

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

תכנית בנין עיר מפורטת מס' מכ/287 הנקראת "שכונת עמידר טירת כרמל"

1. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לת.ב.ע מפורטת ג/910, ג/1060, ולת"ש"ץ 2/2016 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלו להוראות תכנית זו תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

2. מקום התכנית :

שכונת עמידר טירת כרמל פינת רחובות מלחמת ששת הימים ורח' השחרור.

3. קרקעות כלולות בתכנית:

גוש 10674 ח' חלקה 124.
גוש 10676 חלקה 7-21, 110-113, וח"ח 119, 141, 30, 27.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הינו 14.460 דונם מדוד גרפית.

5. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית :

המועצה המקומית טירת כרמל.

7. מגיש התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל".

8. מטרת התכנית :

- א) קביעת יעוד הקרקע הכלולה בתכנית.
- ב) מתן הוראות תכנון להקמת בנין בחלקה רשומה 10 בגוש 10676.
- ג) מתן הוראות תכנון לבנייני מגורים בחלקות 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20
- ד) מתן הוראות תכנון למבנים בעלי יעוד משולב למגורים ומסחרי בחלקות 7, 8, 9, 12, 15, 18, 21.
- ה) ביטול הרחבת הכביש שנקבע בת.ב.ע ג/910, והחזרת שטח להשלמת חלקות המיועדות לאיזור מגורים ב' ולשכיל להולכי רגל לפי ת"ש"ץ 2/2016
- ו) קביעת מבנים המיועדים להריסה בתחום תכנית זו.

9. תאור מילוי של המקרא :

- גבול התכנית : קו בצבע כחול.
- איזור מגורים א' : שטח צבוע כתום.
- איזור מגורים משולב עם איזור מסחרי : שטח צבוע כתום ואפור וסירוגין.
- איזור מגורים ב' : שטח צבוע תכלת.
- שכיל להולכי רגל : שטח צבוע ירוק עם פסים רחבים באדום.
- דרך מאושרת ו/ או קיימת : שטח צבוע חום.
- דרך לביטול : פסים אלכסוניים באדום.
- בנין קיים : שטח מותתם בקו בצבע התשריט מנוקד.
- בנין להריסה : שטח תחום בצבע צהוב.
- גבול ח' רשומה: קו בצבע התשריט ומספר מוקף עגול בצבע התשריט.
- גבול ח' רשומה לביטול ומספרה : קו בצבע ירוק מקוטע ומספר מוקף עגול מקוטע בצבע ירוק.
- גבול ח' מוצעת ומספרה : קו בצבע שחור ומספר מוקף עגול בצבע שחור.
- מרווח בניה : ספרה ברבעים הצדדים של העגול המסומן בתחום הדרך.
- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העגול המסומן בתחום הדרך.
- מספר הדרך : ספרה ברבע העליון של העגול.
- קו בנין : קו מקוטע בצבע אדום.
- גבול ת.ב.ע ג/1060 : קו מקוטע עם 3 נקודות לסרוגין בצבע כחול.
- גבול ת.ב.ע ג/910 : קו מקוטע בצבע כחול.

10. רשימת תכליות :

- שטח מגורים - ישמש לבנייני מגורים בלבד.
- שטח מגורים ומסחרי משולב: ישמש למבנים בהם תנתן אפשרות לשילוב בין מסחר ומגורים.
- שבילים להולכי רגל. - שבילים המיועדים להולכי רגל לצורך גישה למגרשים.
- דרך: - שטח המיועד לדרך כולל מדרכות ומקומות לחניית רכב משני צדדיו.

11. הוראות תכנון :

(א) חלקה 10

מס' מבנים	מרווחי בניה			סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה בקומת קרקע	מס' קומות
	אחורי	צדדי	קדמי			
1	5 מ'	3 מ'	5 מ'	70%	40%	2+עליית גג

(ב) איזור מגורים א'.

מס' מבנים	קוי בנין	סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בניה בקומת קרקע	מס' קומות
	כפי שקיים	70%	40%	2

(ג) איזור מגורים משולב באיזור מסחרי..

מס' מבנים	קוי בנין	אחוזי בניה	אחוזי בניה בקומת קרקע	מס' קומות
	כפי שקיים	35%	50%	2 + עליית גג

ל.ה.י.
17.10.91

12. היתרי בניה :

- (א) הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית מותנה בהריסת המבנים המיועדים להריסה על פי תכנית זו, השייכים לבעל ההיתר וזאת לפני הוצאת ההיתר.
- (ב) הבקשות להיתר יכללו נטיעות בין המבנים לבין גבולות החלקות וביצוען יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיוצא.

13. אופן חישוב שטח הבניה. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין למעט מקלט תיקני, מחסן דירתי בשטח 2מ², חדר מדרגות עד 8מ² ומרפסות בלתי מקורות.

במקרה של בקשות הכוללות הקמת גגות משופעים גובה הבנין לא יעלה על 8.50 מ' ושיא הגג לא יעלה על 2,2 מ'.

במידה וגובה עלית הגג תעלה על 2,2 מ' השטח יכלל בחישוב אחוזי הבניה ועלית הגג תחשב במנין מספר הקומות.

14. איחוד וחלוקה :

התכנית שומרת על החלוקה הרשומה פרט לכך שמוצע איחוד חלקות 13, 14 ו-1 בגוש 10676. תשריט בהתאם לכך יוגש לאישור הועדה. טרם הוצאת היתר הבניה.

15. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

16. חשמל :

1. איסור בניה מתחת ובקרבת חשמל
1.1 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט מתחת קוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה.
כשהם מדודים מקו אנכי משוך על החלק הבולט ו / או הקרוב של המבנה.

מרחק לחלק הקרוב ביותר

סוג קו חשמל

קו מתח נמוך 2.00 מ'
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.00 מ'
קו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'

1.2 הגבלות בניה לאורך חשמל תת - קרקעיים.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמתה מחברת החשמל.

17. שרותים .

- 1) הספקת מים - תהיה מרשת הספקת מים של המועצה המקומית.
- 2) ביוב - כל הבנינים יחוברו לרשת הגיוב המרכזי.
- 3) הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.

18. חניה .

החניה תהיה לאורך הכביש שרוחבו 20 מ' משני צדדיו.

19. תנימות :

המועצה המקומית טירת כרמל

מינהל מקרקעי ישראל :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקצועית לתכנון ולבניה
 מוידעת הפירעל

מס' 287/א מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקצועית לתכנון ולבניה
 מוידעת הפירעל

מס' 287/א מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46
 מועדון מס' 46

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

287/א אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.11.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית מס' 46
 סמנכ"ל לתכנון מס' 46

הודעה על הפקדת תכנית מס. 287/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3761
 מיום 20.4.90

הודעה על אישור תכנית מס. 287/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4006
 מיום 21.5.92