

מרחב תכנון מחוזי - חיפה  
מרחב תכנון מקומי - "חיפה"  
מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"

עירית : טירת הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מ.כ./מ.ק.392/ד' הנקראת  
"טירת הכרמל - מורדות הצפון מזרחיים" - שינוי באזור מגורים ב'  
מיוחד, שצ"פי' ושביל ט'

הוראות התכנית

02.06.98: עדכון  
15.07.98: עדכון  
16.08.98: עדכון  
13.10.98: עדכון  
22.10.98: עדכון  
08.12.98: עדכון  
17.01.99: עדכון

## תוכן עניינים

### פרק א' - התכנית

1. השם התחולה.
2. מסמכי התכנית.
3. יחס לתכניות אחרות.
4. המקום.
5. הקרקע הכלולה בתכנית זו.
6. שטח התוכנית ומספר יחידות דיור.
7. גבולות התכנית.
8. יוזמי התכנית.
9. מגישי התכנית.
10. בעלי הקרקע.
11. עורכי התכנית.
12. מטרת התכנית.

### פרק ב' - הגדרות ופירוש מונחים

13. הגדרות ופירושים.
14. ביאור סימני התשריט.

### פרק ג' - שימושים ותכליות

15. השימושים בקרקע ובבניינים.
16. רשימת תכליות ושימושים.

### פרק ד' - הוראות בנייה - תנאים ומגבלות לשימוש באזור מגורים ב' מיוחד

17. הוראות כלליות.
18. קווי בנין.
19. שטח בניה.
20. גובה המבנים.
21. מרחבים דירתי ים מוגנים.
22. חנייה.
23. מבני עזר (מבנים למטרות שירות).
24. הוראות בניה מיוחדות למגרשי המגורים.
25. הנחיות פיתוח.

פרק ה' - טבלת הוראות בניה

26. טבלת הוראות בניה.

פרק ו' - תשתיות

27. כללי.

פרק ז' - רישום, הפקעות והתחלת ביצוע

28. כללי.

נספח מס' 2 א' - נוף ופיתוח שטח - הוראותפרק ח' - נוף ופיתוח סביבתי

- 29. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי.
- 30. דרכים, ושבילים לה ולכי רגל.
- 31. גבולות המגרשים.
- 32. חנייה.
- 33. גינון והשקיה.
- 34. חובת ביצוע.
- 35. פרטי פתוח.

פרק ט' - חתימות ואישורים

- 36. חתימות.
- 37. אישורים של הועדות.

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מחחי - "חיפה"  
 מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה - "מורדות הכרמל"

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מ.כ./מ.ק./392 ד' "טירת כרמל -  
 המורדות המזרחיים" - שינוי באזור מגורים ב' מיוחד, שצ"פ י' ושביל ט'

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית- תכנית מס' מ.כ./מ.ק./392 ד' - טירת כרמל - המורדות הצפון מזרחיים" - שינוי באזור מגורים ב' מיוחד, שצ"פ י' ושביל ט' (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1. הוראות התכנית הזו, הכוללים הוראות בניה ותקנות (סה"כ 18 עמודים).  
 2.2. "תשריט" בקנ"מ 1:1250 המקצה ייעודי שטחים וגבולות התכנית המסומנים בקו חוסם כחול.

3. יחס לתכניות אחרות:

- 3.1. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מ.כ./מ.כ./392 "טירת כרמל - המורדות הצפון מזרחיים" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4312 מיום 9.6.95 וכל הוראות תכנית מ.כ./מ.ק./392 א' "טירת כרמל - מורדות הצפון מזרחיים" - שינוי הוראות בניה - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4597 מיום 14.12.97 עמוד 145, פרט לנושאים ששוננו בתכנית זו.  
 3.2. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4.0 המקום

4.1 התכנית משתרעת לאורך הגבול המערבי של דרך מס' 12 וכוללת את המגרשים 9-17 ומגרשים ט' ו-י' לפי תכנית מ.כ./ב.מ.392, בגוש 12294 חלק מחלקה 1.

5.0 הקרקע הכלולה בתכנית זו

5.1 הקרקע הכלולה בתחומי תכנית זו מסומנת בתשריט המצורף בקו כחול עבה ורצוף ונמצאת בגוש 12294 חלק מחלקה 1 מגרשים 9-17, שצ"פ ט' ושכיל י'.

6.0 שטח התכנית ומס' יחידות הדיור

6.1 שטח התכנית 20.1 דונם (מדידה ממוחשבת).  
6.2 חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פיתוח אינטנסיבי, דרכים, תהיה בהתאם לטבלת השטחים המסומנת ע"ג התשריט).  
6.3 סה"כ יחידות דיור בתחומי מגורים ב' מיוחד הוא 120.

7.0 גבולות התוכנית

7.1 בהתאם למזראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.  
7.2 מצפון : הגבול בין מגרש 9 למגרש 8.  
7.3 מדרום : הגבול בין מגרש 17 למגרש 145.  
7.4 ממזרח : הגבול בין מגרשים 9-17 ט' ו-י' ובין שפ"צ ח'.  
7.5 ממערב : מרכז כביש מס' 12.

8.0 יחמי התכנית

ריג"י חב' לבנין בע"מ - רח' תעשייה 11 תל חנון טל' : 04-8200366 פקס' - 04-8200362.

9.0 מגישי התכנית

ריג"י חב' לבנין בע"מ - רח' תעשייה 11 תל חנון 04-8200366 פקס' - 04-8200362

10.0 בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, רח' העצמאות 9 חיפה טל' -  
04-8355411

11.0 עורכי התוכנית

א. גיורא גור אדריכלים  
רח' הגפן 1, ת.ד. 9436, חיפה 31094  
טל: 04-8510878, פקס: 04-8510918

מודד התוכנית - כנען שירותי הנדסה בע"מ, יוזמה 3, טירת כרמל,  
טל: 04-8577380, פקס: 04-8577379.  
מספר רשיון - 711.

12.0 מטרות התוכנית

- 12.1 איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. לפי סעיף 62 א' (א) 1 של חוק התכנון והבניה.
- 12.2 שינויים במיקום ובחלוקת שטחי הבניה ללא שינוי בשטח הבניה המותר לפי בסעיף 62 א' (א) 6 של חוק התכנון והבניה.
- 12.3 שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלים לפי סעיף 62 א' (א) (5), של חוק התכנון והבניה, לאזור מגורים ב' מיוחד.
- 12.4 הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 105 ל- 120 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ושירות, לפי סעיף 62 א' (א) 8 ובהתאם לטבלת הוראות בניה (פרק ו').

**פרק ב' - הגדרות ופירוש מונחים**

**13.0 הגדרות ופירושים**

כמצוין בסעיפים אלה בתוכנית מ.כ./ב.מ.392/.

**14.0 ביאור סימני התשריט**

כמצוין בתוכנית מ.כ./ב.מ.392/.

**פרק ג' - שימושים ותכליות**

**15.0 השימושים בקרקע ובבניינים**

כמצוין בתכנית מ.כ./ב.מ.392/.

**16.0 רשימת תכליות ושימושים**

כמצוין בתכנית מ.כ./ב.מ. / 392.



## פרק ד' הוראות בניה, תנאים ומגבלות לשימוש באזור מגורים ב' מיוחד

### 17.0 הוראות כלליות

- 17.1 הבנייה באזור מגורים ב' מיוחד לפי הנחיות הבינוי בהתאם מ.כ./ב.מ./392.
- 17.2 באזור מגורים ב' מיוחד מבנים מזורגים וצמוד - קרקע. גובה פני ריצוף של הקומה מעל לקרקע הטבעית לא יעלה על 1.75 מ'. החנייה תהיה במפלס הרחוב. תותר בנית מחסנים ומבני עזר בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' נטו.
- 17.3 באזור מגורים ב' מיוחד יותרו גגות אופקים ו/או גגות רעפים 4 שיפועים על מנת למנוע הסתרת נוף בין הבניינים.
- 17.4 גמר קירות חוץ של המבנים באזור מגורים ב' מיוחד, יהיה מחומרים מעולים בעלי קיים ארוך.

### 18.0 קווי בנין

- 18.1 קווי הבניין באזור מגורים ב' מיוחד יהיו בהתאם למסומן בטבלת הוראות בנייה. ובהתאם לקווי הבניין בתשריט.
- 18.2 מרחקים בין מבנים בתחום המגרשים יהיו בהתאם מ.כ./ב.מ./392.
- 18.3 קווי בניין הקדמיים לדרכים יהיו 5.0 מ', לשצ"פ 3.0 מ', לשבילים להולכי רגל יהיו 2.0 מ' - אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.

### 19.0 שטח בנייה

- 19.1 כמצוין בתכנית מ.כ./ב.מ./392. ובהתאם לאיחוד המגרשים המוצעים.

### 20.0 גובה המבנים

- 20.1 מספר הקומות המרבי יהיה בהתאם לאמור בטבלת הוראות הבנייה.
- 20.2 לא תותרנה עליות גג על מנת למנוע הסתרת נוף בין הבניינים.
- 20.3 קומות מסד לא יחושבו במניין הקומות, ובתנאי שגובהם נטו לא יעלה על 17.5 מ' שטחן יחושב בהתאם להוראות החוק.

### 21.0 מרחבים דירתיים מוגנים

- לא יוצא היתר הבנייה בשטח תכנית זו, אלא אם כן נכלל מרחב מוגן דירתי עבור כל דירה בהתאם לאישור הג"א. התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

22.0 חנייה

- 22 1 מקומות החנייה יהיה בתחום המגרש בשיעור שנקבע בחוק התכנון והבנייה "התקנת מקומות חנייה" וכפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
- פתרון החנייה כולל חומרי גמר יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. תותר חנייה מקורה עד לגבולות המגרש.
- 22 2 לכל המבנים תהיה כניסה ויציאה אחת בלבד לחניה מהדרך. בין החניות למדרכות רצועת גינון ברוחב של 2.5 מ' לפחות, חניה תהיה מקורה.

23.0 מבני עזר (מבנים למטרות שירות)

מבני העזר יהיו צמודים לבניינים או בחללים מתחת למדרגות בין הבניינים, גובהם לא יעלה על 2.20 והגמר שלהם יהיה זהה לגמר הבניין או לחומרי הגמר של הפיתוח.

24.0 הוראות בניה מיוחדות למגרשי מגורים24.1 אזור מגורים ב' מיוחד

- 24.1.1 במגרש 200 יוקמו מבנים מדורגים וצמודי קרקע. כשלכל דירה תהיה יציאה לחצר צמודה ו/או מרפסת צמודה.
- 24.1.2 במגרש 200 יוקמו בניינים בהתאם למפורט במבנים מתאר מקומית מס' מ.כ./ב.מ. / 392.
- 24.1.3 גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות מעל קומת מסד שלא תעלה על גובה 1.75 וגובה הבניין לא יעלה על קו חוסם על 11.5 מ' המקביל לפני הקרקע הטבעית של המגרש בכל נקודה בבניין למעט גג הרעפים.
- 24.1.4 לא תותר בנית עליות גג בבניינים כדי למנוע הסתרת נוף בין הבניינים.
- 24.1.5 במניין הקומות וחישוב הקו החוסם לא יכללו קומת המסד, חדר מדרגות עליה לגג, גג רעפים וחדר מכונות למעלית.

24.2 גישה לחניה באזור מגורים ב' מיוחד

- 24.2.1 בחלקה המיועדת למגורים חובה להתקין חניה בתחומי המגרש, לפי תכנית מאושרת על ידי יועץ תחבורה

## 25.0 הנחיות פיתוח

### 25.1 הוראות כלליות

25.1.1 כמצוין בתכנית מכ/במ/392. למעט סעיף 29.1.98 אשר לפיו תורשה בניית קירות תומכים הגבוהים מ - 1.75 אך לא גבוהים מ - 4.0 מ'.

### 25.2 הוראות פיתוח מפורטות לאזור מגורים ב' מיוחד

25.2.1 כמצוין בתכנית מכ/במ/392 למעט סעיף 29.2.2

### 25.3 שבילים להולכי רגל

25.3.1 השבילים להולכי רגל יבוצעו ע"י יחמי מבצעי התכנית כולל עבודות ניקוז ותאורה ובמקביל לשלבי הבניה של מגרשי הבניה הסמוכים וביצועם יהיה תנאי לקבלת היתר לאכלוס.

**26.0 פרק ה' - טבלת הוראות בניה**

**26.1 טבלת הוראות בנייה - מצב מאושר**

מספר יחיד	מרחבים			מספר קונסולות	בניה למפלס		% בניה למפלס		גודל חנייה	מספר חנייה	אזור מגורים - ב' מיוחד
	צדדי	אחורי	קדמי		מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה			
8	4	5	5	7(8)	--	35	--	65	1637	9	אזור מגורים - ב' מיוחד
12	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	1936	10	
13	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	2000	11	
12	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	1697	12	
12	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	1613	13	
12	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	1551	14	
12	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	1732	15	
12	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	1622	16	
12	4	5	5	7(8)	--	35	--	90	1622	17	
105						4724		13,496	15450		סה"כ מ"ר
									2014		שצ"פ אנטנטי
									448		שביל
									2190	12	דרך (חלק)

\* ע"פ תנאי הטופוגרפיה תוך שמירה על הקו החוסם.

\*\* אחוזי הבניה מחושבים משטח המגרש (לאחר עדכון מדידה בפועל).

\*\*\* אחוזי הבניה מחושבים מסה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות. מותר יהיה לנייד שטחי בניה למטרות עיקריות אל מעל או מתחת למפלס הכניסה באישור ועדת בנין ערים מקומית.

## 26.2 טבלת הוראות בניה - מצע מוצע

מספר חדר	מרחיבים			מספר קומות	מבנה למספרה		מבנה למרחיב		גובה	מספר מנעש	אזור מיועץ קרקע
	צדדי	אחורי	קדמי		מפלס הכניסה	מפלס החתך	מפלס הכניסה	מפלס החתך			
120	3	3	5	4	--	35	--	90	15450	200	אזור מגורים ב' מיוחד
120						4724		13,490	15450		סה"כ מ"ר
									972	מ' *	שצ"פ
									1042	חא' *	אנסטי מוגבר
									2014		סה"כ מ"ר
									81	ש	שביל
									165	שא	להולכי רגל
									202	שב	
									448		סה"כ מ"ר
									2190	12	דרך (חלק)

הערה : שטחי המגרשים הינם לפי תשריט לאיחוד וחלוקה שיאושר ע"י הועדה.

\* אחוזי הבניה מחושבים כאחוזים משטח המגרש.

\*\* אחוזי הבניה מחושבים מסה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות.

\*\*\* ע"פ תנאי הטופוגרפיה תוך שמירה על הקו החוסם. (מנין הקומות לא כולל קומת מסד, חדר מדרגות עליה לגג, גג רעפים וחדר מכונות למעלית).

\*\*\*\* קווי בנין לשצפים יהיו 3 מ' ולשבילים 2.0 מ'.

**פרק ו' - תשתיות**

27.0 כללי - כל הסעיפים כמצוין בתכנית מכ/במ/392.

**פרק ז' - רישום הפקעות התחלת ביצוע והיטל השבחה**

28.0 כמצוין בתכנית מכ/במ/392.

## נוף ופיתוח שטח - הוראות

### פרק ח' - נוף ופיתוח סביבתי

#### 29.0 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש קיוסקים ומבני שירותים שבילים, סככות מקירוי קל לצורכי הצללה לפינות משחקים וישיבה.

במגרשים המיועדים לשצ"פ העולים בשטח על 3 דונם תותר בנית קיוסקים, מבני שרות ומחסני תחזוקת גן. במגרשים קטנים מ - 3 דונם לא תותר בנית כל מבנה או משטח חניה. גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ' מפני קרקע טבעית. מבני חשמל וטרנספורמטורים לא ימוקמו בשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי בשום מקרה. שטח כל המבנים והתשתיות (מקלטים, קיוסקים ומחסנים וכו'), כל מגרשי החניה וכל הדרכים לרכב בכל מגרש (שצ"פ) לא יעלה על 15% משטחן. המבנים והחניות ישולבו בפיתוח הנופי ויתוכננו כחלק מתכנית הנוף של השצ"פ.

כל השטח שאינו בנוי או מרוצף יגונן ויושקה בטפטוף. מומלץ כי חומר גמר משטחי הריצוף יהיו מאבן טבעית ניסורה או אבן שכבות בצורה טבעית.

לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בכירים. ("עץ בכיר" - עץ שקוטר גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע, עד נקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ, להלן "עץ בכיר").

#### 30.0 זרכים ושבילי הולכי רגל

30.1 כמצוין בתכנית מכ/במ/ 392, בסעיף 46.0 למעט סעיף 46.3.

#### 31.0 גבולות המגרשים

- 31.1 כמצוין בתכנית מ.כ./מ.ק./ 392 א'.
- 31.2 הגבול בין חזית מגרש 200 ובין רוחב מספר 12 - החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי 1 א'.

#### 32.0 חנייה

בהתאם האמור בסעיף 22 בתקנון זה.

33.0 גינון והשקיה

33.1-33.3 כמצוין בתכנית מ.כ./ב.מ./392.  
33.4 באזור מגורים ב' מיוחד יינטע עץ לכל 2 יח"ד.

34.0 חובת ביצוע

כמצוין בתכנית מ.כ./ב.מ./392.

35.0 פרטי פיתוח

כמצוין בפרטים והתשריטים בתכנית מ.כ./ב.מ./392.



## 36.0 חתימות

א. חתימת יוזם ומגיש התכנית :  
ריג'י - חב' לבנין בע"מ  
רח' התעשייה 11 תל חנן  
טל' 04-8200366

ריג'י - חברה לבנין בע"מ

רח' התעשייה 11  
בית התאגידים תל-חנן  
טל' 04-8200366  
טלפקס : 04-8200366

ב. חתימת המתכנן :  
גיורא גור אדריכלים  
רח' הגפן 1, ת.ד. 9436 חיפה 31094  
טל: 04-8510878, פקס: 04-8510918

גור אדריכלים  
מתכננים

ג. חתימת מודד התכנית :  
כנען שירותי הנדסה בע"מ  
יוזמה 3, טירת כרמל  
טל' 04-8577380

כנען שירותי הנדסה בע"מ  
רח' היוזמה 3 טירת הכרמל 39032  
טל' 04-8577380

ד. חתימת הרשות המקומית :  
טירת הכרמל  
רח' ששת הימים - מרכז מסחרי  
טל' 04-8574241

"אין התנגדות לדיון / או אישור התוכנית.  
חתימתנו הנה לצורכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות  
כל זכות ליוזם התוכנית / או למבקש, ואין בה כדי לבוא  
כמקום החלטות וועדות התכנון.  
למען הסדר ספק מוזהר בזה, שאין בחתימתנו או משום  
אישור על ביצוע תשלומים / או חובות לעיריית  
טירת-כרמל, וחתימה זו ניתנת רק מנקודת מבט תכנונית"  
19.01.99  
מהנדס עיריית טירת כרמל  
תאריך

37.0 אישורים של הועדות


הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 3.392/מכ/מק מס: הפקדת תכנית מס:  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 8.6.98 להקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 3.392/מכ/מק מס: אישור תכנית מס:  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.12.98 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

3 הודעה על הפקדת תכנית מס: מכ/מכ/מק 392/3  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4681  
 מיום: 20.9.98 עמוד: 5307

3 הודעה על אישור תכנית מס: מכ/מכ/מק 392/3  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4739  
 מיום: 25.3.99 עמוד: 2762

3392 הודעה על הפקדת תוכנית מס:  
 מורסמה בעיתון: 4.8.98 ביום  
 ובעיתון: 4.8.98 ביום  
 ובעיתון מקומי: 2.8.98 ביום

3392 הודעה על אישור תוכנית מס:  
 מורסמה בעיתון: 12.2.99 ביום  
 ובעיתון: 19.2.99 ביום  
 ובעיתון מקומי: 12.2.99 ביום

**התכנית טעונה  
 אישור השר**