

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תחום שיפוט מוניציפאלי טירת-כרמל

תוכנית מס' מכ' / 440

**אזור מסחרי ושטחים ציבוריים
בשכונת כהן בטירת-כרמל**

יוזמת התוכנית: עיריית טירת-כרמל

בעלי הקרקע: מדינת ישראל ועיריית טירת-כרמל

עורכי התוכנית: מח' הנדסה עיריית טירת-כרמל ☎ - 04-8572460

שטח התוכנית: כ- 5.6 דונם

הקרקע הכלולה בתוכנית: גוש 10679 חלקות 27 ו- 32 וח"ח 86

קנ"מ: 1:500

- הוראות התוכנית -

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
תחום שיפוט מוניציפלי טירת-כרמל

1. שם התוכנית ותחולתה

תוכנית זו תיקרא "תוכנית מס' מכ/ 440 - איזור מסחרי ושטחים ציבוריים בשכונת כהן בטירת-כרמל" והיא תחול על השטח התחום בקו הכחול בתשריט המצורף. התוכנית כוללת תשריט וחמישה דפי תקנון.

2. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא כ - 5.6 דונם (מדוד גרפית), עפ"י החלוקה הבאה:

מזב מוצע		מזב קיים		היעוד
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	
17	970	20.5	1,150	איזור מסחרי
9	500			מבנה ציבור
59	3,317			שטח ציבורי פתוח
3	180			שביל להולכי רגל
		70.5	3,997	שטח לתכנון בעתיד
9	516	9	516	דרך מאושרת
3	180			דרך מוצעת
100	5,663	100	5,663	סה"כ

3. הקרקע הכלולה בתוכנית

גוש 10679 חלקות מס' 27 ו- 32 וחלק מחלקות 86.

4. מקום התוכנית

התוכנית ממוקמת בטירת - כרמל. התוכנית גובלת בצידה הצפוני ברח' לוי אשכול, בצידה המערבי ברח' אלבוז, בצידה הדרומי בבית הקברות ובצידה המזרחי ברח' האלה.

5. בעל הקרקע

מדינת ישראל ועיריית טירת - כרמל.

6. יוזם התוכנית

עיריית טירת - כרמל

7. עורכי התוכנית

מח' הנדסה עיריית טירת-כרמל ☎ 04-8572460

8. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינויי לתוכנית רישום שיכונים ציבוריים מס' 2/20/6, מיום 24.05.1972 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכנית זו לתוכנית הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

9. מטרות התוכנית

- 9.1 קביעת זכויות בניה למסחר לצורך הרחבת המבנה המסחרי הקיים.
- 9.2 קביעת יעוד השטח המיועד בתרשיץ מס' 2/20/6 לתכנון מחדש, כשטח ציבורי פתוח ואתר לבנין ציבורי והסדרת גישה לשטח זה מדרך ציבורית.

10. ביאור סימני התשריט

פירוש הסימון	הסימון
גבול התוכנית	קו כחול כהה
שטח למסחר	שטח צבוע אפור
איזור מגורים 1 קומה	שטח צבוע כתום בהיר
איזור מגורים 2 קומות	שטח צבוע תכלת
איזור מגורים 3-4 קומות	שטח צבוע צהוב
שטח למבנה ציבור	שטח צבוע חום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מבנה מיועד להריסה	מבנה מוקף בקו צהוב מרוסק
שביל להולכי רגל	שטח ירוק עם פסים ירוקים
דרך מאושרת	שטח צבוע אוקר
דרך מוצעת	שטח צבוע וורוד
חניה	שטח צבוע אוקר מרושת קווים שחורים
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע בפסים צהובים אלכסוניים
בית עלמין	שטח צבוע צהוב מרושת בקווים ירוקים
מס' דרך	ספרה ברבע עליון של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומס' מוקף בעגול ירוק
גבול חלקה ומספרה לביטול	קו ירוק מרוסק ומספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע ומספרה	קו שחור ומספר מוקף באליפסה שחורה

11. התכליות המותרות והוראות הבניה באיזורים השונים
לא יבנה בנין ולא תשמש קרקע אלא לתכליות המותרות לפי סעיף זה:

11.1 האיזור המסחרי

שטח זה מיועד למרכז מסחרי שכונתי שבו יותרו חנויות ושירותים אישיים לתושבי השכונה.

11.1.2 זכויות הבניה

שטח הבניה המותר 60% מהשטח המיועד למסחר "לשטחים עיקריים" ועוד שטח 20% "לשטחי שירות", כפי שמוגדרים בתקנות חישוב איזורי בניה התשנ"ב 1992.

11.1.3 גובה

שתי קומות ולא יותר מ- 8.0 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

11.1.4 מירווחים לבניה חדשה ולהוספות בניה

קדמי: 5 מ'

צידי: מערבי - 5 מ', מזרחי 3 מ'

אחורי: 5 מ'

11.2 שטח ציבורי פתוח

שטח זה מיועד לגן ציבורי שכונתי. על שטח זה מותרת בניה של מתקי משחק וריהוט גן.

11.3 אתר לבנין ציבורי

בשטח זה תותר הקמת מבנה המיועד למחסני חירום של העירייה. הבניין יבנה בהתאם לתנאים הבאים:

11.3.1 גובה הבניין לא יעלה על שתי קומות ולא יותר מ- 8.0 מ' מקרקע טבעית. אדן חלונות בחזית הדרומית יהיה בגובה 180 ס"מ מפני הריצוף לכל הפחות.

11.3.2 שטח הבניה המותר 120% מהשטח המגרש. 30% מהשטח המותר לבניה ייועד לשטחי שירות, כפי שמוגדרים בתקנות חישוב אחוזי בניה התשנ"ב. 1992

11.3.3 לבניין לא יוצמד, לצורך רישום, שטח קרקע מסויים מתוך הגן הציבורי ולא יוקמו גדרות סביב הבניין.

11.3.4 מרווחי הבניה

צפוני, מזרחי ומערבי - 3 מ'.
דרומי (הסמוך לבית העלמין) - 3 מ'.

11.4 חניה

11.4.1 החניה לאתר המסחרי תהיה בתחומי המגרש המסחרי בשיעור שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להתר הבניה.

11.4.2 החניה לבנין הציבורי תהיה בתחומי השטח לבנין הציבורי, בשיעור שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תכנון החניה ילווה בתכנון נופי (חניה מגוננת).

11.5 דרך גישה

תותר גישה להולכי רגל בלבד.

12. איחוד וחלוקה

תוגש תוכנית חלוקה ואיחוד מחדש, בהתאם לחוק, לגבי חלקות מס' 27, 32 ו-861 בגוש 10679.

13. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על-שם עיריית טירת כרמל.

14. בניה בקרבת ומתחת קוי חשמל

14.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים

14.2 אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטרים מכבל זה ואין לחפור מעל ו/או בקירבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

14.3 במידה ותידרש העתקת קוי חשמל עקב ביצוע תכנית זו, ייעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

15. תחנת טרנספורמציה

15.1 תחנות טרנספורמציה בתחום תוכנית זו תוקמנה בתוך הבניינים העיקריים או בצמוד אליהם באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי. לצורך הקמת תחנות טרנספורמציה תותר חריגה לתוך קוי הבנין האחוריים והצדדיים.

15.2 על היוזמים להקצות, אם ידרש לכך ע"י חברת החשמל, חדר בתוך מגרש הבניה במקום מתאים, לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

15.3 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת - קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

15.4 על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תוכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

15.5 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום השטח ^{קפ"ח} הציבורי באישור הוועדה המקומית, זאת לאחר שיוכח בפני מהנדס הוועדה המקומית, עפ"י דרישת חברת החשמל, כי לא ניתן למקמה בתחום המגרש המיועד למבנה ציבור.

16. שירותים הנדסיים

אספקת מים

היתר בניה לבניין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם יתן רק אם תובטח אספקת מים אליו ממערכת המים שאושרה על-ידי משרד הבריאות. המים יסוקו ממערכת המים העירונית.

ביוב

הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצינורות ביוב אל ביוב מרכזי קיים. הנחת קווי ביוב חדשים טעונה אישור מהנדס העיר.

17. מרחבים מוגנים

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות פיקוד העורף בנושאים מרחביים מוגנים.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.



חתימות וחתימות

יוזמי התוכנית

בעלי הקרקע

עורכי התוכנית

חותמות

חנה ארליך - רוגינסקי
אדריכלית
מ.מ. מהנדס הערים
שירת כרמל

אשרה סל
ראשי
שירת כרמל

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

תכנית מס' 440/א
נדונה בישיבה מס' 150 בתאריך 11.6.96

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יושבת ראש הועדה

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

תכנית מס' 440/א
נדונה בישיבה מס' 150 בתאריך 11.6.96

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.

מהנדסת הועדה יושבת ראש הועדה

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

אישור תכנית מס' 440/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.12.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 440/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4690
מיום 22.10.98

הודעה על אישור תכנית מס' 440/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4871
מיום 11.4.00