

3002612

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
עיריית טירת כרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית מכ/345

שכונת פיתחת נחל גלים

שינוי לתכניות ג/747, ג/910, ג/1060

יוזם התכנית:
משרד הבינוי והשיכון
באימוץ הועדה המקומית מורדות כרמל

בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:
אמנון רפפורט-ארכיטקט ומתכנן ערים
דרך הים 110, חיפה
טל. 04-8386566

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

שם ותחולה:

(1)

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מכ/345 - "שכונת פיתחת נחל גלים בטירת כרמל" (להלן תכנית זו). התכנית תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

התשריט בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח בינוי בק.מ. 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

יחס לתכניות אחרות:

(2)

התכנית משנה את התכניות שהוראותיהן חלות על השטח כלהלן; א. תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/747 - "טירת כרמל - מרכז" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 2296 עמוד 860 ביום 17.2.77.

ב. תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/910 - "טירת כרמל - שטח הכפר" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 2598 עמוד 878 ביום 21.1.80.

ג. תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/1060 - "שכונת שיקום - טירת כרמל" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 3075 עמוד 2884 ביום 12.7.84.

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

המקום:

(3)

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במזרח טירת כרמל ומותחמת בין הרחובות פלמ"ח ממזרח, השחרור מצפון, העצמאות מדרום ושכונת מגורים הקיימת ממערב.

שטח התכנית:

(4)

שטח התכנית הינו 24.176 דונם (מדידה גרפית).

גבולות התכנית: (5)

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו הכחול העבה ע"ג התשריט.

קרקע ובעלויות: (6)

הקרקע הכלולה בתכנית זו; שטח בנוי.

גוש 10674 חלקי חלקות 124, 136 עד 139.

גוש 10716 חלקות 29, 30, 31, 32, 35, 36, 44, 47, 48,

51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67,

.74

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

מגישי התכנית ויזמיה: (7)

משרד הבינוי והשיכון.

באימוץ הועדה המקומית מורדות כרמל.

עורך התכנית: (8)

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים.

מטרת התכנית: (9)

א. הקמת 65 יח"ד (כולל אפשרות תוספת 7 יח"ד בתנאים מגבילים)

ב. קביעת דרכים חדשות.

ג. ביטול חלקות רשומות וחלוקת הקרקע לחלקות חדשות.

ד. קביעת הוראות לתכנון ולבינוי השטח.

ה. קביעת מרווחי בניה.

אזורים - סימונם ותאורם: (10)

הסימון בתשריט;

קו כחול עבה

חום מותחם בחום כהה

צבע כתום מותחם כתום כהה

צבע כתום

צבע תכלת

צבע ירוק

ירוק, ורוד לסרוגין

צבע חום בהיר

צבע ורוד

האזור בתשריט;

גבול התכנית

בנין צבורי

אזור מגורים מיוחד

אזור מגורים א'

אזור מגורים ב'

שטח צבורי פתוח

שכיל להולכי רגל

דרך קיימת או מאושרת

הרחבת דרך

<u>האזור בתשריט;</u>	<u>הסימון בתשריט;</u>
רחוב משולב מוצע	צבע ורוד מטוייט בקוים
מספר דרך	ירוקים כפולים
רוחב דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העגול
גבול חלקה רשומה לבטול ומספרה	ספרה אדומה ברביע התחתון של העגול
חלקה מוצעת ומספרה	קו ירוק מרוסק וספרה ירוקה בעגול מרוסק
גבול גוש	קו ומספר בצבע התשריט
מספר גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
קו בנין	מספר בן חמש ספרות בצבע התשריט
קו חשמל	קו אדום מרוסק
בנין קיים	קו נקודותיים בצבע אדום
בנין להריסה	משטח מותחם ומקווקו באלכסון בצבע התשריט
חזית מסחרית	שטח מותחם ומקווקו באלכסון מותחם בצהוב
	קו בצבע סגול

שמוש בקרקע או בבנינים:

(11)

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

רשימת התכליות:

(12)

- א. דרכים: - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתואים המסומנים בתשריט, כמו כן ישמשו למעבר קווי תשתית.
- ב. רחובות משולבים: - ישמשו לתנועת הולכי רגל ולגישת כלי רכב לחלקות.
- ג. שבילים להולכי רגל: - ישמשו למעבר הולכי רגל בלבד.
- ד. שטח צבורי פתוח: - ישמש לגינון, לנוי ולהקמת מתקני מגרש משחקים.

- ה. אזור מגורים מיוחד; -
ישמש להקמת בניני מגורים דו קומתיים, דו משפחתיים - בתחומי החלקות המוצעות ובתנאי שהמבנים הקיימים יהרסו.
- ו. אזור מגורים א'; -
ישמש להקמת בניני מגורים עד 2 קומות, חד משפחתיים וטוריים - בחלקות ששטחן לפחות 140 מ"ר.
- ז. אזור מגורים ב'; -
מגרשים בעלי שטח של לפחות 700 מ"ר - ישמשו להקמת בניני מגורים בקיבולת של עד 6 יח"ד, בגובה עד 3 קומות בתחומי מרווחי הבניה המסומנים בתשריט.

האזורים ותנאי הבניה:

(13)

- א. האזור;
סימון בתשריט;
הגבלות בניה;
- שטח צבורי פתוח
ירוק
הבניה אסורה פרט לשמושים המפורטים ברשימת התכליות.
- ב. האזור;
סימון בתשריט;
קיבולת הבניה המירבית;
מס' הקומות המירבי;
מרווחים מזעריים;
- בנין צבורי
חום מותחם חום כהה
תכסית 50% בתחומי מרווחי הבניה המצויינים בתשריט.
1 קומה - גובה מירבי 4 מ'
מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה.
כפי שצויין בתשריט.
- ג. האזור;
סימון בתשריט;
קיבולת הבניה המירבית;
מס' קומות מירבי;
מרווחים מזעריים;
- מגורים מיוחד
כתום מותחם בכתום כהה
1 קומה או-2 קומות במידה ויהרס הבנין הקיים-ובלבד שהבניה תהיה בתחומי מרווחי הבניה המצויינים.
1 קומה או 2 קומות, גובה מירבי 8 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה.
קדמי 5 מ'
צדדי כפי שצויין בתשריט
אחורי כפי שצויין בתשריט

הוראות מיוחדות;

- (1) הריסות: כל חלקי הבניינים הקיימים ברחוב השחרור וברחוב פלמ"ח - החוצים את קו הרחוב - יהרסו.
- (2) בניינים הקיימים ברח' השחרור יוכלו להשאר במצבם הקיים עד לקו הרחוב בלבד, חלקי בנין החוצים את קו הרחוב - יהרסו ובשטח הנותר של קומת הקרקע יותר שטח מסחרי אשר יחשב כשטח עיקרי.
- (3) במידה ויהרס לחלוטין בנין הקיים ברחוב השחרור תותר במקומו הקמת בנין דו-קומתי ויותר שטח מסחרי בכל קומת הקרקע. הבניה תותר בתחומי מרווחי הבניה המצויינים בתשריט.
- (4) במידה ומרווח הצד הינו 0 מ' - התכנון יהיה אחיד ותואם.

ד. האזור; סימון בתשריט; כיבולת הבניה המירבית; מס' הקומות המירבי; מרווחים מזעריים;

מגורים א'
כתום
בניה דו קומתית בתחומי מרווחי הבניה המצויינים בתשריט.
2 קומות - גובה מירבי 8 מ'
מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה.
קדמי 5 מ'
צדדי 0 מ' או 2 מ' או 4 מ'
בהתאם למצויין בתשריט.

ה. האזור; סימון בתשריט; כיבולת הבניה המירבית; מספר הקומות המירבי;

מגורים ב'
תכלת
במגרשים אשר שטחם 700 מ"ר לפחות - תותר בנית 6 יח"ד ובלבד שהבניה תבוצע בתחומי מרווחי הבניה המצויינים בתשריט.
תותר בנית 3 קומות לכל היותר ובגובה מירבי של 12 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה.

ח. טבלת אחוזי הבניה;

מס' מגרש מוצע	אחוזי הבניה בקומה הראשונה	אחוזי הבניה בקומה השניה	אחוזי הבניה בקומה השלישית
101	45%	30%	-
102	55%	35%	-
103	35%	25%	-
104	35%	25%	-
105	55%	35%	-
106	45%	30%	-
107	45%	30%	-
108	55%	35%	-
109	35%	25%	-
110	25%	20%	-
112	40%	25%	-
113	40%	25%	-
114	55%	35%	-
115	40%	25%	-
116 - 119	35%	25%	-
120	40%	25%	-
121	55%	35%	-
122	40%	25%	-
123	35%	25%	-
125 - 130	50%	33%	17%
131	35%	35%	-
132 - 134	40%	40%	-
135 - 137	35%	35%	-

חלוקה חדשה של השטח:

(14)

חלוקת השטח הקיים תבוטל ובמקומה תוצר חלוקה חדשה שתחומיה הוגדרו ע"י גבולות הדרכים וקווי החלוקה המסומנים בתשריט בקוים מלאים.

חניה:

(15)

מספר מקומות החניה יהיו ע"פ התקן התקף ויפותחו בתחומי החלקה על ידי מקבל היתר הבניה, מיקום החניה יקבע ויאושר במסמכי היתר הבניה.

ביוב, ניקוז וסילוק אשפה:

(16)

א. ביוב: -

לא ינתן היתר אלא אם כן יובטח בצווע חבור המבנה למערכת הביוב המרכזית, זאת בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס הועדה.

ב. ניקוז: -

יבוצע ע"י היזמים במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והצבוריות ותאושר ע"י מהנדס הועדה בטרם יוחל בבצוע עבודות פיתוח השטח.

ג. סילוק אשפה: -

סילוק האשפה יבוצע באמצעות מתקנים בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה. מתקני האשפה יוצבו בתחומי כל חלקה או ברחוב כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.

הידרנטים:

(17)

יוזם התכנית יתקין הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי אש.

מקלטים:

(18)

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

(19) משושות טלויזיה:

על גג כל בנין תותר התקנת משושת טלויזיה אחת בלבד.

(20) אשור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם.
ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משוד אל הקרקע בין התיל החיצוני ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

2. העתקת קווים קיימים תעשה ע"י חברת החשמל לישראל - ע"ח יוזמי התכנית.
3. הזנת המבנים ותאורת הרחובות תהיה תת קרקעית בלבד.
4. אין לבנות בנין או חלק ממנו מעל או במרחק שיקטן מ-2 מ' מכבל תת קרקעי.
5. ביתני טרנספורמציה יבנו בשטחים צבוריים.

(21) שמירה על צורתם החיצונית של הבנינים:

1. הבניה תהיה בניה קשיחה בלבד ובתכנון אחיד.
2. לא יותקנו על הקירות החיצוניים: צנורות גז, חוטי טלפון, חוטי חשמל וכו'.
3. לא תותר התקנת דודי שמש אלא אם יותקנו במרחק 3 מ' מקצה הגג.
4. לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.

(5) מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

פיתוח המגרש:

(22)

על חוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאשור מהנדס העיר את עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כלהלן;

(1) פיתוח החלקה כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

(2) גידור: בחזית החלקה תוקם גדר אבן בגובה מכסימלי של 1.0 מ'.

(3) יש להציג תכנית פיתוח המגרש וזו טעונה אשור מהנדס הועדה.

(4) יש להציג תכנית מיקום מיכלי אשפה וזו טעונה אשור מהנדס הועדה.

עבודות תשתית:

(23)

כל עבודות התשתית תבוצענה ע"י יזמי התכנית.

עתיקות:

(24)

היות וגבולות התכנית משתרעים בסמוך לשטחי עתיקות המוכרזים בחוק, במהלך ביצוע המבוקש (בתכנית) על בעל ההיתר (לביצוע העבודה) להפסיק עבודתו באורח מיידי במידה וייחשפו עתיקות וליידע רשות העתיקות, לפי כל דין ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ה 1978. הועדה המקומית רשאית לתת כל הקלה לשם שימור עתיקות בשטח, זאת בכפוף להנחיית רשות העתיקות.

הפקעה לצרכי הצבור:

(25)

השטחים המיועדים לדרכים ושטחי צבור אחרים ניתנים להפקעה לפי סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש העירייה.

היטל השבחה:

(26)

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:

(27)

יוזם התכנית;

משרד הניידות והסיעות
 מנהל תחום תכנון
 חתום: *[Handwritten Signature]*
 ת.ד. 272.73 ש.נפ. 04-686222
 ת.ד. 21 חיפה

14.7.96

בעל הקרקע:

ושויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זאת לדעת
 התאגית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח
 ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו או באח במסגרת
 הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו כלשהו
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודעה
 בקיום הסכם כאמור ו/או זיתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
 י שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכאי אחרת
 עומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן החתימה פירושה
 ד ורק מנקודת מבט תכנונית.

ויקטור פולרסקי
 אדריכל תח. תכנון
 מינהל מסקטור תכנון
 מ.ח. ת.ד. 21 חיפה

14.7.96

עורך התכנית:

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים
 דרך הים 110, חיפה 34748
 טלפון: 04-8386566 פקס: 04-8378679

[Handwritten Signature]

08.07.1996

תאריך

אינג' בוריס מירון
 מהנדס ע"מ

[Handwritten Signature]

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 345/א
נדונה בישיבה מס' 102 בתאריך 22.10.92
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף.
מהנדסת הועדה ישכר ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 345/א
נדונה בישיבה מס' 102 בתאריך 22.10.92
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.
מהנדסת הועדה ישכר ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 345/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.5.96 לאשר את התכנית.
[Signature]
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 345/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4379
מיום 8.2.96

הודעה על אישור תכנית מס' 345/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4457
מיום 17.11.96