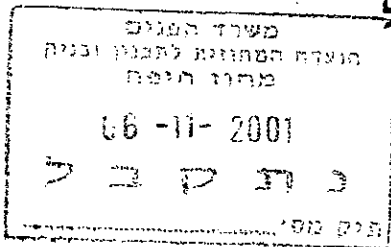


**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"**

**תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית טירת-כרמל**



**תוכנית מתאר מפורטת מס' מכ/ 527**

**"הוראות להקמת מבנה מסחרי בתחום  
גן נדיר בטירת-כרמל"**

המהווה שינוי לתוכנית מכ/ 180 (ת.ר.ש.צ. 2/20/9)  
ולתוכנית מכ/ 89 (ג/ 686)

**הוראות התוכנית**

- עדכון - 7/7/1999
- עדכון - מאי 2000
- עדכון - ינואר 2001

**1. שם ותחולה:**

תוכנית זו תקרא: תוכנית מתאר מקומית מסי מכ/ 527 "הוראות להקמת מבנה מסחרי בגן נדיר בטירת-כרמל", (להלן: "תוכנית זו"). תוכנית זו תחול בתחום השטח המסומן בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"), והמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

**2. מסמכי התוכנית:**

תקנון הכולל 5 עמודים.  
תשריט ערוך ב. ק. מ. 500:1.

**3. יחס לתוכניות אחרות:**

- 3.1. תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות:
  - 1. תוכנית מכ/ 180 ת. ר. ש. צ. 2/20/9 שהוכנה עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראות שעה) - תשכ"ד 1964 ואושרה ב- 31/1/1984.
  - 2. תוכנית מכ/ 89 - ג/ 686 שפורסמה למתן תוקף בי. פ. 2063 מיום 17/11/1974.
- 3.2. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכנית זו ובין האמור בתוכניות אחרות החלות על שטח זה, תקבענה הוראות תוכנית זו.

**4. המקום:**

נפה: חיפה  
מחוז: חיפה  
עיר: טירת-כרמל

**5. הקרקע הכלולה בתוכנית:**

גוש: 10723  
חלקי חלקות: 44, 70

**6. שטח התוכנית:**

7.06 דונם (מדידה גרפית).

**7. בעל הקרקע:**

עיריית טירת-כרמל.

**8. יוזם התוכנית:**

עיריית טירת-כרמל

**9. עורך התוכנית:**

מחלקת הנדסה - עיריית טירת-כרמל

**10. מטרות התכנית:**

- 10.1. מתן לגליזציה לקיוסק בתחום גן ציבורי.
- 10.2. הרחבת קטע דרך לצורך יצירת מפרץ חנייה.
- 10.3. קביעת הוראות בנייה להקמת מבנה שירותים בתחום הגן הציבורי לשירות הציבור.

**11. גבולות התוכנית:**

גבולות התוכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט. התוכנית תחומה בין רחובות אצ"ל ורח' משה שרת.

**12. ביאור סימני התשריט:**

הסימון בתשריט	באור הסימון
קו כחול	גבול התוכנית
קו כחול מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בורוד	דרך מוצעת
שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע ירוק בהיר תחום בירוק כהה	מרכז ספורט
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
קו ירוק מרוסק ומספר בעיגול ירוק מקוטע	גבול חלקה לביטול ומספרה
קו שחור רצוף ומספר בעיגול	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו ירוק רצוף ומספר בעיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
ספרה ברבע עליון של העיגול	מספר דרך
ספרה ברבעים צדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע תחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום מרוסק	קו בניין
שטח מקווקו שחור	מקום מוצע לשירותים ציבוריים

**13. טבלת שטחים, קיים ומוצע:**

מוצע	קיים		יעוד	
	שטח בדונם	% משטח התוכנית		שטח בדונם
15.09	1.06	15.09	1.06	דרך קיימת/מאושרת
80.95	5.72	84.91	6.00	שטח ציבורי פתוח
3.50	0.24	-	-	דרך חדשה/מוצעת
0.46	0.03	-	-	שטח מסחרי
100.00	7.069	100.00	7.069	סה"כ

**14. רשימת התכליות:**

- 14.1. שטח למסחר:
- 14.1.1. מיועד להקמת מבנה המשמש לקיוסק. לא תותר הפעלת חנות לממכר מזון מסוג "מכולת" או "מינימרקט". לא תותר הצבת שולחנות מחוץ למבנה.
- 14.1.2. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט השימושים המתוכננים במבנה באישור מהנדס העיר.
- 14.2. שצ"פ:
- 14.2.1. ישמש לנטיעות, גנים, מגרש משחקים, שבילים להולכי רגל ולגינון.
- 14.2.2. תותר בנייה של פרגולות וסככות להצללה.
- 14.2.3. יותרו הקמת מבנים לשימושים נוספים לשירות הציבור כמו שירותים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה וכו' בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח ובאישור מהנדס העיר.

## 15. הוראות בנייה:

- 15.1. תוכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ:  
תוכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית מהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה. תוכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 ותראה את הצבת המבנה, המרחק ממבנים קיימים, דרכי הגישה לרכב (במידה ונדרש), כולל הקשר למערכת כבישים עירונית, הסדרי פינוי אשפה, תיאום מערכות תת-קרקעיות ופרטים נוספים כפי שתדרוש הוועדה המקומית. ביצוע הפיתוח לא יהווה תנאי להקמת מבנה השירותים, פרט להבטחת הגישה להולכי רגל ו/או רכב למבנה.
- 15.2. שטח הבנייה המותר:  
שטח הבנייה המותר לא יעלה על השטחים הבאים:  
15.2.1. מבנה "קיוסק" לממכר שתייה ומזון – עד 21 מ"ר. לא תותר בנייה נוספת על הקיים.  
15.2.2. מבנה לשירותים ציבוריים – עד 20 מ"ר.  
15.2.3. מבנה טרנספורמציה – כנדרש ע"י חב' חשמל, באישור מהנדס העירייה והוועדה המקומית.
- 15.3. קווי בניין ומרווחים:  
15.3.1. קווי הבניין עבור הקיוסק יהיו כמצוין בתשריט.  
15.3.2. למבני שירותים ציבוריים – ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' לפחות ממבנה מגורים ו-6 מ' ממבנה מסחר.
- 15.4. גובה:  
הגובה המקסימלי המותר יהיה 3.00 מטר מעל פני קרקע טבעית.
- 15.5. חומרי גמר:  
חומרי הגמר של המבנה יהיו קשיחים ועמידים, כגון: אבן פראית, אבן נסורה, ציפויים מבטון דמוי אבן וכד', באישור מהנדס העירייה. לא יותר ציפוי טיח או גמר מבטון חשוף.
- 15.6. חזית חמישית – הגג:  
חובת ביצוע גמר נאה לחזית החמישית, הגג ע"י ריצוף או הנחת אבנים. בכל מקרה יש להבטיח חזות נאה לגג הנצפה, באישור מהנדס העירייה.
- 15.7. שמירת חזות נאה:  
אין להתקין מתקנים ע"ג הגג או הקירות החיצוניים אלא עפ"י תוכנית הבינוי. במקרה ונדרשת התקנת דוד מים או מזגן, יש לכלול פתרון במסגרת הבקשה להיתר בנייה כאישור מהנדס העירייה והוועדה המקומית. בכל מקרה לא תורשה בליטה של מעל 1.00 מטר לצרכים אלה. לא תורשה התקנת צנרת גלויה מכל סוג שהוא, על פני הקירות החיצוניים.
- 15.8. גישה להולכי רגל:  
15.8.1. תוכנית הפיתוח תראה פתרון המבטיח שביל נאות להולכי רגל מתוך הגן הציבורי ומהרחוב והמקשר את מבנה השירות למערך השבילים בגן. שביל גישה יהיה מרוצף וברוחב מינימלי של 2.00 מטר. ביצוע שביל הגישה יהיה חלק מהיתר הבנייה.  
15.8.2. במקרה בו נדרשת גם גישה לרכב, סיום הביצוע של דרך הגישה יהווה תנאי להפעלת המבנה. הגישה לרכב תהיה לצורכי תפעול שונים ולצורכי טעינה ופריקה בלבד. לא תתאפשר חנייה בתחום הגן הציבורי בשום מקום.
- 15.9. דרכים:  
15.9.1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.  
15.9.2. ביצוע מפרץ החנייה יהיה ע"ח היוזם.
- 15.10. מניעת מטרדי רעש:  
באחריות מפעיל מבנה השירות למנוע לפי חוק מניעת מפגעים. לא תותר הפעלת מערכת מוזיקה מחוץ למבנה השירות.

## 16. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל וטל"כ ובקרבתם:

- 16.1. לא יוצא היתר בנייה לקיוסק הכולל סככה, אלא אם יתקבל אישור ח"י.  
16.2. היתר הבנייה הכולל את הסככה יכלול הוראות בדבר תשלום בגין העתקת קו המתח הנמוך.  
16.3. אין לבנות מבנים מעל קווי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ-2.00 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה של חב' חשמל.  
16.4. אין לבנות מבנים מעל כבלי טל"כ תת-קרקעיים, ואין לחפור מעליהם או בקרבתם, אלא לאחר אישור והסכמה של חברת הכבלים הפועלת במקום.

**17. שירותים הנדסיים:**

- 17.1. אספקת מים: אספקת המים תהיה לפי תקנות משרד הבריאות, ותסופק ממערכת המים העירונית, באישור מהנדס העירייה.
- 17.2. ביוב וניקון: מערכות אלה יחוברו למערכת העירונית האחריות היזם, לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העירייה.
- 17.3. הרחקת אשפה: מתקנים להרחקת אשפה והסדרת הרחקת האשפה מהמקום, עפ"י תוכנית הפיתוח יתואמו עם מחלקת חזות פני העיר, ויאושרו ע"י מהנדס העירייה.

**18. היטל השבחה:**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

**19. הפקעה ורישום:**

"מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כנוצר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה".

**20. איחוד וחלוקה:**

- 20.1. גבולות חלקות הקרקע הקיימות, שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.
- 20.2. תוגש תוכנית חלוקה שיש לרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התויתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בייחוד התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים גידור ואין חתומתנו זו יאה במקום השטח כל בעל זכות בשטח. יכריז האו על גרמית מרובית. לפי כ הורה המ"מ יע יע

למען הסר ספק יוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה כל ענין השכם הכנית, אין החתמתנו על התכנית תהיה זו הודאה לאו ויתור. כל זכותו בייחוד התכנית זו יאה במקום שיהיה מלשון בשטח וישא חתומתנו עפ"י כל דבר יעשה כאמור ועפ"י כל דבר יעשה כאמור.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחלקת תכנון  
מחלקת רישום  
מחלקת מינהל

30.10.01



**21. חתימות:**

בעלי הקרקע:

יוזמי התכנית:

אינג' בוריס טיקמן  
עיריית טירת-כרמל

אינג' בוריס טיקמן  
מח' הנדסה - עיריית טירת-כרמל

עורכי התוכנית:

תאריך:

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

תכנית מס. 527/א  
 בדונה בשיבה מס' 121 בתאריך 18.3.98  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למתן חוקף.

מנהלסמ"ר הועדה  
 יושב ראש הועדה

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

תכנית מס. 527/א  
 בדונה בשיבה מס' 121 בתאריך 18.3.98  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להפקדה.

מנהלסמ"ר הועדה  
 יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. 527/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 31.10.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 527/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4809  
 מיום 14.10.99

הודעה על אישור תכנית מס. 527/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5070  
 מיום 20.12.01