

3-3197

124/20-09/00 (ב.ע. 686)

מ/ל ח' מ'ג

מרחב חכנון מקומי-מחוזי

~~הנפקת רכישת חכנון וליכנה מסוג חיפה.~~

חכנית מפורסת מס' : ב.ע. ג/686 - סירת כרמל

המחוז : חיפה

הנפה : חיפה

הישוב : סירת-כרמל

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היוזם ומגיש החכנית : משרד השיכון, הקיריה ת"א

המתכנן : י. שלגי - אדריכל, ת"א.

תאריך : 1.5.1974

=====

1. השם והתחולה:

חכנית זו הקרא "חכנית מס. ג/686 סירה כרמל-שכונה מערבית" חכנית מפורטת (להלן "החכנית") ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה, בחשריט המצורף לחכנית זו (להלן "החשריט"), והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

חכנית זו גובלה ומהווה המשך חכנון בשטח הכלול בחכנית הערוכה עפ"י חוק רשום שכונים צבוריים - הוראת השעה - תשכ"ד 1964 - סירת כרמל חכנית מס. 2/20/1, שאושרה עפ"י החוק הנ"ל בתאריך 19.1.66, כמו כן כלול שטח החכנית בהצעת חכנית המתאר של סירת כרמל ובשטח השיפוט של המועצה המקומית סירת כרמל. החכנית מהווה שינוי לחכנית ממלכתית מס. 2/20/09/01, שאושרה ע"י ועדת החיאום בתאריך 8.2.66 ודבר אישורה פורסם ב"פ מס. 1340 מיום 21.2.67, כן כוללת החכנית את השטח הכלול בחכנית מפורטת מס. ג.ע. 651/ - סירת כרמל - מרכז ספורט, שאושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית לחכנון ולבניה מחוז חיפה, ביום 3.12.68. חכנית בנין ערים/651 מחבטלת עם הגשת חכנית זו.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת בסירת כרמל מדרום לכביש הכניסה - דרך מס. 1, ומדרום לדרך מס. 11 בחשריט, כפי שסומן בקו כחול עבה בחשריט המצורף.

4. גבולות החכנית:

כצפון : ציר הדרכים מס. 1, ו-11 בחשריט.
ממזרח : ציר דרך מס. 1 בחלק, ובחלק ציר דרך מס. 30.
מדרום : ציר דרך מס. 16 (בגבול הצפוני של חכנית ג.ע. 649) והגבול הדרומי של השטח הצבורי הפתוח שבחכנית זו.
מקערב : הגבול המזרחי של השטח המיועד לחקלאות בהצעת חכנית המתאר, עובר מצפון לדרום דרך גושים 17022, 10721, 10717 כמסומן בחשריט בקו כחול עבה.

5. שטח הקרקע הכלול בחכנית:

שטח החכנית הוא 151.569 דונם מטרי (מדוד באופן גרפי).

<u>גוש</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
10716	7, 6, 5	9, 8, 1
10717		26, 11, 10, 7
10721	7	36, 34, 8, 6, 5, 3, 2
10723	25-39, 1-12	24, 14, 13
10725	60-64, 58, 57, 51	67, 65, 59, 56, 52, 48
		50
10726		86, 69

6. מסרת החכנית:

ליעד שטחים לאזורי מגורים "ב" ו-"ג" ובמיוחד למבני מסחר וצבור, שטחים צבוריים פתוחים, שטחים לספורט, דרכים, חנייות צבוריות ושכילים. ביטול החלוקה הקיימת של חלקה 10723/25 וקביעת גבולות חדשים לה, לאחר ביצוע חילופי קרקע והפרשות לצרכי צבור כפי שסומן בחשריט, וכן ביטול החלוקה הקיימת בשטח החכנית והצעת חלוקה חדשה כמסומן בחשריט.

7. טבלת הדרכים ושימושי הקרקע:

כפי שמצויין בטבלת השטחים המפורטת והמסומנת בתשריט.

8. באורים וסימונים בתשריט:

<u>הבאור</u>	<u>הסימול</u>	
גבול חכניות ב.ע. קודמוח מאושרות/מופקדות/מוצעות.	קו אדום עבה מרוסק	8.1
גבול ההכנית.	קו כחול עבה	8.2
אזור מגורים "ב"	שטח צבוע חכלת	8.3
אזור מגורים "ג"	שטח צבוע צהוב בהיר	8.4
אזור מגורים מיוחד.	שטח צבוע כחום מותחם כהה	8.5
אתר לבנין מסחרי.	שטח צבוע אפור	8.6
אתר לבנין צבורי.	שטח צבוע חום ואות	8.7
שטח ספורט.	שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה	8.8
שטח צבורי פתוח.	שטח צבוע ירוק ואות עברית	8.9
שביל להולכי רגל.	שטח מטויט אדום/ירוק לסרוגין	8.10
דרך מוצעת/הרחבתה/חניה צבורית.	שטח צבוע אדום	8.11
חזית מסחרית.	קו בצבע סגול	8.12
דרך מאושרת.	שטח צבוע חום בהיר	8.13
גבול ומספר גוש רשום.	קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים ומס. בן 5 ספרות	8.14
מס. חלקה רשומה מוצעת לביטול וגבולה.	קו דק בצבע ירוק ומספר מוקף במעגל בצבע ירוק	8.15
מס. הדרך.	מספר ברבע העליון של המעגל	8.16
מירווח קדמי לצד הדרך.	מספר ב-2 הרבעים הצדדיים של המעגל	8.17
רוחב הדרך.	מספר ברבע התחתון של המעגל	8.18
עץ זית.	עגול בלתי רגולרי	8.19
בנין קיים.	שטח מוקף בקו ומטויט בנקודות בצבע התשריט	8.20
קו רום.	קו מעוקל בצבע התשריט	8.21
בנין מוצע.	קו דק מרוסק בצבע התשריט	8.22
בנין מוצע להריסה.	בנין קיים מותחם צהוב כהה	8.23
דרך לביטול.	סיוט בקוים אדומים באלכסון	8.24
גבול ומס. חלקה מוצעת.	קו דק שחור וספרה שחורה	8.25

9. מירווחים:

בין בנין ודרך - לפי המסומן בתשריט, מירווח צדדי 3 מ' מירווח אחורי 4 מ'. בין 2 בנינים סמוכים בחלקה אחת - 8 מ'.

10. היוזם ומגיש התכנית: מסרד השיכון הקריה, חל-אכיב.
11. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
12. המתכנן : י. שלגי - אדריכל - ח"א שדר' חן 40.
13. השימוש בקרקע ובבנינים:
לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לחקליח המפורסח בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.
14. דרכים ופליחתן:
הדרכים תסללנה ברוחבן המלא ע"י יוזם התכנית.
15. הפקעה והרחבה:
(להתכנן)
השטחים המיועדים לצרכי צבור, כאמור בסעיף 188 ב' בחוק ההכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המתוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה וירשמו ע"ש המועצה המקומית סירת-כרמל.
השטח המיועד לספורט בתכנית זו, אינו מיועד להפקעה ולא תחולנה עליו הוראות הסעיף הנ"ל.
16. הריסת בנינים:
הבנינים המיועדים להריסה, כפי שסומנו בתשריט, ייהרסו ע"י מגיש הבקשה למתן היחר בניה על כל מגרש שבו קיים בנין המיועד להריסה.
17. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
1. לא יינתן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הכבנה.
ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חק קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חק קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. בשטח הספורט לא יוקמו יציעים, מגרשים, מתקני עזר, ובניני עזר, מתחת לקוי חשמל מתח גבוה 22 ק"ו, או במרחק הקטן מהמפורט בסעיף 1/17, 2/17, כנ"ל בין גבולות מתקנים כנ"ל לבין חילי חשמל.
18. נקוד מי גשם:
יהיה בהחאם לתכנית שתאושר ע"י הרשות המקומית ורשות הנקוד.
19. אספקת מים:
תהיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית סירת - כרמל.
20. ביוב:
כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית של סירת - כרמל.

21. מקלטים:

בכל בנין יוחקן מקלס בהתאם להוראות הג"א.

22. ששוח לרדיו וסלוויזיה:

חוחקנה בהתאם לתקנות חוק התכנון והכניה.

23. מיחקנים על הגג:

לא תותר החקנת דודי שמש, מיכלי אגירת מים, על גגות ו/או הזיתוח הבנינים ו/או על מיחקנים מיוחדים לכך, וכן לא תותר החקנת מיכלי דלק על גגות הבנינים.

24. מיחקנים להרחקת אשפה:

יקבעו במקום, במספר ובדגם לפי אישור מהנדס הרשות הכקומיה.

25. עיצוב ארכיטקטוני:

הבנינים הכלולים בתכניה יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני מגובשת. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בצורת הבנינים.

26. רשימת התכליות:

1. באזור מגורים ב': (לא תותר בניה יותר משתי קומות)

- א. בתי מגורים ובתי דירה
- ב. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים.
- ג. מוסכים פרטיים ובניני עזר כגון: חצרות משק, כביסה, מקלטים וכ"ד.

2. באזור מגורים ג': (לא יותר מ-4 קומות + קומת עמודים)

- א. הכניה על המגרש המוצע מס. 18 (מאפ"ב) מוחנת בהריסת (מאפ"ב) א"מ - כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. (מאפ"ב) א"מ - (מ"א) ממו"מ א"מ תנ"ל

3. באזור מגורים מיוחד: (לא יותר מ-10 קומות+קומת עמודים)

- א. בתי מגורים ובתי דירה
- ב. גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים
- ג. מועדונים, פרטיים ובניני עזר כגון: חצרות משק, ~~אגרות מים, כביסה, מקלטים וכ"ד.~~

- ד. מוסכים פרטיים, ~~וענייני כ"ל/ו חצרות מים, אגרות מים וכ"ד.~~
 - ה. חנויות למסחר קמעוני בלבד.
- כגון: מכולת, טבק, משקאות, מחקקים, מספרות ומכוני יופי, בית מרקחה, צרכי כתיבה, משרד וספרים, פרחים, משרדים לבעלי מקצועות פרטיים, אומנים וכד'.
- ו. בנינים ושמושים שונים אחרים באשור הועדה המחוזית.

4. באזור לבניני צבור:

בניני מינהל, מוסדות חינוך ותרבות, בתי כנסת, מרפאות מ.ד.א., מכוני אש, בתי קפה, מגרשי משחקים וכד'.

מועדונים חברתיים וכד'.

כן בנינים ושמושים שונים אחרים - באשורה ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

5. באזור לבניני מסחר:

מרכזי קניות, חנויות לממכר קמעוני וסטוני, בתי קלנוע וכד', בתי קפה ומסעדות, קיוסקים, בתי הארחה, משרדים, מועדונים. כבני מגורים בקומות עליונות בלבד עם ח' מדרגות מיוחד ונפרד למגורים. וכן בנינים ושמושים שונים אחרים - באשורה ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

6. באזור ספורט:

בניני ספורט שונים כגון: אולמות התעמלות, בריכות שחיה, בניני מלתחות והלבשה, מגרשי סניס, כדור סל, כדור עף, מגרשי ספורט משולבים, מגרשי החלקה חניות, וכד'.

27. חניות צבוריות ופרטיות:

- א. חניה צבורית: השטחים לחניה צבורית בתכנית זו מחושבים לפי יחס של 1:2 - 25 מ"ר ברוטו שטח ל- 1 מקום חניה.
- ב. יתרת שטחי החניה - חבוצע בחחום מגרשי הכגורים לפי שיטותן בתכניות הבקשה למתן היתר בניה בהיקף סידורש על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה עד ליחס של 1:1.
- כלומר, שה"כ חניה (צבורית ופרטית) יהיה 1 מקום חניה ליחידת דיור אחת.

28. גיזון ונטיעות:

יבוצעו על ידי מגישי התכנית, בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

29. גובה הבנינים ומספר הקומות:

- באזור מגורים ב' - לא יותר מ - 2 קומות.
- באזור מגורים ג' - לא יותר מ - 4 קומות + קומת עמודים.
- באזור מגורים מיוחד - לא יותר מ - 10 קומות + קומת עמודים שחכלול חנויות.
- באזור לבניני צבור - בהתאם לתכנית שתוגש לוועדה המחוזית למתן היתר בניה.
- באזור לבניני מסחר - בהתאם לתכנית שתוגש לוועדה המחוזית למתן היתר בניה.
- באזור ספורט - בהתאם לתכנית שתוגש לוועדה המחוזית למתן היתר בניה.

30. הכניה המותרת בשטח התכנית:

א. שה"כ בשטח התכנית תותר הקמת בניני מגורים בשטח כולל של 19.600 מ"ר.

באזור מגורים ב' - החישוב יעשה על ידי מכפלת שטח המגרש ב- 25% x 2 קומות. - שה"כ 10%+50% במגרשי פינה בשה"כ 55% משטח כל מגרש פינה.

באזור מגורים ג' - החישוב יעשה על ידי מכפלת שטח המגרש ב- 25% x 4 קומות. - שה"כ 100% + 10% במגרשי פינה בשה"כ 110.0% משטח כל מגרש פינה.

באזור מגורים מיוחד - החישוב יעשה ע"י מכפלת שטח המגרש ב - 25% x 10 קומות + מסחר בשטח 20% משטח הבנייה המגרש.

ב. בשטח לבניני צבור ולבניני מסחר 50% משטח המגרש, או כפי שיאושר ע"י הועדה המחוזית.

ג. בשטח לספורט: כפי שיאושר ע"י הועדה המחוזית.

31. גדרות:

הגדרות תהיינה בעיצוב ארכיטקטוני אחיד וחוקמנה לאורך הדרכים ושטחי החניה. לא תותר הקמת גדרות בחחום הכניה, אלא בהסכמת בעל הרקע וכגישי התכנית.

ח ת י מ ו ת :

..... כתבר התכנית *י. א. ג.*

..... בעל הקרקע

..... מגיש התכנית *בשרד המשפטים
הרדעסאוח 22
ליצור תה 258*

..... תאריך

מס' תכנית	686/ג	מורסמה להפקדה בילקוט
מס' הפרסומים	1840	מיום 20.7.72 עמוד 2106

א ש ר י ה ז ע ד ו ת :

מ ש ר ד ה פ נ י ם
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז *ת"א*

מרחב תכנון מקומי *ג/מ*

תכנית *מת"י ארבעה* מס' *686/ג*

הועדה המחוזית בשיבתה ח' *82*

מיום *26-3-74* החליטה לתת חוקף

לתכנית הנכרחה לעיל *י. א. ג.*

סגן מנהל כללי לתכנון *י. א. ג.*

יושב ראש הועדה

מס' תכנית	686/ג	מורסמה למחן חוקף בילקוט
מס' הפרסומים	2063	מיום 17-11-74 עמוד 400

י. א. ג.