

מרחב תכנון מקומי מודעות הכרמל1. - שם חזלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית מכ/ 263 הנקראת: "תכנית מס' מכ/ 263 א' איזור מסחרי ברחוב הרצל ט. הכרמל" בגוש 10723 ז"ח 9,8 : 10726 ז"ח 89 : 10725 ז"ח 61, 63, 64, 67, 80 והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: התשריט). התשריט הוא בקנה מידה 1 : 250

ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. - המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב הרצל בשירת הכרמל, בצומת רחובות הרצל ואצ"ל, בשירת הכרמל

3. - יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שני לתכנית מתאר מקומית מס' מכ/ 263 אשר פורסמה למתן תוקף ב- י. 9. מס' 4022 מיום 5.7.92. בכל מקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות.

4. - גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט

5. - הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10723 ז"ח 8,9 : 10725 ז"ח 61, 63, 64, 67, 80 זל' 60 ארעית בהתאם לתכנית מצ/ 53 / 87, מגרש 601 לפי תרש"צ מס' 2/20/9.

6. - שטח התכנית

שטח התכנית 3006 מ"ר בקרוב.

7. - יחס התכנית

אמר יצחק ושות' - רח' אילנות 19, חיפה.

8. - בעלי הקרקע

- אברהמי יוסף - רח' גרינברג 1, חיפה.

- עיריית טירת הכרמל

9. מטרת התכנית

שינוי בקו בנין קדמי (לצד רח' הרצל) במפלס קומת קרקע, שינוי בקווי בנין במפלסי חניה תת קרקעית, שינוי בקו בנין צידי לצד חלקה 63 - ש.צ.פ. [בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) (4)] כל יתר הוראות התכנון נשארות לפי מכ/ 263.

10. - באור הסימנים בתשריט

- | | |
|----------------------------------|--------------------------|
| - קו כחול | - גבול תכנית |
| - שטח צבוע אפור | - אזור מסחרי |
| - שטח צבוע חום בהיר | - דרך קיימת או מאושרת |
| - שטח צבוע אדום עם קוקו ירוק | - שביל מצע להולכי רגל |
| - שטח מוקף צהוב | - מיועד להריסה |
| - שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| - קו אדום מרוסק | - קו בנין |
| - קו ירוק רצוף ומספר בעיגול ירוק | - גבול ומספר חלקה רשומה |
| - קו בצבע התשריט עם משולשים | - גבול גוש |
| - קו מרוסק ירוק ומספר בעיגול | - גבול ומספר חלקה לביטול |
| - קו שחור רצוף ומספר בעיגול שחור | - גבול ומספר חלקה מוצעת |

11. - שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכנית שהיא, אלא תכנית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. - רשימת התכליות

אזור מסחרי ישמש להקמת חנויות ומשרדים. המשך הפעלת המאפיה הקיימת יותר בתנאי שלא יגרם מפגע סביבתי בנושאי בטיחות, עשן, ריח וכד' - הכל בכפופות לדרישות משרד הבריאות. רמת הרעש תהיה בהתאם לתקנות הרעש כפי שיקבע מעט לעט.

13. - הוראות בניה

- א. - אחוז הבניה המותר לא יעלה על 100% ברוטו בכל הקומות יחד. אחוז הבניה יחושב מתוך שטח המגרש "נטו" המיועד למסחר. בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין, פרט למקלט תקני מינימלי, בהתאם לדרישות הג"א. אחוז הבניה המותר לא יעלה על 50% בקומה.
- ב. - גובה הבנינים לא יעלה על 10 מ' מפני רחוב הרצל בשתי הקומות.
- ג. - המרווחים לגבולות החלקה יהיו לפי המסומן בתשריט.
- ד. - על המגרש תותר הקמת בנין אחד בלבד.
- ה. - עצוב ארכיטקטוני של המבנה יהיה לשביעות רצון מהנדס המועצה.

14. - אחוד וחלוקה

תשריט לאחוד וחלוקה יוגש לפי התשריט לאישור מוסדות התכנון.

15. - פתוח המגרש

על היזמים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש הכוללים חניה, ניקוז וכד' לשביעות רצון הועדה המקומית והמועצה המקומית.

16. - חניה - תקן מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983.

מקום חניה תפעולית	מקום חניה אחד	שימוש הקרקע
	לרכב פרטי	
מקום חניה אחד למשאית		
		16.1 לחנויות כלבו או מרכולים
		עד 2000 מ"ר
		16.2 לחנויות אחרות:
		א. עד 500 מ"ר
		ב. עבור תוספת השטח מעל
		500 מ"ר ועד 2000 מ"ר
		ג. תוספת שטח מעל 2000 מ"ר
		ועד 10,000 מ"ר
		16.3 משרדים
		לכל 25 מ"ר
		לכל 30 מ"ר
		לכל 35 מ"ר
		לכל 45 מ"ר
		לכל 40 מ"ר

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתכנון שיוצג בבקשה להיתר בניה. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, דאה טבלת איזון חניה לפי תקן ארצי חדש.

פרויקט: מידת הכרמל
רחוב הרצל

אודינכ: אריה סאיר

איזון חניה לפי תקן ארצי חדש

(קובץ התקנות 4513 י"ד באב התשמ"ג 1983-07-24)

עיר	צהרים		בוקר		רכב תפעולי			רכב פרטי		שטח	יעוד שטח	ספלים	שימוש קרקע
	תפעולי	פרטי	%	תפעולי	פרטי	%	סה"כ	כמות	יחס				
פרטי					1	1500	17	16.7	130	500			
תפעולי					2	1200	43	42.8	135	1500	1000		
						14200	-	-	145	15	<2015>		
					3		60				סה"כ דרוש		

דרוש - 60 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב תפעולי

17. - שלבי ביצוע

לפני הוצאת היתר בניה לפי תכנית זו יהרסו המבנים המיועדים להריסה .

18. - מקלטים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו התכנית למקלט , בהתאם לדרישות הג"א .

19. - שרותים

א. 19 ניקוח מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוח השטח לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית

ב. 19 אספקת מים - אספקת המים ממערכת המים של המועצה המקומית .

ג. 19 ביוב - הבנין יחובר לרשת הביוב של המועצה .

ד. 19 הידרנטים - על יחמי התכנית להתקין בתחום המבנה הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם .

20. - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. - לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים .

בקרבת קווי חשמל עליים , ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלל הבולט 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 חשמל .

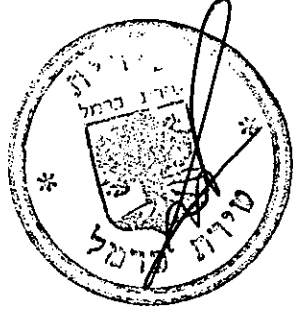
21. - היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לפי חוק התכנון והבניה .

22 - חזנימות

יצחק אמר ושות'
חברה ליוזום בניה והשק. ות 1995 בע"מ
ח.פ. 51-2101
טל. 383348 טלפקס: 04-360643

היחם



[Handwritten signature]

בעל הקרקע

מאייר אדריכלים
רח' מוריה 40, חיפה
טלפון: 04-8381736

[Handwritten signature]

המחכנן

אינג' בוריס סלקמן
מהנדס עיריית סירה כרמל

[Handwritten signature]

חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה
 "מורדות הצומח"
 חוק התכנון והבניה חס"ה - 1965
 אישור תכנון מס. 263/א
 חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה החליטה
 בתום 9.10.96 שיש לה...
 חוקרת המוקדמות

חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה
 "מורדות הצומח"
 חוק התכנון והבניה חס"ה - 1965
 אישור תכנון מס. 263/א
 חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה החליטה
 בתום 11.9.96 להפקיד את החלטתה...
 חוקרת המוקדמות

חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה
 מס. 0-111011-11
 חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה

חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה
 "מורדות הצומח"
 חוק התכנון והבניה חס"ה - 1965
 אישור תכנון מס. 263/א
 חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה החליטה
 בתום 26.9.96 שיש לה...
 חוקרת המוקדמות

חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה
 "מורדות הצומח"
 חוק התכנון והבניה חס"ה - 1965
 אישור תכנון מס. 263/א
 חוקרת המוקדמות לתכנון ולבניה החליטה
 בתום 26.9.96 להפקיד את החלטתה...
 חוקרת המוקדמות