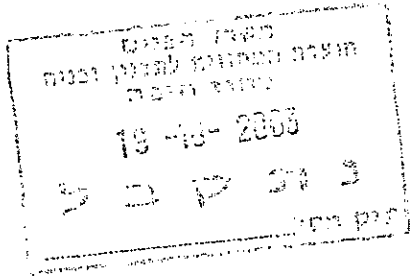


3005069



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית מכ/ 642

שטח הכפר

הוראות התכנית

יוני 2003 - מהדורה 6

1. **שם התכנית ותחילתה**
- תכנית זו תיקרא : תכנית מס' מכ/ 642 שטח הכפר והיא תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן : התשריט).
2. **מסמכי התכנית**
- התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
- א. דפי הוראות (תקנון) בן 8 דפים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500.
- ג. בינוי בקני"מ 1:200 - מחייב עועמדת הבנין. כ.ג.
3. **יחס לתכניות אחרות**
- תכנית זו מהווה לגבי השטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מס' מכ/ 298 שטח הכפר טירת כרמל אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3781 מיום 6.6.91.
- בכל מקרה של סתירה בין האמור בתוכנית זו לתכנית הני"ל, יקבע האמור בתכנית זו.
4. **המקום**
- הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטירת כרמל בשטח הכפר המהווה מרכז היישוב.
5. **גבולות התכנית**
- הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטירת כרמל מזרחית לרחוב הפלמ"ח בפינת רחוב העצמאות.
6. **הקרקע הכלולה בתכנית**
- שטח בנוי - שטח הכפר - מגרש 42, מזרחית לרחוב הפלמ"ח בפינת רחוב העצמאות.
7. **שטח התכנית**
- שטח התכנית הוא כ- 16.85 דונם מדוד גרפית.
8. **בעלי הקרקע**
- מינהל מקרקעי ישראל
רח' פלים 15, חיפה
טל' : 04-8630855

9. **יוזמת התכנית**
 יוזמת התכנית היא: עיריית טירת כרמל.
10. **מגיש התכנית**
 מגיש התכנית: עיריית טירת כרמל.
11. **עורך התכנית**
 עורך התכנית הוא: משרד שורץ בסנוסוף אדריכלים
 דרך הים 84, חיפה
 טל': 04-8371844
12. **מטרות התכנית**
1. חלוקה מחדש של מגרש 42 המיועד לבנייני ציבור.
 2. שינוי יעוד שטח המיועד לבנייני ציבור לשטח המיועד למוסד ציבור.
 3. שינוי קו בנין.
13. **באור סימני התשריט**
- | | |
|--|-------------------------------|
| קו רצוף עבה בצבע כחול | גבול התכנית - |
| קו רציף עם משולשים עם גוונים מנוגדים לסירוגין. | גבול גוש - |
| מספר בן 3 ספרות בתוך משושה וקו שחור. | גבול מספר מגרש מוצע - |
| מספר בן 2 ספרות בתוך עיגול מקווקו וקו שחור. | גבול ומספר מגרש קיים לביטול - |
| שטח צבוע כחול בהיר. | אזור מגורים ב' - |
| שטח צבוע צהוב. | אזור מגורים ג' - |
| שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה. | אזור למבנה ציבור - |
| שטח צבוע חום וצהוב לסירוגין. | אזור למוסד ציבורי - |
| שטח צבוע חום. | דרך קיימת - מאושרת - |
| שטח צבוע ירוק. | שטח ציבורי פתוח - |
| שטח צבוע ירוק מותחם וירוק כהה. | אזור עתיקות - |
| קו אדום מקוטע. | קו בניין - |
| מספר שחור ברבע עליון בתוך עיגול בדרך. | מספר דרך - |
| מספר אדום ברבע הצדדי בתוך עיגול בדרך. | קו בניין - |
| מספר אדום ברבע התחתון בתוך עיגול בדרך. | רוחב הדרך - |

14. שימוש קרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

15. רשימת תכליות

מגרש 100 - בנייני ציבור לפי חוק תכנון והבניה.
מגרש 101 - בנייני ציבור לפי חוק תכנון והבניה.
מגרש 102 - מוסד ציבורי להקמת סניף המפד"ל.

16. הוראות בניה16.1 מגרש 100 - אזור בנייני ציבור שטח מגרש 14.92 דונם

אחוזים	מ"ר	
80%	11936 מ"ר	זכויות בניה
	3 קומות (לפי התכנית המאושרת מכ/298)	מספר קומות
	כמסומן בתשריט	קווי בנין

16.2 מגרש 101 - אזור בניין ציבורי שטח מגרש 1.42 דונם

אחוזים	מ"ר	
80%	1,136 מ"ר	זכויות בניה
50% מהמגרש		תכסית
	3 קומות לא כולל חדרי מדרגות	מספר קומות
	כמסומן בתשריט	קווי בנין

כל בניה חדשה במגרש 101 תהיה בהתאם לקו בנין קדמי של 5 מ'. המבנה הקיים לא יראה כחורג מקו בנין קדמי.

16.3 מגרש 102 - אזור מוסד ציבורי שטח מגרש 0.51 דונם

אחוזים	מ"ר	
29.5%	150 מ"ר	שטח עיקרי
עד 40% מהמגרש		תכסית
6%	30 מ"ר	שטח שרות
	2 קומות וחדר מדרגות על הגג	מספר קומות
	כמסומן בתשריט	קווי בנין

תנאי להיתר בניה במגרש 102 יהיה הצגת מבנים 101 ו-102 והתאמה ארכיטקטונית ביניהם. חומרי גמר לחזיתות - טיח אקרילי (אפשרות לאבן חלקי) וציפוי גג עם קרמיקה - לפי אישור מהנדס העיר.

- 16.4 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י הועדה המקומית מורדות הכרמל.
17. חניה
- מס' החניות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאה היתר הבניה. תכנית סידורי החניה והתנועה באישור מהנדס העיר תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
18. עתיקות
- 18 1 כל עבודה בתחום הקו הכחול של התוכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 18 2 היתר הבניה ופיתוח המגרש ייעשה רק לאחר ביצוע חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה כוללת בכל שטח הבניה. ביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעשו על חשבון היזם ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 18 3 היתרי הבניה והפיתוח במגרש יעשו בכפוף לנספח בינוי מחייב. נספח הבינוי יעשה רק לאחר החפירות הארכיאולוגיות הנדרשות כאמור לעיל ובכפוף ובהתחשב בתוצאותיהן.
- 18 4 במידה ובמהלך העבודות השונות יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 18 5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 18 6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
19. פינויים
- סעיף פינויים יהיה עפ"י סעיף 19 בתכנית מכ/ 298 "שטח הכפר" טירת כרמל שפורסמה לאישור בילקוט פרסומים 3886 מיום 6/6/91.
20. חלוקה חדשה ורישום
- יאושר תשריט לצורכי רשום על פי חוק.

21. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

א. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם 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) 25.0 מ'

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

ב. 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
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקו חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

22. תחנות טרנספורמציה

על מגישי בקשות בנייה לכלול בבקשה להיתר בניה תחנות טרנספורמציה, כחלק מהמבנה ובאישור חברת החשמל לישראל.

23. חדרים מוגנים

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א.

24. שירותים

24.1 מערכות חשמל ותקשורת תת-קרקעית

כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות ותכלולנה הכנה לכבלים או לטלויזיה לוינית.

24.2 ניקוז מי גשם

תנאי להיתר בניה במגרשים 101 ו-102 יהיה תכנית ניקוז באישור מהנדס העיר.
תנאי להיתר בניה במגרש 100 יהיה תכנית פיתוח וניקוז באישור הועדה המקומית מורדות הכרמל.

24.3 אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית טירת הכרמל עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

24.4 תשתיות עירוניות

- א. על יוזמי התכנית להגיש תכנית מערכות מים, ביוב, ניקוז, תאורת רחובות, כבישים, מדרכות ופיתוח שטחים ציבוריים בהתאם לנספחים לאישור מהנדס העיר בטרם הוצאת היתר הבניה.
- ב. המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית של טירת כרמל.

25. הידרנטים

יוזם התכנית יתקין הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי אש.

26. הפקעה ורישום

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יוסד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה".

27. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

שורץ בסנוסוף
 עורך כלים ובני עדים בע"מ
 עורך התכנית:

אינג' ברוך טיקמן
 מהנדס עיריית טירת כרמל
 יוזם ומגיש התכנית:

איך לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ינחתם עמנו הסכם מתאים נגינו, ואין חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בעל הקרקע השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה נקייה וחסכה כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ביתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 מתכנן, מח
 מינהל מקרקעי
 מחוז חיפה

23.6.03
 תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס' ת.פ.ז
 גדונה בישיבה מס' 217 בתאריך 28.10.01
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקות
 מהנדסת הועדה יושבת ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס' ת.פ.ז
 גדונה בישיבה מס' 217 בתאריך 28.10.01
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לממן תוקף.
 מהנדסת הועדה יושבת ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
642/מכ אישור תכנית מס'.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.3.03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית ג.ל.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 642/מכ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5087
 מיום 20.6.02

הודעה על אישור תכנית מס' 642/מכ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5253
 מיום 4.12.03

26.10.03