

9292  
מחלקת הנדסה  
נתן קרל  
11-07-2005

החתימה

משרד תעשיית  
הענף המזוהה לתכנון והנחה  
מחוז חיפה  
20-7-2005  
ב ר ת ק ב ל

**מחוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי – מורדות הכרמל**

**טירת כרמל**

**תוכנית מפורטת מכ/ 671 בית הספר "יגאל אלון"**

**יוזם ומגיש התוכנית: עיריית טירת – כרמל  
טל: 8547000 – 04**

**עורכי התוכנית: מחלקת הנדסה – עיריית טירת כרמל  
טל: 8572460**

**אדר' ויטנר אילן  
טל: 8222446 – 04 פקס: 8222449 – 04**

**בעלי הקרקע: עיריית טירת כרמל**

**אוקטובר 2003  
מאי 2004  
אפריל 2005**

**ט/ 9438**

**1. שם ותחולה**  
 תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מכ/ 671 שינוי הוראות בנייה ביה"ס יגאל אלון"  
 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי  
 נפרד ממנה.

**2. מסמכי התוכנית**  
 א. תקנון בן 5 עמודים.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.  
 ג. נספח בינוי.

**3. יחס לתוכניות אחרות**  
 התוכנית המוצעת מהווה שינוי לתרשי"צ 2/20/6 (מכ/ 159) אשר אושר בהתאם לחוק  
 ביום 28/6/65 ואשר פורסם בילקוט פרסומים 1194.  
 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכנית זו לתוכניות אחרות, ייקבע האמור בתוכנית  
 זו.

**4. המקום :**  
 בין הרחובות נורי דוד וויצמן בשכונת כהן בטירת כרמל.

**5. הקרקע הכלולה בתוכנית**  
 גוש : 10677 חלקה 65 בשלמות.  
 חלקי חלקות : 67,69,89,68.

**6. שטח התוכנית**  
 20,498 מ"ר (מדידה גרפית).

**7. בעלי הקרקע**  
 עיריית טירת כרמל

**8. יוזם התוכנית**  
 עיריית טירת כרמל

**9. מטרת התוכנית**  
 הסדרת הבינוי הקיים ומערך התנועה תוך :  
 1. שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח המיועד למבני ציבור.  
 2. קביעת קריטריונים למתן לגליזציה לתוספות בנייה קיימות.  
 3. קביעת הוראות בנייה לתוספות בנייה חדשות למבנים קיימים.  
 4. קביעת הוראות בנייה להקמתם של מיבנים חדשים.  
 5. ביצוע חלוקה זהה לגבולות האזורים והדרכים המוצעים בתוכנית זו ורישומה.

**10. באור סימני התשריט**

קו כחול עבה	גבול תוכנית
קו רציף ירוק	גבול חלקה רשומה
קו מקווקו ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
קו רציף שחור	גבול חלקה מוצעת
מס' מוקף עיגול בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה
מס' מוקף בעיגול מקווקו ירוק	מס' חלקה רשומה לביטול
מס' מוקף בעיגול שחור	מס' חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק	קו בניין
שטח מנוקד מוקף קו שחור	מבנה קיים
שטח צבוע חום	מבני ציבור
שטח צבוע תכלת	מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	מגורים ג'
שטח צבוע ירוק	ציבורי פתוח
שטח צבוע כחול	שטח המיועד לניקוז – שצ"פ
שטח צבוע לסירוגין אדום וירוק	שביל גישה להולכי רגל
שטח צבוע חום כהה	דרך קיימת וזאו מאושרת
קו אדום מרוסק	קו חשמל
מס' הדרך	רבע עליון בעיגול מסומן על שטח דרך
קו בנין	רבע אמצעי בעיגול מסומן על שטח דרך
רוחב הדרך	רבע תחתון בעיגול מסומן על שטח דרך
שטח מסומן בקווי שתי וערב באדום	חניה

**11. חנייה**

מספר החניות יהיה ע"פ תקן החנייה התקף ביום הוצאת היתר הבנייה והם יחושבו כחלק ממקומות החנייה המוסדרים כפי שמסומן בתשריט.

**12. רשימת תכליות**

לא תשמש כל קרקע או בניין בתחום התוכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט והמפורטת ברשימת התכליות.

שטח למבני ציבור – בשטח זה יותרו שימושים ציבוריים בהתאם למטרות המצוינות בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

**13. הוראות בנייה**

אחוזי הבנייה - אחוזי הבנייה יהיו 100% משטח המגרש הציבורי למטרות עיקריות ועוד 20% משטח המגרש הציבורי למטרות שירות כמוגדר בחוק התכנון והבנייה – חישוב אחוזי בנייה התשנ"ב – 1992.

גובה המבנים - עד שלוש קומות כולל קומת עמודים, ובתנאי שגובה המבנים לא יעלה על 18 מ' מפני הקרקע הטבעית ועד קצה הגג.  
תותר בניית קומת מרתף ובתנאי שגובה תקרתה לא יעלה על 2.20 מ' מפני הקרקע הטבעית – קומת המרתף לא תכלל במניין הקומות המותרות.  
גודל המגרש 17,079 מ"ר וסה"כ תכסית – 60%.

מרווחים וקווי בניין – לגבי המבנים הקיימים לרבות מקלט, יאושרו קווי הבנין הקיימים.

לגבי תוספות חדשות ומבנים חדשים יאושרו קווי הבניין הבאים: קו בניין קדמי - 3 מ'  
קו בניין צידי - 3 מ'  
קו בניין אחורי - 3 מ'

**14. חלוקה ורישום**

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כלאחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.

**15. הפקעה והיטל השבחה**

- הפקעה** - השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לצרכי ציבור כמוגדר בסעיפים 188 ו- 189 לחוק התיכנון והבנייה 1965 התשכ"ה יירשמו על שם הרשות המקומית.

**היטל השבחה** - היטל השבחה ייגבה כחוק.

**16. שירותים הנדסיים**

- אספקת מים** - היתר בנייה לבניין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני-אדם, יינתן רק אם תובטח אספקת מים אליו ממערכת המים שאושרה על ידי משרד הבריאות, המים יסופקו ממערכת המים העירונית.
- ביוב** - הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצינורות ביוב אל ביוב מרכזי קיים. הנחת קווי ביוב חדשים טעונה אישור מהנדס העיר.
- ניקוז** - היתר בנייה יוצא רק לאחר אישור מהנדס העיר להסדרי ניקוז בתחום התוכנית. מערכת הניקוז תחובר למערכת העירונית.

**17. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

- 17.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים, לא יינתן היתר בנייה אלא רק במרחקים המפורטים מטה, המרחק יימדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התל הקיצוני 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 – הכבלים אוויריים | 1.5 מ'  |
| ברשת 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' |
- 17.2 במידה ובאיזור ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 17.3 אין לבנות מיבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן – מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 17.4 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 17.5 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה או בצמוד אליו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום השטח המיועד למגרש כדורגל תותר באישור הוועדה המקומית.

**18. חתימות :**



בעלי הקרקע:

עיריית טירת כרמל

יוזמי התוכנית:

עיריית טירת כרמל

עורכי התוכנית:

אדרי ויטנר אילן

~~ויטנר אילן  
אדרי ויטנר אילן  
88742 רשום  
054-243735~~

עיריית טירת כרמל

**חותמות הוועדות**

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. מכ/671  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22.6.05 לאשר את התכנית.  
 סמכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_ יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/671  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5372  
 מיום 9.11.04

הודעה על אישור תכנית מס. מכ/671  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5467  
 מיום 8.12.05