

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות כרמל"

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ/474 הנקראת "מגרש 2 ברח' עצמאות טירת הכרמל"

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא "מגרש 2 ברח' עצמאות טירת הכרמל" ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מסמכי התכנית: תקנון בן 5 עמודים; תשריט בקנ"מ 1:250 נספח חנועה 1:250 ונספח בינוי 1:250.
3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מכ/128 אשר פורסמה למתן תוקף ב- 13.6.85 י.פ. מס' 3212 ותב"ע ג/910 אשר פורסמה למתן תוקף ב- 24.1.80. ככל מקרה של סטירה הוראות תכנית זו עדיפות.
4. המקום: נפה - חיפה
מחוז - חיפה
עיר - טירת הכרמל רח' עצמאות
5. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 10676 ח' 114, ח"ח 22, ח"ח 141
גוש 10716 ח"ח 83,76, שטח בנוי
6. יוזם ומגיש התכנית: ישראל נעים ופרחה מרכז מסחרי 11, טירת הכרמל 30200
טל' 04-8572660.
7. עורך התכנית: אלה טרכטנברג ת"ד 284 נשר 36602, טל' 04-8202605.
8. בעלי הקרקע: מ.מ.י., עיריית טירת הכרמל, ישראל נעים ופרחה.
9. שטח התכנית: כ - 1680 מ"ר מדוד גרפית.
10. מטרת התכנית:
 - 10.1 שינוי יעוד שטח מגורים א' ומגורים ג' למגורים ב' עם חזית מסחרית
 - 10.2 הסדרת שבילי גישה לרכב והולכי רגל.
 - 10.3 הרחבת שטח הדרך לפי הקיים.
11. באור סימני התשריט:
 - 11.1 גבול התכנית קו כחול
 - 11.2 גבול תכנית מאושרת קו כחול מהוסק
 - 11.3 אזור מגורים א' שטח צבוע כתום
 - 11.4 אזור מגורים ב' שטח צבוע חכלת

- 11.5 אזור מגורים ג' שטח צבוע צהוב
- 11.6 דרך חדשה / מוצעת שטח צבוע ורוד
- 11.7 דרך קיימת ו/או מאושרת שטח צבוע חום
- 11.8 דרך משולבת שטח צבוע אדום עם פסים באלכסון בצבע ירוק
- 11.9 שביל להולכי רגל שטח צבוע אדום עם פסים באלכסון בצבע ירוק כהה
- 11.10 מבנה להריסה שטח מוקף בצהוב
- 11.11 מספר הדרך מספר ברבע עליון של עגול הדרך
- 11.12 קו בנין מספר ברבע אמצעי של עגול הדרך
- 11.13 רוחב הדרך מספר ברבע תחתון של עגול הדרך
- 11.14 גבול ומספר חלקה רשומה קו ומספר בתוך עגול בצבע ירוק
- 11.15 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול קו מקוטע ומספר בתוך עגול מקוטע
- 11.16 גבול ומספר מגרש קו ומספר בתוך עגול בצבע שחור
- 11.17 גבול גוש קו בצבע ירוק עם משולשים
- 11.18 קו בנין קו מקוטע בצבע אדום
- 11.19 קו חשמל קו מקוטע בשתי נקודות באדום
- 11.20 חזית מסחרית קו בצבע סגול
12. רשימת התכליות:

מגורים ב' עם חזית מסחרית - ישמש לבנין מגורים בן 9 יח"ד מקסימום עם חזית מסחרית לרחוב עצמאות. השטח המסחרי יוגבל לפונקציות שאינן דורשות שימוש במשאיות ושאינם מזהמים או מהווים הטרדה לסביבה, לפי חוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה

- דרך - תשמש למעבר כלי רכב
- שביל גישה - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל

13. הוראות תכנון

13.1 בשטח המיועד למגורים ב' עם חזית מסחרית - מגרש 2, יותר להקים בנין בן 9 יח"ד, ששטחם העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר, ב- 3 קומות מעל קומת הקרקע. חלק מק.ק. הפונה לרחוב העצמאות ישמש למסחר וחלק לכניסה ליח"ד, למחסנים, לחניה ולקומת עמודים מפולשת, לפי חלוקה המתוארת בנספח הבינוי.

13.2 קונטור המבנה בקומת הקרקע מסומן בנספח הבינוי נספח הבינוי מהווה נספח מנחה והוא כולל הוראות להעמדת הבנין, הקצאת שטח למסחר, פתרון חניה, מקום למתקו אשפה וכו'.

13.3 היתר בניה יותנה בהריסת הבניין הקיים במגרש.

13.4 קווי בנין בקומות א', ב', ג': קדמי, צדדי ואחורי - 3.0 מ'. ובקומת קרקע (מסומן בתשריט, קדמי וצדדי - 3.0 מ'; אחורי 3.0 מ').

13.5 אחוזי בניה מעל המפלס הכניסה הקובעת לבנין:

מסחר: 240.0 מ"ר - שטח עיקרי; 40.0 מ"ר שטחי שירות.

מגורים: 55% לקומה (קומות א', ב', ג') סה"כ 160% שטח עיקרי;

42% שטחי שירות (קומת קרקע, קומות א', ב', ג')

שטחי שירות כוללים: ממ"ד, מחסן, חדרי הסקה, לכל יח"ד

חדר דוד, חדר מדרגות, מעלית, מבואה, חדר טרנספורמציה וקומת עמודים מפולשת בגובה של 2.20 מ'.

13.6 מספר קומות - 4 + חדר מדרגות עלייה לגג וחדר מכונות למעלית.

גובה הבנין - 14.0 מ' (לא כולל גג רעפים ו/או חדר מדרגות עלייה לגג וחדר מכונות). גובה קומה מסחרית 4.5 מ'.

13.7 הבנין יהיה מצופה ציפוי קשיח בחזית הפונה לרח' העצמאות. יתר החזיתות יצופו ציפוי קשיח בשעור של 50% לפחות. השאר יצבע בחומרים עמידים כגון קניטקס או טמבורטקס.

דודי שמש וקולטים ישולבו בתכנון הגגות ע"י עורך הבקשה.

לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות הבנין. יינתן פתרון נאות למסתורי כביסה.

הבנין יכלול הכנה להרכבת מדחסי מזגנים על גג הבנין תוך מתן פיתרון לצנרת בפירים משותפים ליח"ד. לא יותרו מזגני חלון.

13.8 הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה. התכנית תכלול התיחסות לנוף ותחייב שתילת עצים בוגרים בכמות של עץ אחד לפחות לכל יח"ד. כמו כן תכלול הבקשה להיתר תכנון שבילים לרכב והולכי רגל בתחום התכנית, כולל פירוט חומרי גמר ותכנון הגיגון.

14. דרכים וחניות:

יותקנו חניות כנדרש בתקן בזמן הוצאת היתר בניה. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית לסלול את הרחובות והשבילים ברוחבם המלא כולל תעול מי גשם, ביוב ומים. שבילים להולכי רגל ורכב ירוצפו באבן משתלבת וישולבו בגיגון. תבוצע הפרדה פיזית בין שביל להולכי רגל ודרך משולבת.

15. איחוד וחלוקה:

על מגיש התכנית להגיש על חשבוננו לאישור הוועדה תשריט לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית.

16. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

17. רישום שטחים לצרכי ציבור (הפקעה)

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית ט. הכרמל.

18. שירותים

- 18.1 - הספקת מים - תהיה מודשת הספקת מים של עיריית טירת הכרמל
- 18.2 - ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית.
- 18.3 - הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

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

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

3. - רשת החשמל תהיה בתחום המגרש תת - קרקעית. יוזמי התכנית ו/או חוכרי הקרקע

יפנו תחילה לחח"י לעניין מיקום תחנת טרנספורמציה הנחוצה במגרש זה. תותר

הקמת תחנת טרנספורמציה בתוך המבנה ובמרווחים הקדמיים, הצידיים והאחוריים.

21. חתימות:



(רמ"ד)

מגיש ויוזם התכנית

עורך התכנית

התוכנית והתוכנית המוצגת כאן אינן נכנסות לתוקף עד אשר יינתן אישור התוכנית.
 ייתכן שתהיה צורך להגיש תיקון או לשנות את התוכנית, ואז יש להגיש את התיקון או את השלמות לתוכנית.
 אין שום על ביצוע השלמות ו/או תוספות לעיריית
 טירת-כרמל, והתוכנית או ניתנת רק בנקודת מבט הבנויה

13.03.66
 מהנדס עיריית טירת כרמל
 האריך

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

תכנית מס' 169
 נדונה בישיבה מס' 169 בתאריך 20.1.98
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יועבד

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

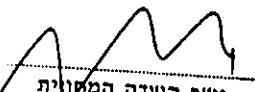
תכנית מס' 169
 נדונה בישיבה מס' 169 בתאריך 20.1.98
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.

מהנדסת הועדה יועבד

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

אישור תכנית מס. 474/מ

הועדה המנהלית לזכרון ולבניה החליטה
ביום 18.1.66 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המנהלית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 474/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4873
מיום 25.10.66

הודעה על אישור תכנית מס. 474/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4879
מיום 14.5.66