחידות התכנון.
המגיש מתחייב כי ימשיך לשאת בהתימתנו זו משום
אישור התכנית וישלמים ויזהו חובות לעיריית
טירת הכרמל. הן הן ניתנת רק מנקודת מבט הפנונית"
20
21.07.01
מהנדס עיריית טירת כרמל
תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

תכנית מס. 8.2.2 345/2
 נדונה בישיבה מס' 185 בהאריך 17.8.66

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לממן תוקף.

מהנדסת הועדה [Signature]
 יושב ראש הועדה [Signature]

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

תכנית מס. 8.2.2 345/2
 נדונה בישיבה מס' 185 בהאריך 17.8.66

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לממן תוקף.

מהנדסת הועדה [Signature]
 יושב ראש הועדה [Signature]

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 345/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.3.66 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

הודעה על הפקדת תכנית מס. 345/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4942
 מיום 10.12.66

הודעה על אישור תכנית מס. 345/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 503
 מיום 16.10.66