

3-3900

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

טירת כרמל

תוכנית מפורטת מס' מכ/448

שכונה דרומית טירת כרמל - ז'בוטינסקי

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

טירת כרמל

תוכנית מפורטת מס' מכ/448 שכונה דרומית טירת כרמל - ז'בוטינסקי

שינוי לתוכנית מתאר מקומית טירת כרמל

מחוז	:	חיפה
נפה	:	טירת כרמל
מקום	:	שכונה דרומית טירת כרמל
גושים וחלקות:	:	גוש 10717, חלקות 4, 20, 21, 31. חלקי חלקות 79, 73, 5, 11, 82.6, 30, 63.
	:	גוש 10721, חלקי חלקות 31, 32, 34.
	:	גוש 10568 חלקה 17.
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה דרך העצמאות 13, חיפה טל. 8355411
יוזם התכנית	:	מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה דרך העצמאות 13, חיפה טל. 8355411
מגיש התכנית	:	מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה דרך העצמאות 13, חיפה טל. 8355411
המתכנן	:	אדרי' נתי רותם רח' מאיר 42 - חיפה טל': 8536544

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' מכ/448 שכונת ז'בוטינסקי.
2. מסמכי התוכנית
א. הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית"), כולל נספח נופי בכתב.
ב. גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בק"מ 1:500 ו-1:250, המהווה מסמך מנחה הכולל 3 גליונות.
ד. גליון של נספח נופי בק"מ 1:500, המהווה מסמך מנחה.
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית. סעיפים בנספח הנופי הינם מחייבים.
3. שטח התוכנית - כ- 123.2 דונם.
4. מקום התוכנית
צפון : שכונה מערבית טירת כרמל.
דרום : גבול שטח שיפוט דרומי טירת כרמל (בתכנון).
מזרח : הקצה הבנוי המערבי של הישוב היום.
מערב : הכביש הישן חיפה - תל אביב.
5. מטרת התוכנית
א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-500 יח"ד, ו-120 יח"ד מוגן על ידי שינויים ביעוד הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה.
ב. לפתח שטחי ציבור פתוחים וקביעת השימוש בהם.
ג. ליעד שטחים למבני ציבור.
ד. ליעד שטחים למסחר.
ה. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
ו. ארגון המערכת התחבורתית לסוגיה.
ז. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות במתחם לצורך יצירת מגרשים ליעודים השונים.
6. תחולת התוכנית
תוכנית זו תחול על כל השטח התחום בתשריט בקו רציף עבה בצבע כחול.
השטח הכלול בתוכנית הינו בגוש 10717, חלקות: 4, 20, 21, 31.
חלקי חלקות: 79, 73, 5, 11, 6, 82, 63, 30.
גוש: 10721, חלקי חלקות: 31, 32, 34. גוש: 10568, חלקה 17.

7. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו כוללת בתוכה תוכנית מפורט ג/721 (רח' זיבוטינסקי). י.פ. 472 מיום 6.12.73.

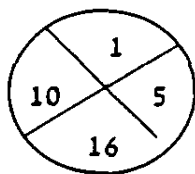
בכל מקרה של סתירה בית תוכנית זו לתוכניות אחרות יקבע האמור בתוכנית זו.

8. שימוש בקרקע

לא תותר כל בניה בתחום התוכנית, למעט המופיע ברשימת התכליות והוראות הבניה.

9. באורים וסימונים בתשריט

גבול תוכנית	-	קו כחול עבה רצוף
אזור למגורים ב'	-	שטח צבוע תכלת
אזור למגורים ג'	-	שטח צבוע צהוב
אזור למגורים מיוחד	-	שטח צבוע כתום, תחום בקו כתום
אזור למגורים מעורב מסחר	-	שטח צבוע בפסים כתום ואפור לסירוגין
אזור לדיר מוגן	-	שטח צבוע בפסים כתום וחום לסירוגין
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק
אזור למבני ציבור	-	שטח צבוע חום כהה, תחום בקו חום כהה
דרך קיימת	-	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	-	שטח צבוע ורוד



----- מספר דרך
 ----- מרווח צידי
 ----- רוחב דרך

גבול חלקה מוצע	-	קו רצוף שחור דק
גבול חלקה ישן	-	קו מרוסק שחור דק
קו בנין	-	קו מרוסק אדום דק
חלקה לביטול	-	ספרה בצבע שחור מוקפת עיגול בקו מרוסק
מספר מגרש	-	ספרה בצבע שחור מוקפת עיגול
קו מתח גבוה	-	קו מקוקו בצבע שחור
קו מתח גבוה לביטול	-	קו ושתי נקודות לסירוגין בצבע שחור
מתקנים הנדסיים	-	שטח צבוע סגול בהיר תחום בקו סגול כהה.
מספר קומות	-	ספרה בצבע שחור ליד האות קי.
גבול גוש	-	קו רציף שחור עם משולשים.

10. רשימת תכליות

יעוד	סימון בתשריט	תכלית	הערות
מגורים ב'	תכלת	בניני מגורים צמודי קרקע בגובה 1 + 3 קומות.	
מגורים ג'	צהוב	בניני מגורים בני 7 קומות על קומת עמודים כולל דירות צמודות קרקע (בקומת עמודים).	
מגורים מיוחד	כתום מותחם בקו כתום	בניני מגורים בני 8 קומות על קומת עמודים.	
מגורים מעורב מסחר	פסי-אלכסון בכתום ואפור	מבני מגורים בני 4-12 קומות על קומה מסחרית.	בקומת המסחר יותר לבנות חנויות למסחר קמעונאי, בנקים, משרדי קבלת קהל. וכן מסעדות ובתי קפה. לא תותר פתיחת בתי מלאכה.
דוור מוגן	פסי-אלכסון בחום וכתום	בנין לדוור מוגן לקשישים בן 120 יח"ד.	
ש.צ.פ.	ירוק	שטחים פתוחים מגוננים או מרוצפים.	לא תותר כל בניה בשטחים אילו, למעט פיתוח עפ"י המופיע בנספח נופי.
מבני ציבור	חום כהה תחום בקו חום	אתר א' - מיועד להקמת גני ילדים ומבני ציבור עפ"י החלטת הרשות המקומית. אתר ב' - מיועד להרחבת ביה"ס הקיים. אתר ג' - מיועד להקמת מעונות יום.	באתר ב' תותר הקמת בית כנסת, באישור מהנדס העיר.
דרך מוצעת	ורוד	כבישים ומדרכות	לא תותר כל בניה בשטח זה תותר הכשרת חניות ציבוריות בתחום הדרך.
דרך קיימת	חום בהיר	כבישים ומדרכות	כנ"ל.

11. הוראות בניהא. אזור מגורים ב':

1. שטח בניה - בחישוב שטחי הבניה לא יכללו: מרפסות לא מקורות, זיזים, ואדניות.

- בחישוב שטחי השירות יכללו: מחסנים בשטח עד 6.0 מ"ר לדירה, בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' נטו, חניה מקורה, בתנאי שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

- סה"כ שטחי השירות שאינם נכללים בחישוב שטחי הבניה לא יעלה על 35% משטח המגרש.

תסכית הקרקע לא תעלה על 40%.

2. מספר יח"ד, שטחן, אחוזי בניה, מרווחים וגובה הבניה

גובה בנינים בקומות (1*)	מרווחים מינימליים			מינימי שטח ליח"ד	אחוזי בניה		מס' יח"ד	שטח המגרש (2*)	מגרש
	צדי	אחורי	קדמי		שטחי שירות	שטח עקרי			
1 + 3	5 מ'	10 מ'	כמצויין בתשריט	95 מ"ר	35%	75%	24	3096.52	2001
1 + 3	כמצויין בתשריט	10 מ'	כמצויין בתשריט	100 מ"ר	35%	75%	18	2902	2003
1 + 3	4 מ'	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	100 מ"ר	35%	75%	24	3765.68	2004
							66	סה"כ יח"ד	

3. הערות

1. גובה הבנינים - גובה הבנינים ימדד ממפלס 0.00, שגובהו לא יפחת מ-0.5 מ' ממפלס הכביש ממנו נכנסים למגרש, ולא יעלה על 1.0 מ'. הבנינים יהיו כולם צמודי קרקע, לא תותר קומת עמודים. כל הבנינים, יהיו בני שלוש (3) קומות. תותר הקמת קומה נוספת כחלק מן הדירה בקומה השלישית והגישה אליה תהיה רק מתוך הדירה הנ"ל. שטח הקומה הנ"ל לא יעלה על 40% משטח הדירה בקומה השלישית, ולא תהיה אליה גישה מחדר המדרגות המשותף.
2. שטחי המגרשים מדודים גרפית.
3. חתך הבנינים - בקומה השניה תהיה נסיגה של שלושה (3) מטרים לפחות, ב-40% מאורך החזית האחורית, עפ"י נספח הבינוי, על מנת לאפשר מרפסות גג. בקומה הרביעית תהיה הנסיגה בשישה (6) מטרים לפחות, מן הקו החיצוני של הקומה הרביעית.

4* חניות - כל החניות תהינה בתוך תחומי המגרשים. תותר הקמת חניון תת-קרקעי. שטח החניון יכלל בחישוב שטחי השירות. בתנאי שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'.

5* תותר הקמת מרתף לקומות הקרקע. שטחו יכלל בשטחי השירות בתנאי שלא יעלה על 40% משטח דירה בקומת קרקע. המרתף יהיה צמוד לדירות בקומת הקרקע והכניסה אליו תהיה מתוך הדירה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו וגובה התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מפני הקרקע הסמוכים. תותר פתיחת חלונות לחזית הקדמית.

6* חצרות - לדירות בקומת הקרקע יוצמדו שטחי קרקע בחזית האחורית כמצויין בנספח הבינוי, כגינות פרטיות.

ב. אזור מגורים ג':

1. מספר יח"ד, שטח, אחוזי בניה, גובה ומרווחים

מרווחים (2*)			מספר יח"ד				גובה בניה (1*)	אחוזי בניה (5*)		שטח מגרש במ"ר (6*)	מגרש
צדי	אחורי	קדמי	שטח יח"ד במ"ר	מס' יח"ד בקומה	קומה	לבנין		שטחי שירות	שטח עקרי		
5	10	קמציין בתשריט	מיני 105	2	כניסה (ק"ע)	28	8 קומות (קומת כניסה 7 + קומות)	50%	100%	2957.43	2010
		נסיגה מיני 2.0 מ' 90 מק.ב. בחזית המערבית	50% מיני 80 מקסי	4	1-6	2559.13				2011	
		נסיגה מיני 7.0 מ' מקו בנין בחזית המערבית	105	2	7	2674.90				2012	
						84			סה"כ יח"ד		

2. הערות

1* גובה הבנינים - שבע (7) קומות מעל קומת כניסה. גובה הבניין ימדד ממפלס 0:00, שלא יעלה על 0.50 מ' ממפלס הכביש ממנו נכנסים למגרש. תותר קומת עמודים במחצית משטח קומת הכניסה.

- (.2) חתך הבנינים - הקו החיצוני של חזית הדירות בקומת הכניסה יבלוט עד שני (2) מטר מן הקו החיצוני של חזית הקומה הטיפוסית (חזית מערבית). בקומות הטיפוסיות תותר נסיגה אחת שלא תעלה על מטר וחצי (1.50 מ') מהקו החיצוני של החזית המערבית.
- בקומה השביעית יסוג הקו החיצוני של הדירות (בחזית המערבית) בלא פחות משבעה (7) מטרים מהקו החיצוני של קומת הכניסה. הנסיגות בקומה הראשונה והשביעית הן חובה, בלי קשר למיקום הבנין ע"ג המגרש.
- (.3) חניות - כל החניות תהינה בתוך תחום המגרש. תותר חניה מתחת לקומת העמודים. כמו כן תותר הקמת חניון תת קרקעי בכל תחום המגרש (קו בנין 0), בקומה אחת. שטח החניון יכלל בחישוב שטחי השירות. בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- (.4) חצרות - לשתי הדירות בקומת העמודים תוצמד קרקע בחזית המערבית. שאר החצר תהיה רכוש משותף.
- (5) בחישוב שטחי הבניה לא יכללו: מרפסות לא מקורות, זיזים ואדניות. בחישוב שטחי השירות יכללו: שטחי לובי הכניסה, המחסנים הדירתיים בשטח עד 6.0 מ"ר נטו ליח"ד, חדרי מכונות, שירותים טכניים, אשפה, מיכלי גז, ושטח קומת העמודים עד גובה 2.20 מ' נטו, או בגובה דירה, במידה וייבנו דירות בקומת הכניסה.
- (6) שטחי המגרשים מדודים גרפית.

ג. מגורים מיוחד - מגרשים 2006, 2007, 2008, 2009

1. מספר יח"ד, שטחים ומרווחים

מינימום מרווחים			שטח יח"ד	מספר יח"ד	גובה בניה	אחוזי בניה (6°)		שטח במ"ר (5°)	שטח
קדמי	אחורי	צדי				שטח שטחי שירו ת	שטח עקרי		
									2253.91
			75% מיח"ד	2) 30	8 קומות	50%	180%	2013	2006
			מינימום	יח"ד	+ קומת			1950	2007
			100 מ"ר	בקומה	עמודים			2112.43	2008
			25% מיח"ד	(8				1768	2009
			מקסימום						
			80 מ"ר						
			בקומה 8						
			מינימי 110						
			מ"ר						
				120					סה"כ יח"ד

2. הערות

1. חתך הבנינים - בכל הקומות - עד קו בנין. בקומה השמינית נסיגה של חמישה (5) מטר לפחות מהקו החיצוני של הבנין בחזית אחת.
2. חניות - כל החניות בתחום המגרש. תותר חניה מקורה בקומת העמודים. תותר הקמת קומה אחת של חניות תת קרקעי בכל תחום המגרש (קו בנין 0). שטח החניון יכלל בחישוב שטחי השירות בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
3. קומת עמודים - לא תותר כל בניה בקומת העמודים למעט מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר נטו, לובי כניסה ושירותים טכניים לבנין. שטח קומת עמודים מפולשת לא יפחת מ- 25% משטח הקומה שמעל.
4. חצרות - כל השטחים הפתוחים יהיו רכוש משותף. תותר הצמדה של חניות לדירות.
5. שטחי המגרשים מדודים גרפית.
6. בחישוב שטחי הבניה לא יכללו: מרפסות לא מקורות, זיזים ואדניות. בחישוב שטחי השירות יכללו: שטחי לובי הכניסה, המחסנים הדירתיים, חדרי מכונות, שירותים טכניים, אשפה, מיכלי גז, ושטח קומת העמודים עד גובה 2.20 מ' נטו.

ד. מגורים מעורב מסחר

1. מספר יח"ד שטח וגובה בניה

גובה בניה בקומות	מספר יח"ד				שטח מבני מסחר במ"ר	אחוזי בניה		שטח במגרש (6°)	מספר מגרש
	שטח יח"ד	מס' יח"ד בקומה במ"ר	קומה	בנין		שטחי שירות	שטח עקרי		
10 ע"ג ק' מסחרית	-----	0 (מסחר)	כניסה	א 33) (יח"ד)	2000	50%	180%	7365.67	2016
	מיני 90	2	1						
	מיני 90	4 כ"א	2-8						
	מיני 105	2	9						
	מיני 120	1	10						
12 ע"ג ק' מסחרית	-----	0 (מסחר)	כניסה	ב 39) (יח"ד)					
	-----	0	1						
	-----	(מחסנים)	3°						
	מיני 90	4 כ"א	2-10						
	מיני 100	2	11						
10 ע"ג ק' מסחרית	-----	0 (מסחר)	כניסה	ג 31) (יח"ד)					
	-----	0	1						
	-----	(מחסנים)							
	מיני 90	4 כ"א	2-8						
	מיני 105	2	9						
1+4 (מסחר) (4°)	-----	0 (מסחר)	כניסה	48) (יח"ד)	800 מ"ר	50%	100%	4449.97	2017
	מיני 100	12 כ"א	1,4						

	מיני 80	12 כ"א	2,3						
1+4 (מסחר) (4°)	-----	0 (מסחר)	כניסה	72)	1000	50%	100%	8677.51	2018
				(יח"ד)	מ"ר				
	מיני 110	18 כ"א	1,4						
	מיני 90	18 כ"א	2,3						
				223					סה"כ יח"ד

2. מרווחים

מרווחים			מספר בניין קומה	מגרש
אחורי	צדי	קדמי	כניסה (מסחרית)	
כמצויין בתשריט	8 מ' (לצד דרום)	10 מ' (סטווין עד 5 מ' (1°)		2016
עפ"י תשריט ותכני בינוי	עפ"י תשריט ותכני בינוי (7°)	עפ"י תשריט ותכני בינוי (7°)	1-8	א
נסיגה של 5 מ' מחזית קי 8 (מערבית)	כמו בקומות 1-8	כמו בקומות 1-8	9	
נסיגה של 2 מ' מחזית קי 8 (מערבית)	כמו קומה 9	כמו קומה 9	10	
עפ"י תשריט ותכנית בינוי	עפ"י תשריט ותכנית בינוי	10 מ' ותוכנית בינוי	1-10	ב
נסיגה 5 מ' מחזית קי 10 (מערבית)	כמו קומות 1-10	כמו קומות 1-10	11	
נסיגה 2 מ' מחזית קי 11 (מערבית)	כמו קומה 11	כמו קומה 11	12	
עפ"י תשריט ותכנית בינוי	8 מ'	10 מ'	1-8	ג
נסיגה 5 מ' מחזית קומה 8 (מערבית)	כמו קומות 1-8	כמו קומות 1-8	9	
נסיגה 2 מ' מחזית קי 9 (מערבית)	כמו קומה 9	כמו קומה 9	10	
עפ"י תשריט ותכנית בינוי	עפ"י תשריט ותכנית בינוי	8 מ'	כניסה (מסחרית)	2017
עפ"י תשריט ותכנית בינוי	עפ"י תשריט ותכנית בינוי	5 מ'	1	2018
עפ"י תשריט ותכנית בינוי	עפ"י תשריט ותכנית בינוי	8 מ'	2,3,4	
עפ"י תשריט ותכנית בינוי	עפ"י תשריט ותכנית בינוי	נסיגה 5 מ' מחזית קי 4 ודרומית	5	

3. הערות

1.1. חובת התקנת קירוי (סטווין) לאורך החזיתות המסחריות השונות לרחי זיבוטינסקי ולדרך מסי 1, בעומק 3.0 מ' לפחות. ב-50% מאורך הקירוי ניתן יהיה לבלוט עד 5.0 מ' מהחזית המסחרית. לא תותר סגירת המעברים המקורים או כל בניה אחרת למעט עמודים לתמיכה. השטחים המקוריקוכן השטחים בין קצה הסטווין לגבול המגרש יפותחו ויטופלו ע"י היוזמים בעלי ההיתר ותירשם בהם זכות למעבר לציבור.

במגרש 2016 כל השטחים הגובלים בשצ"פ יטופלו ויפותחו גם הם ע"י היוזמים ותירשם בהם זכות מעבר לציבור.

במגרשים 2017 ו-2018 תבלוט קומה 1, 3.0 מ' מעבר לחזית המסחרית לכיוון רחי זיבוטינסקי ותהווה קירוי למעבר.

השטחים המקורים כסטווין יחושבו כשטחי שרות.

1.2. בחישוב שטחי הבניה לא יכללו: מרפסות לא מקורות, אדניות וזיזים בולטים.

מרתף החניה, מחסנים דירתיים בשטח עד 6.0 מ' נטו, לובי כניסה, חדרי מכוונות ושירותים טכניים וכן חדרי אשפה ומיכלי גז יכללו בחישוב שטחי השירות.

1.3. במגרש 2016 הכניסות לבניני המגורים תהינה נפרדות מן הכניסות לשטחים המסחריים. בקומת הכניסה יוקצו שטחים שיוצמדו לבניני המגורים ויהיו מיועדים אך ורק לכניסה אליהם. גג הקומה המסחרית ישמש כחצר למבני המגורים. שטח הגג יחולק ויוצמד לבניני המגורים. הגג ירוצף ויגונן באישור מהנדס עיר.

1.4. הקומה החמישית תהיה חלק מן הדירה בקומה הרביעית, והכניסה אליה תותר אך ורק מתוך הדירה בקומה הרביעית. לא תותר הקמת יח"ד נפרדת ולא כניסה נפרדת.

1.5. כל החניות בתחום המגרש. במגרש 2016 תחוייב הקמת חניון תת קרקעי בן קומה אחת על כל שטח המגרש עד גבולות המגרש. בשאר המגרשים תותר הקמת חניון תת קרקעי. גובה נטו של החניון לא יעלה על 2.20 מ'. פני תקרת החניון לא יעלה מעל מפלס הכניסה לבנין. שטח החניון יכלל בחישוב שטחי השירות. בחניון תהיה הפרדה בין חניה לדיירי הבנינים לבין החניה למסחר.

1.6. שטחי המגרשים מדודים גרפית.

7* בנין א' במגרש 2016 מינימום 30.0 מ' מרחי ז'בוטינסקי ומינימום 50 מ' מדרך מס' 1. המרחק המינימלי בין חזיתות שני הבנינים במגרש 2016 יהיה 15 מ'.

8 מפלס הכניסה למגרשים לא יעלו על 1.0 מ' ממפלס הכביש המוביל למגרש. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו במגרשים 2017 ו-2018 ועל 5.0 מ' ברוטו במגרש 2016.

ה. שטח למבני ציבור - אתרים א', ב', ג'.

1. הוראות בניה

מגרש	שטח המגרש במ"ר (1*)	אחוזי בניה		גובה בניה בקומות	מרווחים		
		שימוש עיקרי	שטחי שירות		קדמי	צדדי	אחורי
א (2*)	4098.56	80%	30%	2 (4*)	10.0 מ' בק"ק 5.0 מ' בק"1	5	5
ב	5164.42	80%	30%	3	עפ"י תשריט	0	עפ"י תשריט
ג (3*)	1877.08	60%	30%	2 (4*)	עפ"י תשריט	5	5

הערות

1. שטחי המגרשים מדודים גרפית.

2. מיועד להקמת 5 כיתות גן ילדים, מועדון נוער ומרכז לבריאות המשפחה וכן מבני ציבור עפ"י החלטת מהנדס העיר.

3. מיועד להקמת 3 כיתות מעון יום ומבני ציבור נוספים עפ"י החלטת מהנדס העיר.

4. תותר הקמת קומה נוספת מעל גני ילדים ומעונות יום, בתנאי שתהיה לה כניסה נפרדת לחלוטין מהכניסות והחצרות של כיתות הגן והמעון. הפעלת הקומה הנ"ל תהיה נפרדת לחלוטין מהפעלת כיתות הגן והמעון.

5. תנאי לקבלת היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי לביצוע לאישור ועדה מקומית.

1. דיוור מוגן

מספר מגרש	שטח המגרש	שטח הבניה 3°		מס' יח"ד	שטח יח"ד	גובה בניה	מרווחים
		שטחי עיקרי	שטחי שרות				
2013	4335	120%	35%	120	75% מיח"ד 29 מ"ר	12 קומות ע"ג	כמצויין
					25% מיח"ד 37 מ"ר	קומת שטחים	בתשריט
						ציבוריים	

הערות

1. שטחי המגרשים מדודים גרפית.
2. לכל 4 יח"ד - מקום חניה אחד, בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף, בעת הוצאת היתר בניה.
3. בחישוב שטחי הבניה לא יכללו מרפסות לא מקורות, זיזים ואדניות. בחישוב שטחי השירות יכללו: מחסנים, חדרי מכונות, חדרי שרותים טכניים, חדרי אשפה ומיכלי גז.

2. מתקנים הנדסיים

מס' מגרש	שטח המגרש	שטח בניה מירבי	גובה בניה מירבי	מרווחים (2°)	
				קדמיים	אחוריים
2021	225 מ"ר	100 מ"ר	6.0 מ'	כמצויין	0
				בתשריט	

הערות

1. השטח מדוד גרפית.
 2. הקירות על קו בנין 0 יהיו אטומים.
 3. השטח מיועד להקמת מבנה משאבות בלבד.
 4. גמר המבנה יתואם לפיתוח השצ"פ הסמוך לשביעות רצון מהנדס העיר.
 5. השטח יועבר לבעלות העיריה ואחזקתו תהיה באחריותה.
 6. מניעת מטרדים אקוסטיים במידה ויהיו באחריות העיריה.
- ח. שטח ציבורי פזיחה (ש.צ.פ.)
1. לא תותר כל בניה בשצ"פ.
 2. בשטחים הפתוחים לא תותר בניית חניה ציבורית.
 3. רצועת השצ"פ לאורך כביש החוף (כביש מס' 4) תשמש רצועה טכנית למעבר קו מתח עליון וגבוה.

תוכנית הבינוי ונספח עיצוב ארכיטקטוני, המהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת, הינם מסמך מנחה. על מתכנני הבניינים להתאים את עיצוב החזיתות לאופי החזיתות כפי שמופיע בנספח. מרווחי בניה, המסומנים בתוכנית הבינוי עם מידה, מחייבים. במקרה של סתירה בין התשריט לבין נספח הבינוי ייקבע המופיע בתשריט ובתקנון.

13. גובה המבנים

לא תותר הגדלת גובה המבנה מעבר למופיע בטבלה. הוראה זו תוגדר כדרישה ארכיטקטונית במשמעותה בתקנה 1 (14) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.

14. מפלסי הכניסה

מפלס כניסה של כל בנין יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות ולא יותר מ-1.0 מ' מפני הכביש הגובל במגרש, עפ"י תוכנית שתוכן ע"י מתכנן הכבישים.

15. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו, בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ויירשמו ע"ש העיריה.

16. איחוד וחלוקה מחדש

לצורך מתן היתרי בניה, יש להגיש תוכנית איחוד וחלוקה מחדש שתאושר כחוק.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא תותר בניה של מבנה או חלק ממנו מתחת לקווי מתח גבוה. חיבור חשמל ופיקוד למבנה יהיו תת קרקעיים. לא יורשה להקים מתקנים כלשהם. הקמת מגרשי חניה ציבוריים מתחת לקווי מתח גבוה תותר באישור חברת החשמל.

ב. (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המבזרטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 15.0 מ'

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל במתח עליון עד לפני

כביש סופיים -

מכביש - 7.5 מ'

מחניה - 14 מ'

ג. קו המתח הגבוה יועתק לשצ"פ המקביל לדרך מס' 4. העתקת הקו תבוצע ע"ח היזום. העתקת הקו הנ"ל תהיה תנאי למתן היתר בניה.

18. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תיבננה במגרשי בניה למגורים, במגרשים למבני ציבור, במגרשים לבניית מסחר ומשרדים.

התחנות תיבננה בתוך בנינים במידה והדבר מתאפשר מבחינת תנאי הבטיחות המקובלים ובמרווחים קדמיים וצדדיים, בתאום עם חב' חשמל ועל פי הנחיותיה.

ניתן יהיה למקם תחנות טרנספורמציה בשצ"פ באישור הוועדה המקומית רק לאחר שהוכח בפני הוועדה המקומית, ע"פ דרישות חב' החשמל, כי לא ניתן למקמן כחלק מהמגרשים לבניה.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל.

19. שירותים ותשתית

1. ביוב

1.1 כל הביוב מהבתים ייאסף אל רשת ביבים עירונית.

1.2 לכל בנין, כמוגדר בתב"ע וללא תלות במספר יחידות הדיור שייבנו עליה,

יהיה חיבור לביוב יחיד. מערכת הביבים שבתוך החלקה תהיה מערכת פרטית שבאחריות הדיירים.

1.3 קצה ביב ציבורי עם סתימה זמנית והמסומן על ידי עמוד סימון יימצא בכל בנין ועל הביוב מהבנין להיאסף אליה על ידי רשת ביבים פרטית.

1.4 אסור להניח או לבנות רשת ביבים פרטית לבתים מחוץ לתחומי החלקות.

1.5 כל הנחת ביב תהיה טעונה אישור של מהנדס העיר.

1.6 חיבור מקלטים תת-קרקעיים יהיה בשאיבה במידת הצורך, לפי תקנות הג"א, אל רשת הביבים הפרטית ויהיה באחריות הדיירים.

1.7 ניקוז מרתפים ייעשה בשאיבה, במידת הצורך, אל רשת הביבים הפרטית ויהיה באחריות הדיירים.

1.8 כל מערכות השאיבה הפרטיות תהיינה טעונות אישור של מהנדס העיר.

1.9 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב שתאושר ע"י משרד

הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. אספקת מים

- 2.1 האספקה תבוא מרשת צינורות עירונית.
- 2.2 לכל בנין, כמוגדר בתב"ע וללא תלות במספר יחידות הדיור שייבנו בה, יהיה חיבור מים יחיד שעליו יבוא מד מים כללי משותף לכל הדיירים שבחלקה. אספקת המים לדיירים השונים תהיה במסגרת רשת פרטית שבאתריות הדיירים.
- 2.3 אסור להניח או לבנות רשת צינורות פרטית לאספקת מים לבתים מחוץ לתחומי החלקות.
- 2.4 כל הנחת צינור לאספקת מים תהיה טעונה אישור של מהנדס העיר.
- 2.5 לחץ המים יספיק לבניינים בני 4 קומות ומטה. לבניינים גבוהים מ-4 קומות יהיה צורך להתקין מערכת הגברה לחץ פרטית. מערכת הגברת הלחץ תהיה חלק מהרשת הפרטית ותהיה טעונה אישור של מהנדס העיר.

3. ניקוזים

- 3.1 ניקוזי מי גשם מן המגרשים יהיה בנגר עילי אל הכבישים. בכבישים תותקן מערכת נקזים אשר תוביל אל תעלת הניקוז העירונית לאורך כביש מס' 4.
- 3.2 הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. אספקת חשמל

תשתיות חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

5. קווי תקשורת

קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים

6. סילוק

מתקנים לסילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומנהל מחלקת תברואה בעירייה.

20. חומרי גמר

כל חזיתות המבנים יצופו בחומרי גמר קשיחים ורחיצים כגון : אבן נסורה, שיש, פסיפס, סיליקט וכדומה. לא יותר שימוש בכל סוגי הטיח המחוספסים. כל שימוש בחומרי גמר יובא לאישור מהנדס העיר.

21. מקלטים

לא יינתן היתר בניה ללא אישור פיקוד העורף או רשות מוסמכת אחרת למקלט או חדר ביטחון או כל פתרון הגנה אחר עפ"י החוק. כל המקלטים וחדרי המיגון יהיו בתחום קו הבנין של כל מגרש, ויכללו בחישוב שטחי השירות.

22. חניה

22.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) שתהינה תקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש הגדלת מספר מקומות החניה מעבר לתקנות.

22.2 בתחום הכביש יתוכננו חניות ציבוריות, המהוות חניות עודפות, באישור מהנדס העיר.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

24. מניעת מפגעים אקוסטיים

א. הכנסת שינויים במפלסי הקרקע בשטח התכנית ו/או הגבהת מבנה מגורים בשלב התכנון לביצוע של התשתיות או היתרי בניה שיביא להגדלת הפרש + הגובה בין מבנה המגורים לבין הכביש ללא הגדלת המרחק ביניהם (הווה אומר ללא שינוי קווי הבנין מהכביש) יחייב עריכת דו"ח חוזר וקבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה.

ב. התכנון המפורט לביצוע המחלף ילווה בדו"ח אקוסטי. לא יינתן היתר בניה/סלילה ולא יוחל בביצוע המחלף לפני קבלת חו"ד המשרד לאיכות הסביבה לדו"ח.

ג. במידה ויידרש מיגון אקוסטי יבוצע הדבר ע"ח היזם.

25. שלבי ביצוע

הפיתוח בתחומי המגרשים והפיתוח הציבורי יושלמו לפני האיכלוס והשלמתם תהיה תנאי למתן טופס 4.

26. נספח נופי

הנספח הנופי יהיה מנחה למעט פרק ד' סעיפים: ד (1), ד (2), ד (3) ו-ד (4) שיהיו מחייבים.

27. השטח למחלף

השטח המיועד לדרך בחיבור עם דרך מס' 4 יגונן כשצ"פ במידה ולא יבוצע מחלף.

אין לה... עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשות...

חתימות

חתימת
התכנן
וגר...
הק...
למ...
בג...
בק...
מי...
אח...
נית...

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

3 - 1990

תאריך

יוזם התוכנית

מגיש התוכנית

נ. רותם אדריכלים
מאיר רוטברג
חיפה 8536544
מ.ר. 30017

המתכנן

עירייה

ועדה מקומית

ועדה מחוזית

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

תכנית מס' 448/א
 גדונה בישיבה מס' 152 בתאריך 14/8/96

הועברה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לתחן חוקי.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס' 448/א
 גדונה בישיבה מס' 152 בתאריך 14/8/96

הועברה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס' 448/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.7.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 448/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4739
 מיום 25.3.99

הודעה על אישור תכנית מס' 448/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4879
 מיום 14.5.99