

3-4510



מרחב תכנון-מחוז חיפה

מרחב תכנון-מקומי מורדות הכרמל

תוכנית מפורטת מכ/ 240 א' שינוי הוראות בניה
גוש 10725 מגרשים 12,44/1 לפי מכ/ 240
שינוי לתכנית מכ/ 240

יחמי התכנית: שירלי ושי בע"מ
רח' לוי אשכול 40/5 סידת הכרמל

עורך התכנית: אדריכל אילן ויסנר
רח' חנקין 55 חיפה טל/פקס 04-8222446

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: מרץ 2004

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא תכנית מכ/ 240 א' "שינוי הוראות בניה למגרשים 44/1, 12 (מאוחדים) בגוש 10725" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחס בקו כחול עבה ורצוף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מסמכי התכנית
 - 2.1 הוראות התכנית תקנון בן 5 עמודים.
 - 2.2 תשריט מצורף בקנה מידה 1:250.
 - 2.3 נספח בינוי מנחה.
 - 2.4 נספח תנועה.
3. יחס לתוכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מכ/ 240 אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 2962 מתאריך 31.7.88 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית המאושרת יקבע האמור בתוכנית זו.
4. המקום
הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בסירת הכרמל, אזור המלאכה, רח' המלאכה.
5. גבולות התוכנית
גבולות התוכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.
6. שטח התכנית
שטח התכנית הוא כ - 2650 מ"ר מדוד גראפית.
7. הקרקע הכלולה בתוכנית זו
גוש 10725 חלקי חלקות 52, 49, 47, 53 מגרשים 12, 44/1, לפי תב"ע מכ/ 240.
8. יזומי התוכנית
יחמת התוכנית היא חברת שירלי ושי בע"מ, רח' לוי אשכול 40/5 סירת הכרמל.
9. בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

10. מטרות התוכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים.
שינוי יעוד מגרש מס' 12 ממלאכה למלאכה ותעשייה זעירה (כהגדרתם
בתכנית מכ/ 240) ליצירת מגרש בעל יעוד אחיד.
הגדלת אחוזי בניה.
הוראות והנחיות בניה.

11. באור סימני התשריט

גבול התוכנית	קו כחול עבה רצוף
שטח מלאכה ותעשייה קלה	שטח צבוע סגול
שטח מלאכה	שטח צבוע סגול ומותחם סגול כהה
קרקע חקלאית	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ולבן
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום כהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד
קו בנין מאושר בתכנית מצב מאושר	קו אדום מלא
קו בנין מוצע	קו אדום מלא
שטח מנוקד	בנין קיים
קו משונן	גבול גוש
מספר מוקף עיגול מקוטע	מספר מגרש רשום
גבול מגרש לביטול	קו שחור מקווקוו
מספר מגרש ארעי מוצע	מספר מוקף סוגריים
קו חשמל מ.נ.	קו אדום מקוטע עם נקודות
ספרה ברביע התחתון של העיגול	רוחב דרך
ספרה ברביע האמצעי של העיגול	מרווח קדמי
ספרה ברביע העליון של העיגול	מספר דרך

הוראות בניה –

12. קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

<u>קו בנין</u>	<u>מאושר</u>	<u>מוצע</u>
קדמי מזרחי - רח' המלאכה 5.0 מ'	5.0 מ'	בקומת הקרקע 3 מ' (למעט מהלכי מדרגות חירום ופתחיהם להם יותר קו בנין 0 מ')
קדמי מזרחי - רח' המלאכה 5.0 מ'	5.0 מ'	בקומה א' 0 מ'.
אחורי	0 מ'	0 מ'
קדמי דרומי – רח' הלח"י	5.0 מ'	5.0 מ'
צידי צפוני	3.0 מ'	1.0 מ'

13. גבה הבנין

- גבה הבנין המותר יהיה 18 מ' מעל פני הקרקע. גבה אולמות האירועים יהיה סה"כ 15 מ' ובתוספת 3 מ' לצורכי שירות על הגג ובתוספת הגבה המינימלי הנדרש לצורכי חדר מכוונות מעלית מעל חדר מדרגות ראשי.
- גבה הבנין יימדד מגבה 0.00 שהוא הכניסה הקובעת לבנין. גבה קומת הקרקע לא יפחת מ 5.0 מ' ממפלס המדרכה.
- גבה קומת חניה תת קרקעית יהיה עד 3.45 מ'.
- גבה 0.00 לא יעלה על 1 מ' מעל פני קרקע טבעית.

14. מספר קומות

מס' קומות - 3, כמאושר בתכנית מכ/ 240. שתי קומות עיליות וקומת שירות תת קרקעית לצורכי חניה. המבנה לצרכי שירות במפלס הגג וכן קומות במפלסי ביניים לא יחשבו במניין הקומות.

15. שטחי הבניה

שטח הבניה העיקרי הכולל המותר מעל פני הקרקע יהיה 150% בשתי קומות. שעור שטחי השירות כהגדרתם בסעיף 17 להלן, לא יעלה מעל מפלס הקרקע על 50% משטח המגרש ובקומת מרתף/חניה תת קרקעית על 100% משטח תכנית הקומה שמעליה בקומה אחת, או בשתי קומות.

16. תנאים מיוחדים

א. החלונות בחזית המבנה המערבית שתבנה בקו בנין 0 מ' יהיו חלונות קבועים.
ב. תנאי להיתר בניה למבנה המוצע יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה להיבט האקוסטי, בהתחשב בתכנית מכ/518, הממוקמת ממערב לתכנית.
ג. במידה ותתקבל בקשה להיתר הכוללת יעוד של תעשייה קלה/מלאכה, יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה סרס הוצאת ההיתר.
ד. לא תותר כל פעילות על גג המבנה למעט מתקנים טכניים.
ה. גג המבנה יסופל כחזית חמישית בהתייחס למבני מגורים גבוהים המתוכננים בסמיכות.

17. א. חישוב שטחי שירות

חישוב שטחי השירות יעשה לפי הקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים באחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. בחישוב שטחי השירות בבנין יכללו בין היתר קומת / קומות מרתף וחניה, מרחבים ו/או חדרי מוגנים, חדרי מדרגות ופודסטים לרבות מדרגות חרום, פירי מעליות, חדרי מכונות למעליות, חדרי מערכות טכניות ומתקני שירות במרתף בקומות ובגג, מבנה יציאה אל הגג וחדר טכני על הגג, גלריות ומחסנים.

ב. טבלת שטחי שירות – מעל מפלס הקרקע

יעוד שטח השירות	השטח באחוזים משטח המגרש	השטח במ"ר
חדרי מדרגות, מבואות וחדרי מדרגות חרום	43%	832
מחסנים, חדרי מכונות וחדר טכני	7%	140
סה"כ שטחי שירות	50%	972

18. רשימת תכליות

מבנים למלאכה, תעשייה קלה, משרדים, מסעדות, מסחר קמעונאי וסיטונאי ואולמות אירועים.

19. חניה

א. הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מרחוב המלאכה.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן פתרון חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983 על תוספותיו ותיקוניו כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

21. אספקת שירותים

אספקת מים - היתר בנייה לבניין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני-אדם, יינתן רק אם תוכנן אספקת מים אליו ממערכת המים שאושרה על ידי משרד הבריאות, המים יסופקו ממערכת המים העירונית.

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

ניקוז - היתר בניה יוצא רק לאחר אישור מהנדס העיר להסדרי ניקוז בתחום התוכנית. מערכת הניקוז תחובר למערכת העירונית.

22. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- 22.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה אלא רק במרחקים המפורטים מטה, המרחק יימדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים – הכבלים אוויריים | 1.5 מ' |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 מ' |
- 22.2 במידה ובאזור ישנם קווי מתח עליון מתחת על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 22.3 אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן –
- מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 22.4 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 17.5 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום המבנה או בצמוד אליו.

22. חלוקה חדשה ורישום

- א. גבולות חלוקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקה מוצעת אחת הכוללת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחס ע"י קווי רחובות וגבולות החלקה המוצעות כמתואר בתשרים.
- ג. על מבקשי היתרי הבניה, לרשום בלשכת רשם המקרקעין את תשרים החלוקה המאושר בהתאם לחוק.

חתימות:

שירלי ושי בע"מ
ת.ג. 513089329

יחם התוכנית - חברת שירלי ושי בע"מ

ויטנר אילן
אדריכל רישום 86262
054-243735

עורך התוכנית - אדריכל אילן ויטנר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל

2.3.04

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

תכנית מס' 226
גדולה בישיבה מס' 226
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לכאן הוסף

מ.ד. 226
226
226

10/3/04

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

חבנית
מדונה ביטוח מס' 226
הועדה לועדה המקומית לתכנון ולבניה
שם חלוצה ממנו חוקר

ישיבת ראש הועדה
20/1/64

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

חבנית
מדונה ביטוח מס' 226
הועדה לועדה המקומית לתכנון ולבניה
שם חלוצה ממנו חוקר

ישיבת ראש הועדה
20/1/64

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

אישור תכנית מס' 1/240/64

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.6.64 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1/240/64
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5289
מיום 15.4.64

הודעה על אישור תכנית מס' 1/240/64
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5375
מיום 3.3.65

גאודע-ניהול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה