

מחרוזת חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

תכנית מס' מכ/ 350 "מרכז מסחרי בט.הכרמל"

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא ת.ב.ע. מפורטת מכ/350 "מרכז מסחרי בט.הכרמל" ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. נספח הבינוי ותכנית הגגות המצ"ב הינם מנחים. נספח תנועה וחניות הינו מנחה.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתר.ש.צ 2/20/8. בכל מקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות.
3. המקום: נפה - חיפה
מחרוזת - חיפה
מועצה המקומית ט.כרמל
4. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11069 ח' 4; ח"ח 13; ח"ח 27
גוש 10675 ח"ח 49
5. שטח התכנית: כ- 6630 מ"ר מדוד גרפית
6. בעל הקרקע: מ.מ.י. והמועצה המקומית ט.הכרמל.
7. יזום ומגיש התכנית: צבי כהן ומימון גליל
8. מטרת התכנית:
מתן הוראות תכנון כדי לאפשר הוצאת התרי בניה להקמת מבנה מסחרי על שטח שיעדו אינו משתנה - מסחרי.
9. באור סימני התשריט:
 - 9.1 גבול ת.ב.ע.
 - 9.2 שטח מסחרי
 - 9.3 דרך קיימת ו/או מאושרת
 - 9.4 מס' הדרך
 - 9.5 קו בניין
 - 9.6 רוחב הדרך

קו כחול

שטח צבוע אפור

שטח צבוע חום

מספר ברבע עליון של עיגול מסומן בשטח

הדרך

מספר ברבע אמצעי של עיגול מסומן בשטח

הדרך

מספר ברבע תחתון של עיגול מסומן בשטח

הדרך

שטח מנוקד מוקף צהוב

קו ירוק וספרה בעיגול בצבע ירוק

9.7 בנין להריסה

9.8 גבול ומספר חלקה רשומה

10. רשימת תכליות:

יותר הקמת מבנה מסחרי בן שתי קומות + מרתף ובו חנויות כגון: סניף בנק; בית קפה; מסעדה; בית מרקחת וכן משרדים. בקומות המרתף יותר הקמת מקלט דו תכליתי.

11. שמוש בקרקע ובבניינים:

לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית.

12. הוראות לביצוע עבודות ותנאים למתן התר:

מספר קומות המותר - 2 קומות + קומת מרתף - גובה מקסימלי מפני הקרקע טבעית 12.0 מ'. קוי בנין: מגבולות הדרכים כמצוין בתשריט; מרווח אחורי - 5.0 מ'. השטח הבנוי בקומה ראשונה יהיה 1700 מ"ר ובקומה שניה השטח הבנוי יהיה 1200 מ"ר.

13. אופן חישוב שטחי הבניה:

בשטח המותר לבניה לפי סעיף 12 יכללו כל חלקי הבנין למעט שטח חדרי המדרגות, מקלט תקני, שטחי חניה מקורה ובלתי מקורה, חדרי שרות כגון חדר מיזוג אויר, חדר אשפה, חדר מכונות ומעברים ציבוריים.

14. איכות הסביבה

הבקשה להתר בניה תכלול פתרונות ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

15. רישום שטחים לצרכי ציבור (הפקעה)

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מיועדים להפקעה והם ירשמו על שם מועצה מקומית ט.הכרמל.

16. שירותים

16.1 - הספקת מים - תהיה מרשת הספקת מים של מועצה המקומית ט.הכרמל.

16.2 - ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית.

16.3 - הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהיו חלק בלתי

נפרד מההתר.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלל הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
 - ברשת מתח נמוך 2.00 מ'
 - בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.00 מ'
 - בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'
2. - אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. דרכים וחניות

- 18.1 החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 והשינויים להם מעת לעת ובתחום המגרש. פתרון החניה אפשר שיהיה על גג המבנה. כתנאי להוצאת התרי בניה ייבדקו:
 1. החישובים הסטטיים של המבנה בהתייחס לעומס הדינמי שמקורו בחניה על גג המבנה.
 2. מידות הרמפות יענו לדרישות "מבני חניונים".
 3. יתקבלו אישורים הקשורים עם המעלית היות וקיום המעלית מהווה תנאי לפתרון החניה המוצע.
 4. יוצג פתרון תנועתי למפלס +105.35.
- 18.2 גישה למרכז המסחרי - הגישה המוטורית למרכז המסחרי תהיה מרח' שרת בלבד.
- 18.3 ביצוע הסדרי התנועה בחזית הפרויקט, בצמתים הצמודים לו ובמרחק של כ- 50 מ' מכל צד (ברח' הרצל) יחולו על יזם הפרויקט. הביצוע יכלול גם התקנת תאורת רחובות תקנית.
- 18.4 אישור משרד התחבורה - כתנאי להוצאת התר בניה יוגשו פרטי התכנון התנועתי לאישור משרד התחבורה.

19. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

20. חתימות

מרגנית פרוייקטים
 (בניה ופיתוח) בע"מ
 ת.ד. 294 טיבת הכרמל
 טל. 04-574030-574084

מגיש ויזום התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

תכנית מס' 350/א
 נדונה בישיבה מס' 81 בתאריך 15.2.91
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן תוקף.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

תכנית מס' 350/א
 נדונה בישיבה מס' 81 בתאריך 15.2.91
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 350/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3914
 מיום 22.8.91

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 350/א
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תכנית מס' 350/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 בתום 12.11.91 לאשר את התכנית.
 יושב ראש הועדה המחוזית
 מהנדס לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 350/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4014
 מיום 11.6.92