

6

2834

3-4439

100/100

מחלקת המחקר והפיתוח
 מרכז המחקר והפיתוח
 22-7-2003
 כותב ל
 גינת מסי

מחלקת המחקר והפיתוח
 21-8-2009
 5 = ק

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות-כרמל"

תכנית מכ/588

מגרש א' - אתר למבני ציבור - טירת כרמל

מהווה שינוי למכ/89 (ג/686) - טירת כרמל, שכונה מערבית

יוזם התכנית: עיריית טירת כרמל.

בעל הקרקע: עיריית טירת הכרמל.

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל.

תאריך: מרץ 2000
 להפקדה: ספטמבר 2000
 לתוקף: יוני 2003

1. כללי

1. שם וחלות:

התכנית תיקרא מכ/588 אזור למבני ציבור - טירת כרמל, להלן תכנית זו. היא תחול על השטח התחום בכחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט"). התשריט ערוך בקנ"מ 1:1250.

2. מסמכי התכנית:

תקנון הכולל 8 עמודים, תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שנוי ל - תכנית מכ/89 (ג/686), שדבר אישורה פורסם בתאריך 17.11.74, י.פ. 2063. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.

4. מיקום

האתר ממוקם במערב טירת כרמל.

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית טירת כרמל.

5. שטח התכנית

שטח תכנית זו הוא כ-11.6 דונם (מדוד גרפית).

6. הקרע הכלולה בתכנית

גוש 10723 חלקי חלקה 1, 2, 3, 39.
גוש 10725 חלקי חלקות 50, 51, 52, 56, 57, 58, 67.

7. בעלי הקרקע

עיריית טירת-כרמל, ת.ד. 49, טירת כרמל
טל. 04-8574241
פקס 04-8571722

8. יוזם ומגיש

עיריית טירת-כרמל, ת.ד. 49, טירת כרמל
טל. 04-8574241
פקס 04-8571722

9. עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק.טבעון, טל' 04-9835146, פקס 04-9833704

10. מטרת התכנית

1. איחוד חלקות שיועדו לצרכי ציבור וקביעת חלוקה עפ"י שימושי הקרקע המוצעים.

2. שינוי בחלוקת השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י תוכנית מאושרת מכ/89 והתאמת מערכת הנגישות לצרכי תפעול השרותים העירוניים המצויים במתחם.

3. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח מטויט אדום על רקע התשריט	דרך לביטול
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח מרושת שחור על רקע חום	חניה מאושרת
שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין באלכסון	שביל הולכי רגל
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסרוגין	אזור חקלאי
קו ועליו משולשים בשחור	גבול גוש
עגול וקו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
עגול וקו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה - לביטול
מספר ברבע עליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך	קו בנין לדרך במטרים
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך	רוחב זכות הדרך במטרים
קו שחור ועיגול עם מספר	גבול ומספר מגרש מוצע

12. שמוש בקרקע ובמבנים

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות להלן.

13. תכליות שטחים

פרוט התכליות:

שטח למבני ציבור

ישמש להקמת מבנים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה כמו: מרכז כיבוי אש, מחסני עיריה, בתי כנסת, מקוה, מרכז הכשרה מקצועית, מפעל עבודה שיקומי וכיוצ"ב.

שטח ציבורי פתוח

ישמש כשטח לגינון להצבת מתקני נופש ונוי, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט העברת תשתיות תת-קרקעיות.

דרכים/שביל הולכי רגל

ישמשו למעבר תנועה מוטורית והולכי רגל משולבים בשטחי חניה גינון ומדרכות ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה

קוי בנין **			גובה		% בניה ** מעל מפלס הכניסה				גודל השטח	גודל מגרש מינימלי	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי	גובה במטרים	מסי קומות	תכסית מירבית	סה"כ	שרות	עיקרי			
4.0	4.0	4.0	10.0	2	50%	100%	20%	80%	9.01	עפ"י התשריט	מבני ציבור

* כל אחוזי הבניה הם מעל מפלס הכניסה. תותר בניה מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים, באישור מהנדס העיריה.

** מבנה בית הכנסת במגרש 903 - קוי הבנין בחזית הפונה לחלקה 4 ישאר כפי שהוא רק לגבי הבנוי הקיים לבניה נוספת ידרש לעמוד בקוי הבנין כפי שמוצעים בטבלה.

אזור למבני ציבור יכול להכיל מסי מבנים ובלבד שישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין מבנה למבנה ותובטח גישה נפרדת לכל מבנה.

15. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
% מהשטח	שטח בדונם	% מהשטח	שטח בדונם	
83.02	8.46	77.27	9.01	שטח למבני ציבור
1.97	1.05	5.40	0.64	שטח ציבורי פתוח
---	---	7.64	0.90	דרך קיימת או מאושרת
8.40	0.98	---	---	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
4.97	0.94	8.06	0.88	שביל הולכי רגל
1.63	0.19	1.63	0.19	חניה קיימת או מאושרת
100	11.62	100	11.62	סה"כ

16. הנחיות בניה ועיצוב ארכיטקטוני

16.1.1 פיתוח השטחים הפתוחים יבוצע במקביל להקמת המבנים.

16.1.2 מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים (מזוג אויר, גנרטורים וכדומה), חצרות משק וצנרת הספקה יוסתרו בתוך מעטפת המבנה או ימוקמו בקומות טכניות או חללים טכניים שאינם גלויים לחזיתות המבנים. לא תותר העברת צנרת מכל סוג שהיא על חזיתות המבנים, על גבי מעברים מקורים ועל פני השטח בשטחים הפתוחים.

16.1.3 פרגולות ומעברים מקורים בין המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. השלד לקרוי המעברים יבנה ממתכת, חיפוי המעברים יהיה מחומרים פלסטיים, זכוכית או קרום בטון מרחבי בעובי מינימלי.

17. עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים

כללי

פיתוח השטחים הפתוחים שסביב המבנים, יבוצע בהתאמה מלאה למפלסי הכבישים הסובבים ולשטחים הציבוריים הפתוחים, ע"מ לאפשר נגישות נוחה של הולכי רגל ונכים.

17.1 משטחי הריצוף בשטחים הפתוחים יבוצעו מאבן טבעית מסותתת בסיתות עדין. יותר שילוב של חומר נוסף (אבן משתלבת, גרנוליט או אריחי חרס) ב - 20% משטח הריצוף.

17.2 שטחי גינון הכוללים מדשאות, צמחית כיסוי, שיחים ועצי צל יבוצעו בלפחות 20% מהשטח הסובב את המבנה. עצי צל בוגרים ינטעו בשטחים הפתוחים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 100 מ"ר שטח פתוח.

17.3 עצים, שיחים וצמחי כסוי שינטעו בשטחים הפתוחים יורכבו מתוך סוגי הצומח המפורט:

עצים: שילוב של עצים רחבי עלים ירוקי עד ועצים נשירים ופורחים.

שיחים: שילוב של שיחים פורחים רב-שנתיים ושיחים בעלי עלווה ירוקה ומגוונת.

צמחי כיסוי: שילוב של צמחי כיסוי ירוקים או מגוונים וצמחי כיסוי פורחים רב שנתיים.

מדשאות, בשטחים הפתוחים יותקן רהוט גן/רחוב הכולל ספסלי ישיבה, עמודי תאורה ואשפתונים. כל האלמנטים יבוצעו מברזל בשילוב עץ (בספסלים בלבד), כל האלמנטים יבוצעו מסדרה עיצובית אחידה.

19. שילוט

שילוט לפרוייקט יותקן אך ורק במקומות שיוגדרו לכך בחכנון המפורט. השילוט יותר ברצפים אופקיים ע"ג חזית המעברים המקורים וע"ג מעקות הגג ובלבד שיבוצע ברוחב אחיד וברציפות.

20. הנחיות עיצוביות לטיפול בשטחים הפתוחים

תכנית פיתוח נוף

לשלב היתר הבנייה תחוייב הגשת תכנית נופית ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבנוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

החומרים שישמשו לפיתוח. אופי ואופן הטיפול במפלסיות הקרקע והפיתוח. הצמחיה - שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים). התייחסות לטיפול הנופי בחניות. פרוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'. פרוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים.

מיקום מתקני אשפה.

אופן תיחום השטח ביחס לכבישים, הגדרת המגע עם שטחי גינון, התייחסות לניידות נכים/מוגבלים.

21. חלוקה

החלקות המיועדות לצרכי ציבור יאוחדו והשטח יחולק, לגבולות החלוקה המוצעים המסומנים בתשריט. גבולות חלקות רשומות שאינן תואמים האזורים הנ"ל יבוטלו.

22. השבחה

הטל השבחה יוטל כחוק.

23. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי צבור יופקעו עפ"י פרק חי לחוק התכנון התשכ"ה וירשמו על שם עיריית טירת הכרמל.

24. גישה לנכים

בבקשה להתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.

25. חניה

החניה תעשה בתחומי המגרשים ו/או עפ"י הנחיות תכנית הבינוי ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג, או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת התר הבניה ועפ"י ההנחיות העיצוביות כמפורט בסעיף 17.

26. ביוב

תנאי למתן התר בניה הינו אישור הרשויות המוסמכות לתכנית ביוב לכל המתחם שתציג התחברות למתקן הביוב האזורי.
לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שזה יחובר למערכת הביוב.

27. ניקוז

הצגת תכנית ניקוז כוללת למתחם ואישורה ע"י מהנדס העיריה הינה תנאי למתן התר בניה.

28. מים

אספקת המים למבנים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של טירת הכרמל.

29. הידרנטים

לא ינתן התר בניה לפני שיענו דרישות שרותי הכבאות להתקנת ההידרנטים לכיבוי אש בתחום המגרש - לשביעות רצונם.

30. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים 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 על תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אויריים	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)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אישור והסכמה מחברת החשמל.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת

אישור והסכמה מחברת החשמל.

31. מיקלוט

פתרונות המיגון והמיקלוט יהיו עפ"י תקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הגשת התר הבניה.

32. קווי תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

33. חתימות

~~איגוד בוררים טיקמן
מהנדס עיריית טירת כרמל~~

יורזם:

ע 19 מבל
ארמיטקטורה יבנוי ימים מע"מ
0
דח הגוטס 19 ק. יבנו
טל. 9835146-04

עורך:

~~איגוד בוררים טיקמן
מהנדס עיריית טירת כרמל~~

בעל הקרקע:

חתימה:

תאריך:

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

הכנית מס' 588/א
26.10.99

ג.ז.א. 18

נדונה בישיבה מס' 18
בתאריך 18.10.99

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

הכנית מס' 588/א
26.10.99

ג.ז.א. 18

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה

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

אישור תכנית מס' 588/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.5.01 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 588/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4958
ביום 3.2.01

הודעה על אישור תכנית מס' 588/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5237
ביום 16.11.03