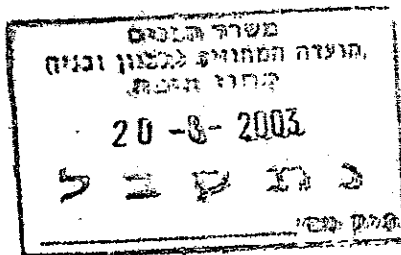


300 4554



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

טירת-כרמל

תוכנית מפורטת מס' מכ/ 298 ה'

שינוי הוראות בנייה
למגורים ג - 1 ו- ג - 3

יוזם התוכנית: עיריית טירת-כרמל

8572460-04 - 2

מגיש התוכנית: עיריית טירת-כרמל, מחלקת הנדסה

8572460-04 - 2

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

מחלקת הנדסה - עיריית טירת-כרמל

8572460-04 - 2

מאי 2001

עודכן - יולי 2001

עודכן - דצמבר 2001

עודכן - אפריל 2002

עודכן - יוני 2002

ט / 8227a

1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מכ/ 298 ה' – שינוי הוראות בנייה למגורים ג - 1 ו - ג - 3".

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורצוף, בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן באותו השם (להלן: התשריט).

2. מסמכי התוכנית

תקנון הכולל 8 עמודים + תשריט.

תשריט בקני"מ 1:2500

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.

4. מכ/ 298 ג' - שינוי הוראות בנייה אשר פורסמה למתן תוקף ב. י. פ. 4942 עמ' 838 מיום 10/12/2000.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות קודמות, הוראות תוכנית זו עדיפות.

4. גבולות התוכנית

גבול התוכנית יהיה כמוראה בקו כחול עבה בתשריט, תחום השינוי יהיה כמוראה בקו אדום 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, 57-67, 71-78, 81, 87-90, 92-94	56, 69, 70, 79, 91
10714	75-78, 82-84, 87, 119, 121, 123, 126, 125, 129, 131	85, 86, 88, 133, 159

5.א. הקרקע הכלולה בתחום השינוי

מגורים ג'1, מגרשים 15,16,17,18,19,20,21 22
מגורים ג'2, מגרשים 26,27

6. שטח התוכנית

235.364 דונם (מדידה גרפית).

סך - כל שטח השינוי 25,285 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
תחום השינוי:	קו אדום
גבול גוש:	קו משונן בכיוונים הפוכים
גבול מגרש מוצע:	קו רציף
מס' מגרש מוצע:	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 עפ"י תב"ע זו, שלגביו הוגשה הבקשה מהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
3. לא תותר כל תוספת בנייה שתחרוג מעבר לקו 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 בסעיפים 10-11 לתוכנית זו.
5. לא תותר הקמת מבני עזר, המחסנים שהוקמו ללא היתר יסומנו להריסה.
6. תוספות הבנייה הקשוחות, 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.
7. חומרי הבנייה המוצעים והמפורטים בתוכנית ייקבעו כהוראה ארכיטקטונית בהתאם לחוק התיכנון והבנייה.
8. כל תוספת שטח בנייה ליחידת דיור, מעבר למפורט בטבלה בסעיף 11, תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

ב. עליות גג וחלונות

9. תותר בנייה בתוך עליית גג קיימת מתחת לגג משופע אשר הכניסה אליו תהיה מתוך יחידת הדיור הקיימת.
10. תותר פתיחת חלונות אך ורק בקירות הצדדיים (גמלונים) בתנאי שישתלבו ארכיטקטונית בחזיתות המבנה, באישורו של מהנדס העיר.
11. 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 שמצוין בטבלה בסעיף 10 לתוכנית זאת.

ג. קירוי מרפסות קיימות

12. תותר הקמת פרגולות וגגות רעפים על גבי מרפסות פתוחות הצמודות ליחיד קיימות.
13. הקירוי לא יבלוט מעבר לקו חזית הבניין בקומה בה היא מוקמת.
14. הקירוי יהיה פתוח משני כיוונים לפחות וצמוד לקיר היציאה למרפסת.
15. הקירוי יהיה מעץ, גגות רעפים, מתכת או חומרים קלים באישור מהנדס העיר.
16. תותר הקמת עמודי צמיכה לקירוי בלבד.
17. סגירת מרפסות ביותר משני כיוונים תותר בזכוכית או מחומרים קלים אחרים באישור מהנדס העיר.

ד. קירוי גינות קיימות

18. תותר הקמת פרגולות וגגות רעפים בגינות צמודות ליחיד קיימת והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה. בקומת קרקע יותר לבנות פרגולות עד 3 מ' מקו חזית המבנה או עד 20% מקו בניין צידי או אחורי, הגבוה מהשניים.
19. הקירוי יהיה פתוח משני כיוונים לפחות וצמוד לקיר היציאה לגינה.
20. הקירוי יהיה מעץ, גגות רעפים, מתכת או חומרים קלים אחרים באישור מהנדס העיר ובהתאמה לסעיף 9.א.(7).
21. תותר הקמת עמודי תמיכה לקירוי בלבד.

9. טבלת הוראות בנייה

אזור	צבע	מגרשים	% בנייה	קומה	סוג התוספת	הערות
מגורים ג-1	צהוב	15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22	110	קרקע	סגירת חדר מתחת למרפסת קונזולית.	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.
				ק"א	בניית פרגולות במרפסות קונזוליות.	תותר בניית פרגולות בתחום המרפסת הקונזולית, עפ"י הוראות הבנייה של הפרגולות במרפסות גג פתוחות כמצוין בהוראות התוכנית סעיף 9.
				ק"ב	תוספת חדר.	תותר בניית חדר נוסף במרפסת הפתוחה. הכניסה לחדר תהייה מתוך הדירה. החדר ייבנה עפ"י הוראות הבנייה לתוספות כמצוין בסעיף 9.
				ק"ג	תוספת חדר.	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.
מגורים ג-3	צהוב מותחם חום	26, 27	140	קרקע	בניית פרגולה בגינה.	תותר בניית פרגולות בגינה, עפ"י הכללים המופיעים בסעיף 9.
				א' ב' ג'	תוספת בנייה במרפסות פתוחות.	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.
					בנייה בעליית הגג.	תותר בנייה בתוך מעטפת גג. הרעפים ע"פ ההוראות בסעיף 9. ב'. (7).
					בניית פרגולות.	תותר בניית פרגולות ע"ג מרפסת הגג, עפ"י הכללים בסעיף 9 ג'. במידה ונבנו חדריים במרפסת הגג תותר בניית פרגולה בייתרת השטח.

10. הגדרת שטחים מרביים להרחבה ליח"ד

סה"כ תוספת שטח ליח"ד	מס' יח"ד למגרש	סה"כ תוספת שטח	שטח בנייה מקסימלי	% מוצעים	שטח בנייה מאושר	% קיימים	סה"כ שטח המגרש	מס' מגרש	
32 מ"ר	18	577 מ"ר	2539	110	1962 מ"ר	85	2309	15	1.
32 מ"ר	18	577 מ"ר	2539	110	1962 מ"ר	85	2309	16	2.
34 מ"ר	18	619	2721	110	2102 מ"ר	85	2474	17	3.
27 מ"ר	18	496	2728	110	2232	90	2480	18	4.
27 מ"ר	18	496	2728	110	2232	90	2480	19	5.
32 מ"ר	18	583	2566	110	1983	85	2333	20	6.
37 מ"ר	18	679	2989	110	2310	85	2718	21	7.
37 מ"ר	18	678	2983	110	2305	85	2712	22	8.
22 מ"ר	24	534	3740	140	3206 מ"ר	120%	2672	26	9.
23 מ"ר	24	560	3917	140	3357 מ"ר	120%	2798	27	10.

12. היטל השבח

היטל השבחה ייגבה כחוק.

13. מניעת מטרדים והפרעות

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

14. מקלטים

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

15. הגבלות בנייה ליד קוי חשמל

- לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים שם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות מחברת חשמל.

16. חנייה

מספר החניות יהיה לפי תקן החנייה כפי שנקבע ביום הוצאתו של היתר הבנייה המקורי.

17. שירותים ותשתיות

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

רשויות התכנון המוסמכות
התמיכתו הינה לצורך תוכנית בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל עניין אחר ה טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמו הסכם מיסודי. נמצא ואכן חסימת " יאר במקום
הסבכת כל בע עניין ב טח נתון ו/או כל רש - מיסמרת. לפי כל
הנחה ועצמי.

[illegible]

מחבר: **מח' תכנון**

29.7.02

מחז' ח'יפה

17.04.02

יוזמי התוכנית – עיריית טירת-כרמל

~~אינגרבורג טיקמן~~
מנהל עיריית תל אביב

עורך ומגיש התוכנית – עיריית טירת-כרמל

מחלקת הנדסה

משרד הפנים מחוז חיפה
הזק התכנון והבניה תשכ"ז-1965
הפקדת תכנית מס. 298/ב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.3.67 להפקיד את התכנית.
[Signature]
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 298/כא
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5120
 מיום 15.10.02

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

תכנית מס' 212 298/כ
נדונה בישיבה מס' 212 בתאריך 22.5.61
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן תוקף.

מנהלסות מועדה [Signature] יושב ראש הוועדה [Signature]

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

תכנית מס' 212 298/כ
נדונה בישיבה מס' 212 בתאריך 22.5.61
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן תוקף.

מנהלסות מועדה [Signature] יושב ראש הוועדה [Signature]

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

אישור תכנית מס' 298/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.1.63 לאשר את התכנית.

י"ר הוועדה המחוזית [Signature]

הודעה על הפקדת תכנית מס' 298/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5120
מיום 15.10.62

הודעה על אישור תכנית מס' 298/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5228
מיום 1.10.63

3.9.63 ח.ד.