

3-3178

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית טירת-כרמל

תוכנית מס' מכ/ 254 א'

"שינוי הוראות בנייה בשכונת בן-צבי טירת-כרמל"

יוזמת התוכנית ומגישה: עיריית טירת-כרמל

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ועיריית טירת-כרמל

עורכת התוכנית : מחלקת הנדסה עיריית טירת-כרמל

יולי 1997

(ש).ט./ 5138

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

תחום שטח שיפוט מוניציפלי עיריית טירת-כרמל

תוכנית מספר מכ/ 254 א'

"שינוי הוראות בנייה בשכונת בן-צבי בטירת-כרמל" שינוי לתוכנית מתאר

1. שם ותחולה:
תוכנית זו תקרא: "שינוי תוכנית מתאר מקומית מכ/ 254 א' שינוי הוראות בנייה בשכונת בן-צבי בטירת-כרמל", (להלן "תוכנית זו").
תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו, בקני"מ 1:750, ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו, (להלן "התשריט").
2. מסמכי התוכנית:
תוכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:
א. תקטן התוכנית הכולל 7 עמודים (כולל עמוד שער ודף התימות).
ב. תשריט בקני"מ 1:750.
3. מקום התוכנית:
נפה: חיפה
מחוז: חיפה
עיר: טירת-כרמל
רחובות: בן רחוב-צבי ורחוב רזיאל בדרום טירת-כרמל
גוש: 12300
חלקות: 2-30
4. שטח התוכנית:
שטח התוכנית הוא כ- 21.440 דונם מדוד גרפית.

5. בעל הקרקע:
בעלי הקרקע בתחום תוכנית זו הם מינהל מקרקעי ישראל ועיריית טירת-כרמל.

6. יוזמי התוכנית:
עיריית טירת-כרמל.

7. עורך התוכנית:
מחלקת הנדסה עיריית טירת-כרמל.

8. מטרות התוכנית:
- 8.1 מתן לגליזציה למבנים קיימים ותוספות.
 - 8.2 להגדיל את שטחי הבנייה המקסימלי המותרים לכל יחידת דיוור קיימת ולהתאימם לסטנדרט מודרני וכן לתקנות הבנייה: חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים (התשנ"ב 1992).
 - 8.3 לקבוע הוראות תכנון לבניית תוספות ולהגדיר קווי בניין מותרים.
 - 8.4 לאפשר גישה עם כלי רכב לאתר לבניין ציבורי.

9. יחס לתוכניות אחרות:
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' מכ/254 "שכונת בן-צבי טירת-כרמל", שאושרה כחוק והודעה על אישורה פורסמה בי. פ. 3075 בתאריך 12/7/84.
כמו כן, תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' מכ/160 ת. ר. ש. פ. 2/20/7 שפורסמה כחוק למתן תוקף בתאריך 28/12/82.
בכל מקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו עדיפות.

10. ביאור סימני התשריט:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| - קו כחול עבה | 10.1 גבול תוכנית |
| - שטח צבוע חום | 10.2 דרך קיימת או מאושרת |
| - קו מרוסק בצבע אדום | 10.3 קו בניין |
| - שטח צבוע כחול | 10.4 ממגורים ב' |
| - שטח צבוע ירוק | 10.5 שטח ציבורי פתוח |
| - מספר ברבע עליון של העיגול | 10.6 מספר דרך |
| - מספר ברבע שמאלי או ימני של העיגול | 10.7 קו בניין |
| - מספר ברבע תחתון של העיגול | 10.8 רוחב דרך |
| - שטח מנוקד במקדחת בצבע התשריט | 10.9 בניין קיים |
| - ירוק עם קווים אלכסוניים ירוקים | 10.10 שביל הולכי רגל |
| - קו בצבע תשריט | 10.11 גבול חלקה חדשה |
| - ספרה בצבע תשריט | 10.12 מספר חלקה חדשה |
| - שטח בצבע אפור | 10.13 שטח למסחר |
| - קו מרוסק בצבע ירוק | 10.14 גבול חלקה לביטול |
| - מס' מוקף בעיגול מרוסק בצבע ירוק | 10.15 מס' חלקה לביטול |
| - חום תחום בקו חום כהה | 10.16 שטח לבניין ציבורי |
| - שטח צבוע צהוב | 10.17 מבנה מיועד להריסה |
| - שטח משובץ בצבע התשריט | 10.18 חנייה |

11. רשימת תכליות:

לא ישמש בניין ולא תשמש קרקע לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן:

- 11.1. דרך: תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
- 11.2. שטח ציבורי פתוח: ישמש לגן ציבורי, גן משחקים, דרכים ושבילים. ניתן יהיה לאפשר הקמת מבנים בודדים המיועדים לשירות הציבור כגון: תחנות טרנספורמציה לחשמל, וזאת לפי הוראות המפורטות בתוכנית זו. המחסות הציבוריים הקיימים לא יהרסו, אולם לא תותר בניית מחסות/מקלטים נוספים.
- 11.3. שטח לבניין ציבור: ישמש להקמה ותפעול של בניין ציבורי כהגדרתו בחוק ובתקנות. תותר בנייה של כמה מבנים על המגרש, בתנאי שעם הבקשה להיתר בנייה, תוגש לאישור הוועדה המקומית תוכנית כללית של המגרש המראה את הבינוי הסופי במגרש.
גובה מקסימלי - 4 קומות מפני הקרקע.
קווי בניין - לפי המסומן בתשריט.
- 11.4. שטח מסחרי: ישמש למסחר קמעוני וסיטונאי, בתי קפה ומסעדות, עסקים משרדים ושירותים אישיים המקובלים באזור מגורים מובהק.
לא יותר שימושים העלולים לגרום מטרדי ריח, אבק, רעש או מטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא. לא תותר תעשייה ומלאכה זעירה, גם אם תתקיים מכירה במקום.
תותר הקמת גגון בחזית המבנה לכיוון הדרך, ברוחב של עד 1.0 מ' מקיר הבניין, מחומרים קשיחים בלבד ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס העירייה.
לא תותר בנייה נוספת באזור המסחרי הקיים.
- 11.5. שביל להולכי רגל: מיועד למעבר הולכי רגל בלבד. תותר הצבת ריהוט רחוב וגיטון.
- 11.6. אזור מגורים ב': ישמש למבנים רב דירתיים עד לגובה מקסימלי של 3 קומות. במידה ותוקם תוספת לדירה הנמצאת בקומה העליונה, בין אם לצד הבניין ובין אם על הגג, תהיה התוספת בעלת גג שטוח בלבד ותואמת למבנה הקיים, באישור הוועדה המקומית.

12. חישוב שטח בנייה

- 12.1. שטח הבנייה למגורים ולמבני ציבור יחושב לפי תקנות "חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים (התשנ"ב 1992)", והשינויים להן.
- 12.2. שטח הבנייה המקסימלי המותר בהרחבת דירות קיימות יהיה עד 140 מ"ר נטו לכל יחידת דיור באזור מגורים ב'. שטח זה כולל את כל השטחים: השטח העיקרי ושטחי השירות כהגדרתם בתקנות.
- 12.3. שטח הבנייה המקסימלי הכולל המותר בבניינים ציבוריים יהיה כדלקמן:
80% משטח המגרש למטרות עיקריות.
40% משטח המגרש למטרות שירות.
הכל כהגדרת התקנות.
ניתן יהיה לנצל שטח זה בכמה מבנים, באישור הוועדה המקומית.

13. הוראות להרחבת יחידות דיור במבנים קיימים:

- 13.1. לא תותר תוספת יחידות דיור.
- 13.2. תותר הרחבת יחידות קיימות עד לשטח המרבי המוגדר בתוכנית זו בכפוף לקווי הבניין המסומנים בתשריט.
- 13.3. יחידות דיור הנמצאות בקומה העליונה יוכלו להתרחב כלפי מעלה עד לגובה המקסימלי המותר בתוכנית זו, ובתנאי שיוסדרו ענייני הקניין בגג המשותף כחוק. הקומה השלישית תהיה חלק אינטגרלי מהדירות בקומה שנייה, והגישה אליה תהיה פנימית (דרך קומה שנייה), ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.
- 13.4. הבקשה להיתר בנייה תכלול הצעת תוספות אחידות לכל יחידות הדיור בבניין, התואמת את הוראות תוכנית זו. לבקשה תצורף התחייבות כל הדיירים לבנייה בהתאם לתוספות המוצעות, גם אם אינם כלולים בבקשה להיתר בשלב זה. במידה וקיימת כבר תוכנית כללית מאושרת, ניתן יהיה לאשר שינויים פנימיים לפי בקשת מגיש הבקשה.
- 13.5. כתנאי להיתר תהיה חובת הריסת המבנים הבלתי חוקיים במגרש. לא תותר התחלת בנייה כל שהיא לפני הריסת כל בנייה בלתי חוקית שאינה תואמת את הוראות תוכנית זו.
- 13.6. במידה וביצוע התוספת/תוספות המוצעות יחייבו שינוי כל שהוא במערכת הסניטרית של הבניין, תצורף לבקשה תוכנית סניטרית והתחייבות מבקש ההיתר לבצע השינוי בד בבד עם הקמת התוספת.

14. חנייה

- בעת הרחבת דירות קיימות, וכן בשטח המיועד למבנה ציבור יהיה על מבקש ההיתר להדאות סידורי חנייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה בתחום המגרש.

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח - מ"ר	אחוזים	שטח - מ"ר	שימוש
52	11177	50	10827	מגורים ב'
1.8	378	1.8	378	מסחרי
7.7	1640	7	1472	בניני ציבור
10.8	2303	11.5	2471	ש.צ.פ
2.7	580	2.7	580	שביל
25	5362	27	5712	דרכים
100	21440	100	21440	סה"כ

16. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 16.1 לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 16.2 בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הכולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2.00 מטר
 - בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.00 מטר.
 - בקו מתח עליון 100-150 ק"ו - 9.50 מטר.
- 16.3 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל ותת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.00 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל ותת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 16.4 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום הש.צ.פ וראו הדרכים ואו מרווחים צידיים או או אחוריים, באישור הוועד מקומית.

17. שירותים:

- 17.1 אספקת מים - תהיה לפי תקנות משרד הבריאות, ותסופק ממערכת המים העירונית.
- 17.2 ביוב וניקוז: מערכות אלה יחוברו לרשתות העירוניות.
- 17.3 הרחקת אשפה: מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ויהוו חלק בלתי נפרד מן ההיתר.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

19. הפקעה ורישום:

הקרקע המיועדת לשימוש הציבור תופקע ותרשם על שם עיריית טירת-כרמל כחוק.

20. איחוד וחלוקה:

20.1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.

20.2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.

20.3. על יוזמי התוכנית להגיש לפני מתן היתר בנייה, תוכנית לצרכי רישום לגבי כל הקרקעות הכלולות בתוכנית זו.

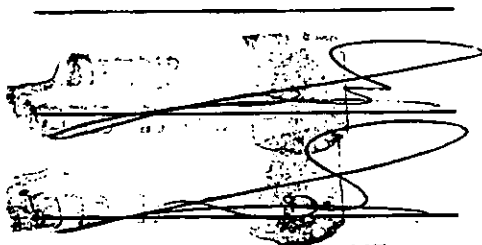
21. חתימות:

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל:

עיריית טירת-כרמל:

היוזמים: עיריית טירת-כרמל:

עורכי התוכנית: מח' הנדסה עיריית טירת-כרמל:



חזה ארליך - ריגנטקי
אדריכלית
מ. מ. מהנדס הקנין
טירת כרמל

חאסאן

תאריך: 6.8.92

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

תכנית מס' 8.2.5
נדונה בישיבה מס' 89 בתאריך 19.9.95
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן תוקף.

מפצוסת הועדה יוסף ראש הועדה

מס' תכ/254
19.9.95

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

תכנית מס' 8.2.5
נדונה בישיבה מס' 139 בתאריך 19.9.95
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן תוקף.

מפצוסת הועדה יוסף ראש הועדה

מס' תכ/254
19.9.95

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

אישור תכנית מס' 254/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.12.97 לאשר את התכנית.

יוסף ראש הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 254/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4580
מיום 30.10.97

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____