משרד הבינוי והשיכון/מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מחוזי מחוז חיפה

תכנית מפורטת מס' ג/979

תכנית זאת הנקראת: תכנית מפורטת מס' ג/979, שכונת מגורים דרומית, טירת הכרמל.

שטח התכנית: 42.1 ד'

המחוז: חיפה
הנפה: חיפה
הישוב: טירת הכרמל

נושא התכנית: שכונת מגורים
מחבר התכנית: אמיל שפירא, אדריכל
מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

תכנית מס' ג/979 פורסמה הפקדה בילקוט הפרסומים מס' 2673 עמ' 617-618 מיום 20.1.80

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי: מחוזי
תכנית שנוי מתאר מקומי מס' ג/979
הועדה המחוזית בישיבתה ה 87
מיום 28.4.81 החליטה לתת תוקף לתכנית המוזכרת לעיל
סגן מנהל ... לתכנון

15.5.81

תכנית מס' ג/979 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2756 עמ' 24 מיום 15.10.81

1. השם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "תכנית מפורטת מס' ג ______, שכונת מגורים דרומית טירת הכרמל", התשריט בקנה מידה 1:250 ומהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהוה שינוי לתכניות ת.ר.ש.צ. מס' 2/20/3 ו-2/20/6 ובכל מקרה שתתגלה סתירה - יחולו הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הדרום-מזרחי של טירת הכרמל ליד שטח צבאי והבית חולים הפסיכיאטרי.
מחוז: חיפה
הנפה: חיפה
מועצה מקומית: טירת הכרמל.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 48.4 דונם (נמדד באופן גרפי).

5. גבולות התכנית

מצפון: בית הקברות, מעבר לשטח ציבורי פתוח III.
מדרום: שטח צבאי.
ממזרח: דרך מס' 6.
ממערב: דרך מס' 3.

6. מטרת התכנית

עיבוד אזור מגורים ב', הקצאת שטחים מוסדות ציבור (גן ילדים, בית כנסת, מועדון וכו'), דרכים, שבילים, חנויות ושטחים ציבוריים פתוחים, וכן שינויים בחלוקת הקרקע וקביעת מבנים להריסה.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו:
גוש 10707: 20,16,15,17,9,8,6; חלקי חלקות: 84,12,11,13,14,10,2,7,4,5.
גוש 10708: חלקי חלקה: 4.
גוש 10690: חלקי חלקה: 16.
גוש 10679: חלקי חלקה: 34.

8. ביאור סימני התשריט

	הסימול	הביאור
8.1	שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
8.2	ספרה רומית עם או בלי האות "ע"	מספר קומות עם או בלי קומת עמודים
8.3	שטח צבוע ירוק / ירוק ומותחם בקו ירוק	שטח ציבורי פתוח / פרטי פתוח
8.4	שטח צבוע בפסים אלכסוניים באדום על רקע ירוק	שביל להולכי רגל מוצע
8.5	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	אתר לבנין ציבורי
8.6	שטח צבוע אפור	אתר לבנין מסחרי
8.7	קו מלא בצבע סגול	חזית חנויות
8.8	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
8.9	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבה, וחניה ציבורית
8.10	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' דרך
	ספרה ברבע הימיני ושמאלי של העגול	מרווח קדמי מינימלי
	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
8.11	קו-נקודה-קו, בצבע כחול	גבול ת.ר.ש.צ. 2/20/3
8.11א	קו-שתי נקודות-קו, בצבע כחול	גבול ת.ר.ש.צ. 2/20/6
8.12	קו מרוסק בצבע התשריט עם ספרה בתוך עגול מרוסק	גבול ומס' חלקה מבוטלת
8.13	ספרה בתוך עגול בצבע התשריט	גבול חלקה חדשה ומספרה
8.14	קו מרוסק בצבע התשריט	מבנה מוצע
8.15	קו עם משולשים צמודים לסרוגין בצבע התשריט	גבול גוש
8.16	קו כחול עבה	גבול התכנית
8.17	קו-נקודה-קו/קו-שתי נקודות-קו (בצבע אדום)	קו מתח גבוה/קו מתח נמוך
8.18	רכב ציבורי	שטח צבוע ירוק עם קוים כחולים מצטלבים
9.19	מבנה להריסה	שטח מותחם בצבע צהוב

9. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

10. רשימת התכליות

	איזור	תכלית
10.1	איזור מגורים ב'	בבניני מגורים בעלי 2 קומות, חלקם על קומת עמודים
10.2	שטחים צבוריים פתוחים	ישמשו כגינות, מגרשים למשחקים לילדים, רשות רבים
10.3	מגרשים לבניני ציבור	ישמשו להקמת בניני צבור: גן ילדים, בית כנסת, מועדון נוער.
10.4	איזור מסחרי	ישמש להקמת חנויות שכונתיות
10.5	דרכים וחניה ציבוריים	ישמשו כדרכי תנועה ולחנית מכוניות, רשות הרבים, בהתאם למסומן בתשריט.

11. טבלת אחוזי בניה ומרווחים

האיזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מותר בכל קומה	מס' קומות או גובה מקסימלי	מרווח במ"ר: קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'						
מגרש 1	1752	14%	2	6.5.	5	4
2	2310	29%	2, 2*	9	4, 6.5	4
3	1599	28%	2	6.5	4, 5	4
4	221[illegible]	18%	2	5	4	4
5	1711	22%	2, 2*	9	4, 6.5	4
6	1445	31%	2	6.5	4, 5	4
7	1374	24%	2	5	4	4
8	1382	22%	2	6.5	5	4
9	1082	17%	2, 2*	6.5	4	4
10	1253	24%	2	5	4, 5	4
11	1405	24%	2	6.5	4, 5	4
12	1264	24%	2	6.5	4	4
13	926	25%	2	5	4, 5	4
14	2109	21%	2	6.5	4, 5	4
מסחרי	694	50%	1		5	5
צבורי	3373	50%	2		5	5

* מתיחס לבנין מגורים בן 2 קומות על עמודים, [illegible] במגרש מסויים.

12. חלוקה חדשה

החלוקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות, בשטח תחום התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט לתכנית זו.

13. חשוב שטח הבניה המותר

בחשוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט למפורטים להלן: קומת עמודים, מבני עזר, מקלט ושרותי בית כלליים כגון: חדר הסקה, חדרי כביסה, מחסן כלי גינה בשטח של 6 מ"ר ומרפסות גג, לא מקורות.

14. (מבוטל).

15. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל צביעה וסיוד במרפסות וחלקים מחזית הבנינים בצורה הפוגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבנינים.
ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר פריצה/סגירה פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים, קירות מנוקבים וכו'.
ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית לתכנון ולבניה, (להלן - המועצה המקומית), והחתומה ע"י מגיש תכנית זו.
ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מכלי דלק, יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י הועדה המקומית.
ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת ותלונות ראוה.

16. פיתוח המגרש

מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות פיתוח השטח, ינטעו וישתלו במירווחים בין הבנינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעת רצון המועצה המקומית, טירת הכרמל (להלן - המועצה המקומית).

17. מבני עזר במירווחים

לא תותר הקמת מבנים במירווחי הבנינים, פרט לתחנת טרנספורמציה של חברת החשמל, במירווחים צדדיים או קדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו רחוב לא תורשה התקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הציבורית, ובשילוב עם אמצעי גינון ופיתוח שיצמצמו את ההשפעה הויזואלית של אותה תחנה, כל זאת בתאום עם המועצה המקומית.

18. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית שתחתם ע"י מגיש התכנית ותאושר ע"י המועצה המקומית.

19. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית יסללו ע"י מגישי התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

18.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 "
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 "

18.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין להפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.3 העתקת קוי חשמל עקב בצוע התכנית תהיה על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית, בתאום מראש ועפ"י הנחיות חברת החשמל.

21. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

22. שרותים

א. הספקת מים - הספקת מים לבנינים בשטח התכנית הזו תעשה ממערכת הספקת המים של המועצה המקומית.
ב. חבור לביוב - כל הבנינים של תכנית זו יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.
ג. הידרנטים - מגיש התכנית יבצע הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי האש.
ד. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר בצורה ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.
ה. נקוז למי גשם - יהיה בהתאם לתכנון שיאושר ע"י המועצה המקומית.
ו. משושות לרדיו וטלויזיה - לכל בנין תותקן משושה אחת לרדיו ואחת לטלויזיה בהתאם לתקנות בדבר התקנת משושות, הסידורים בקשר להתקנות הנ"ל ומיקומן יוראה בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

חתימות

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
דרך העצמאות 21, חיפה
ת.ד. 272 טל. 660961
24.5.81

אמיל שפירא
אמיל שפירא ארכיטקט ת.ד. 4716 חיפה
EMILE SPIRA ARCHITECT P.O.B 4716 HAIFA ISRAEL

מגיש התכנית	מחבר התכנית	בעל הקרקע