

3000295

מרחב תכנון מקומי מחוזי

המועצה המקומית טירת כרמל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז חיפה.

שניוני תכנית מתאר מקומית ג/ 977

טירת כרמל - שטח הכפר - מבנן - A (מבנן צפוני)

המתליחסת לשניוני תכנית מתאר מקומית מס' ג/910.

מס' תכנית 977/ג
מס' תכנית 2683
מס' תכנית 81.1.81
מס' תכנית 892

ג. א. א. א.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי ג/977
תכנית 2683
הועדה המחוזית כשיבתה ה-24.6.80
מיום 27.4.80
התכנית הוצגה לעיל
סגן מנהל ללל לוכנר

24

מחבר התכנית: אמנון רפפורט ושות' בע"מ
יזם ומגיש: עזרת תורה דאמריקה בישראל
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי ג/977
תכנית 2683
הועדה המחוזית כשיבתה ה-7.8.80
החליטה לתת תוקף

מס' תכנית 977/ג
מס' תכנית 2683
מס' תכנית 81.1.81
מס' תכנית 288

ג. א. א. א.

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא בשם: שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/977 "טירת כרמל - שטח הכפר - מבנן - A" המתייחסת לשינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/910.
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן "תשריט מצורף לשינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/977", הערוך בק.מ. 1:500 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו מהווה חלק מתכנית ג/910 - אשר בתוקף. בכל מקרה של סחירה בין האמור בתכנית ג/910 לאמרו בתכנית זו יהיה האמור בתכנית זו עדיף.

3. ה מ ק ו ם : הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בטירת כרמל, מצפון לשטח הצבורי הפתוח אשר לאורך הוואדי ומערכה לשטח פארק הכרמל. כפי שמסומן ע"ג התשריט בקו כחול עבה.

הקרקע הכלולה בתכנית זו:

חלק מחלקה	חלקה	הגוש
30, 59, 60, 62, 68	63, 64	10687
2, 3, 4, 5, 7, 8	9 ; 1	10688
10, 11, 15, 17, 66		

שטח כפר
 בנוי - טירה
 חלק

4. שטח התכנית: שטח התכנית כ- 72.5 דונם.

5. גבולות התכנית: גבולות התכנית כפי שמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

6. יזום ומגיש התכנית: עזרת תורה דאמריקה בישראל.

7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

8. מחבר התכנית: אמנון רפפורט ושות' בע"מ, אדריכלים ומתכנני ערים.

9. מטרות התכנית:

1. לתכנן את השטח באופן מפורט וליעד שטחים להקמת בנייני מגורים הכוללים כ-350 יחידות דיור בקרוב.
2. להקצות שטחים לבניית מוסדות צבור שכונתיים.
3. ליעד שטח להקמת מרכז למסחר שכונתי.
4. ליעד שטחים צבוריים לשבילים להולכי רגל, ככרות, מגרשי משחקים וכו' ולקבוע את תנאי הפתוח של שטחים אלה.
5. ליעד שטחים לכבישים ולתנועה מוסרית ולקבוע את תנאי הפתוח והבצוע שלהם:
6. לבטל את החלוקה הרשומה הקיימת ולהציע חלוקה מחדש של השטח הכלול בתכנית
7. ליעד בניינים להריסה ולקבוע את האחראי לבצוע הפנויים ופיצויי מחזיקי בניינים אלה.
8. לתת הוראות לבניית המבנים שבשטח התכנית כדי לאפשר הוצאת היתרי בנייה.

10. באור סימני התשריט:

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| 1. גבול התכנית | - | קו כחול עבה. |
| 2. גבול הגוש | - | קו בצבע התשריט משונן ככווננים הפוכים. |
| 3. גבול החלקה | - | קו בצבע התשריט. |
| 4. מספר הגוש | - | מספר בן 5 ספרות בצבע התשריט. |
| 5. אזור מגורים ג' | - | שטח צבוע צהוב. |
| 6. שטח לבנייני צבור | - | שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה. |
| 7. שטח צבורי / מסחרי | - | שטח צבוע פסים אפור-חום ומותחם בחום כהה. |
| 8. שטח צבורי פתוח | - | שטח צבוע ירוק. |
| 9. שביל להולכי רגל | - | שטח צבוע אדום מטויט בקוים מקבילים ירוקים. |
| 10. דרך מוצעת / הרחבת דרך | - | שטח צבוע אדום. |
| 11. דרך מאושרת / קיימת | - | שטח צבוע חום בהיר. |
| 12. דרך לבטול | - | קוים מקבילים בצבע אדום. |
| 13. מספר הדרך | - | ספרה שחורה ברבע העליון של העגול. |
| 14. מרווח קדמי מינימלי | - | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול. |
| 15. רוחב הדרך | - | ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול. |
| 16. מבנה להריסה | - | שטח מותחם בקו צהוב ומנוקד בצהוב. |
| 17. גבול ומספר חלקה לבטול | - | קו מרוסק צהוב. |
| 18. גבול חלקה מוצעת | - | קו שחור דק. |
| 19. גבול חרויח מאושרת | - | קו מרוסק צהוב |

20. קו בניין - קו מרוסק אדום (קווים ארוכים)

21. קו בניין במפלס הקרקע - קו מרוסק אדום (קווים קצרים)

11. טבלת שטחים:

חלוקת השטחים למגורים, מסחר, בניני צבור וכו' תהיה בהתאם לטבלת שמושי הקרקע שבחשריט.

12. חלוקה חדשה:

החלוקה הקיימת תבוטל. השטח הכלול בתכנית יחולק לחלקות חדשות, לפי

החשריט המצורף.

13. שמוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, ועל פי המפורט בטבלת ניצול השטח לבניה דלהלן:

אזורי בק' קרקע עם זכות מעבר לע	מדינות מינימליות		מדינות מינימליות קדמי	שטח בניה מכסי למגורים או % בבניה מותרים	מס' קומות	מס' יח' דיוור	שטח מ"ר	יעוד	מס' חלקה רשומה	מס' חלקה מוצעת	מס' גוש	מס' מגרש
	אזורי	אחרים										
-	2		500 מ' מקו רחוב	2,880 מ"ר	3+מגורים צמודים לקר (4) קע	24	4,165	מגורים		8	שטח כפר בנוי טירה	8
-	-		-	-	-	-	565	מגורים- חבניה		18	-"-	-
-	2		3	2,400 מ"ר	3+מגורים צמודים לקר (3)-"-	20	2,326	מגורים		9	-"-	9
-	2		3	2,400 מ"ר	3+מגורים צמודים לקר (3)-"-	20	2,672	מגורים		10	-"-	10
3	0		500 מ' מקו רחוב	1,680 מ"ר	4+מגורים צמודים לקר (3)-"-	16	1,334	מגורים		11	-"-	11
-	-		-	-	-	-	300	מגורים- חבניה		19	-"-	-
-	2		3	2,400 מ"ר	3+מגורים צמודים לקר (3)-"-	20	2,478	מגורים		12	-"-	12
3	0		500 מ' מקו רחוב	2,520 מ"ר	4+מגורים צמודים לקר (3)-"-	24	1,896	מגורים	9,3,2,1	1	10688	13
-	-		-	-	-	-	815	מגורים- חבניה	9,2,1	6	-"-	-
-	2		3	1,680 מ"ר	3+מגורים צמודים לקר (2)-"-	14	1,984	מגורים	5,4,3,2,7	2	-"-	14

אחורי עם זכור	מרווחים מינימליים		מס' יח' דיוור	שטח מ"ר	יעוד	מס' חלקה מס' חלקה רשומה	מס' חלקה מס' חלקה מוצעת	מס' גרש חס' גוש	מס' גרש חס' גוש
	אחורי	צדדי							
-	2	3	20	2,923	מגורים	10,9,8,7,3	5	10688	15
3	0	5	24	1,664	מגורים	17,10,9	4	"	16.
-	-	-	-	890	מגורים-חנייה	17,10,9	7	"	"
-	2	3	20	2,292	מגורים	15,11,10	5	"	17
-	3	5	-	1,575	מבני ציבור		22	שטח כפר בנוי סני- רה	א
-	3	5	-	516	ציבורי/מסחרי		21	"	ב
-	10	10	-	5,960	מבני ציבור		20	"	ג
-	10	10	-	3,622	מבני ציבור	63,62,60,59 64	1	10688	
-	2	2	-	518	מבני ציבור		8	10688	ד
-	-	-	-	450	שטח ציבורי פתוח		23	שטח כפר בנוי סירה	
-	-	-	-	350	"		24	"	
-	-	-	-	1,295	שבילים להולכי רגל		25	"	

עם זכות מעבר לצויב	מרווחים מינימליים			שטח בניה מכס' למגורים או בנייה מותרים	מס' יח' יח' מכ' קומות	מס' יח' יח' דיוך	שטח מ"ר	יעוד	מס' חלקה רשומה	מס' חלקה מוצעת	מס' גוש	מס' מגרש
	אחורי	צדדים	קדמי									
-	-	-	-	-	-	-	210	שכילים להולכי רגל		26	שטח כפר בניו טירה	
-	-	-	-	-	-	-	723	-"-"-"-"		27		
-	-	-	-	-	-	-	670	-"-"-"-"	9,7,3,2,1 15,11,10	9	10688	
-	-	-	-	-	-	-	925	דרכים	,63,62,30 68	2	10687	
-	-	-	-	-	-	-	8,970	דרכים		28	שטח כפר בניו טירה	
-	-	-	-	-	-	-	2,870	דרכים	10,9,2,1 66,17	10	10688	

14. רשימת התכליות:

איזור מגורים ג' - מיועד לכנית עד 350 יחדות דיור בגבה עד 4 קומות על עמודים או בניה צמודה לקרקע ובצפיפות ממוצעת כוללת 9 יח'/דונם נטו.

אזור למבני צבור:

1. המגרש המסומן באות "א" מיועד להקמת מבני הצבור השכונתיים כגון: כתי-כנסת עדתיים, מקוה טהרה, תחנה לאס ולילד, מעון יום וכו'.

2. המגרש המסומן באות "ג" מיועד להקמת מבני חנוך כגון: בית ספר, גן חובה, גן ילדים וכו'.

3. המגרש המסומן באות "ד" מיועד להקמת גן-ילדים.

אזור צבורי/מסחר:

- המגרש המסומן באות "ב" מיועד להקמת מבני צבור ומסחר. מבני המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד. לא תותר הקמת מבני הצבור בקומת הקרקע אלא בקומות האחרות.

שטח צבורי פתוח:

- השטח יכלול ספסלים, פיגות משחק לילדים וכו'. לא תותר הקמת מבנים למעט מתקני הצללה, תחנות, טרנספורמציה, משאבות וכו' ובחנאי שישתלבו בתכנון הכולל של השטח.

שבילים להולכי רגל:

- (א) כל השבילים מיועדים למעבר הולכי רגל.

(ב) שביל הולכי הרגל אשר בין אזור אתר החנוך המסומן באות "ג" ובין אזור המגורים יוכשר גם למעבר רכב חרום וסלוק אשפה.

שטחים לחניה פרטית וצבורית:

חנייה פרטית תהיה ביחס 1:1, כשטח חלקות המגורים.

חנייה צבורית לצרכי באי המרכז השכונתי, כמסומן בתשריט.

עצוב ארכיטקטוני:

15.

1. הבנינים כשטח תכנית זו יעוצבו בעצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של המבנים.
2. לא תותר תוספת לבנינים קיימים אלא בתנאי שלא יפגעו בשלמות תכנית זו.
3. לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנים.
4. לא תותר פריצת פתחים וחלונות או סגירתם - באופן אשר יפגע בצורה ובשלמות הבניה.
5. תותר התקנת משושת טלביזיה אחת בלבד על גג כל בנין.
6. על בנינים מסחריים תותר התקנת שלטי פרסום אך באשור מהנדס הרשות המקומית.
7. לא יותקנו ארובות לחמום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק ימוקמו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
8. חבור החשמל יהיה תת-קרקעי.
9. דודי שמש - לא תורשה התקנת דודי-שמש על גגות המבנים אלא באשורו של מהנדס הרשות המקומית משטחי קליטת השמש ישולכו באופן אינטגרלי בגגות המבנים ומיכלי המים יותקנו אפקית. התקנת הקולטים והמיכלים תותר במרחק מינימלי של 3 מ' ממעקות הגג.
10. לא תותר פריצת פתחים בעכור מזגני אויר אלא באשורו של מהנדס הרשות המקומית.

16. חניה פרטית: - יפותחו על ידי מקבל היתר הבניה משטחי חניה, כולל תאורה ניקוז ונסיעות.

17. קוי בנין: -
1. קוי הבנין יאושרו על פי המצויין בטבלת ניצול השטח לבניה והמסומן בתשריט.
 2. במקרים המצויינים בטבלה ובתשריט יותר קו בנין לכיוון שביל הולכי הרגל בשיעור 0 מ', בתנאי שקו הבנין בקומת הקרקע יהיה 3 מ' לפחות, השטח המקורה בין השביל הציבורי להולכי רגל ובין קו הבנין, גובהו הנקי יהיה לפחות 4 מ' ותנתן בו זכות מעבר לציבור לצמיתות. אחזקת שבילים מקורים אלה תעשה על ידי הרשות המקומית, וכל עבודה ברכוש הפרטי החייבת להתכצע כשטח השבילים המקורים תאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית ותותאם

18. גדרות : - בחזיתות הגובלות בכבישים או בצירי הולכי רגל יותקנו, ע"י מבקש היתר הבניה, גדרות אבן בגובה 60 ס"מ. פרטי הגדרות יאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית בצורה אחידה.

19. מבנים להריסה : - מבנים המסומנים להריסה - יהרסו ע"פ אשור מהנדס הרשות המקומית ולפני התחלת הבניה בחלקה שבה הם כלולים.

20. מבני עזר : - לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים שבין הבנינים. למעט חדרי גז ואשפה אשר יהיו חלק אינטגרלי של הבנין או של הפתוח.

21. מקלטים : - לא יוצא היתר בניה אלא אם הבנין כולל מקלט מאושר ע"י הג"א. לא תוצא תעודת שמוש למבנה אלא לאחר אישור המקלט ע"י מפקח הג"א.

22. דרכים : - על מקבלי היתרי בניה לשאת בהוצאות סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורה ונקוז מי גשם.

23. איסור בניה תחת קוי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק הכולט ממנו הנמצא מתחת לקו חשמל עילי או בקרבתו. ינתן היתר בניה רק למבנה הנמצא במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר לבין החלק הכולט והקרוב של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מ'	רשת מתח נמוך
5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מ'	קו מתח גבוה 110 ק"ו
10 מ'	קו מתח גבוה 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים או במרחק הקטן מ-2 מ' ממנו. אין לחפור מעל או בקרבת קוים אלו - אלא כתאום עם חברת החשמל ובאישורה.

24. תחנות טרנספורמציה :

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח אזור המגורים או ע"ג עמודים ככל שטח התכנית. תחנות טרנספורמציה ימוקמו בתוך קירות תומכים של כבישים וישולכו עם פתוח הגנים והשטחים הצבוריים הפתוחים.

ש ר ו ת י ס : .25

תעשה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית. לפני הוצאת רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הרשיון להתקשר עם מהנדס הרשות המקומית לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנור.

הספקת מים: .1

כל תכנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית שתבוצע ע"י יוזמי התכנית ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. לא תנתן תעודת שמוש לבנין כטרם יחובר לרשת הנ"ל.

ב י ו ב : .2

על יוזמי התכנית להתקין הידרנטים לכבוי אש עפ"י דרישות מכבי האש ולשביעות רצונם.

הידרנטים: .3

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במספר וכצורה המתואמת עם מהנדס הרשות המקומית.

הרחקת אשפה: .4

הכנינים יחוברו לרשת הראשית ע"י כבלים חת-קרקעיים. לא תורשה התקנת כבלים על חזיתות המבנים.

רשת סלפונים: .5

יזמי התכנית מתחייבים לשאת בהוצאות התקנת תאורה ברחובות, בשבילים להולכי רגל ובככרות, כולל עמודים ופנסי תאורה.

תאורת רחובות: .6

הפקעות לצרכי הצבור: .26

כל השטחים המיועדים לצרכי הצבור כגון: דרכים, חנויות צבוריות, שטחים צבוריים פתוחים וכו' יופקעו בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 סעיף 189,188.

10.11.80

ת א ר י ר : .27

ח ת י מ ו ת : .28

בעל הקרקע

עדות תורדו

היזם
אמנון רפפורט ושות' בע"מ
ארכיטקטים ומתכנני ערים
מחבר התכנית