

מהדורה 01.02.2005

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

שייבי הכנית מתאר מקומית מס' מכ/מק/707

"שייבי חלוקת ייעודי קרקע"

רח' לח"י – טירת הכרמל

התכנית טעונה
אישור השר

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שייבי חלוקת ייעודי קרקע"
תכנית מס' מכ/מק/707 ברחוב לח"י, טירת הכרמל, (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 2.1 תשריט בקנ"מ 1:500.
- 2.2 הוראות התכנית – סה"כ 5 עמודים.
- 2.3 נספח תנועה מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות

3.1 על-השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של טירת הכרמל והשינויים שחלו בה זמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

3.2 הוראות תכנית המתאר הנ"ל על שינוייה שאינן משתנות מכוח תכנית זו נשארות בתוקפן.

3.3 תכנית זו מהווה שינוי לגבי שטח הקרקע שעליה חלה ביחס לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף	הערות
ג 686	מתאר טירת הכרמל	2063	17.11.74	
חרש"צ 2/20/9 (מכ/180)			31.5.84	ישיבת ועדה לתיאום תרשצ"ים
מכ/588	מגרש א – אתר למבני ציבור – טירת כרמל	5237	16.11.03	

3.4 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב לח"י ורח' דקר, טירת הכרמל.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 5,456 מ"ר.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקי חלקות
10723	3,4,5
10725	57,58,61,67,101,107,109,113

7. יזומי התכנית

יעקב גלבוע.

8. בעלי הקרקע

8.1 יעקב גלבוע, בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל.

8.2 עיריית טירת הכרמל.

9. אדריכל הפרוייקט ועורך התכנית

א.ניסן – ד.רוזה, אדריכלים ובוני ערים, רח' הגליל 24, חיפה טל: 8221037-04, פקס: 8232549-04

10. מודד מוסמך

ב. ברמן, מס' רישיון 517

דרך העצמאות 61, חיפה טל: 04-8523602, פקס: 04-8529411

11. מטרת התכנית

מטרות תכנית זו הן:

- 11.1 שינוי חלוקת ייעודי קרקע לצורך יצירת דרך גישה למגרש 600 ויצירת שצ"פ בשטח החנייה.
- 11.2 שינוי הוראות בדבר מס' הקומות המותר מ- 4 קומות על עמודים ל- 8 קומות והגדלת אחוזי הבניה המותר בשיעור שניתן לבקש כהקלה לפי סעיף 147 ולפי סעיף 62 א (א) 9 בחוק תכנון ובנייה מ- 100% ל- 116%.

12. באר סימני התשריט

- קו כחול עבה.....גבול התכנית
- קו כחול מרוסק.....גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע צהוב.....איזור מגורים ג'
- שטח צבוע צהוב בהיר.....איזור מגורים 3-4 קומות
- שטח צבוע ירוק בהיר.....שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק בהיר עם קוים אלכסוניים ירוק כהה.....דרכים להולכי רגל (שבילים)
- שטח צבוע חום.....איזור למבני ציבור
- שטח צבוע חום בהיר.....דרכים וחניה ציבורית קיימת או מאושרת.
- שטח צבוע אדום.....דרכים וחניות מוצעות
- קו ירוק.....גבול חלקה רשומה
- מספר בצבע ירוק.....מספר חלקה רשומה
- קו משונן בכיוונים הפוכים.....גבול גוש

13. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכנית המפורטת ברשימת התכניות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. רשימת התכליות

- 14.1 איזור מגורים ג' – ישמש להקמת בניינים למגורים (סה"כ 24 יח"ד).
14.2 שטח ציבורי פתוח – ישמש לפיתוח שטח ציבורי פתוח.
14.3 דרך – תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל.
14.4 שביל להולכי רגל – ישמש למעבר הולכי רגל.

15. טבלת שטחים

מצב מאושר

יעודי קרקע	שטח בדונם	אחוז %
מגורים ג'	1.523	27.03
שצ"פ מגרש 700	0.807	14.32
שביל להולכי רגל	0.722	12.82
דרך קיימת וחניה	2.582	45.83
סה"כ	5.634	100.00

מצב מוצע

יעודי קרקע	שטח בדונם	אחוז %
מגורים ג'	1.523	27.03
שצ"פ מגרש 700/1 מגרש 700/2 מגרש 700/3	0.343 0.331 0.133	14.32
שביל להולכי רגל	0.722	12.82
דרך מוצעת וחניה דרך קיימת וחניה	0.133 2.449	45.83
סה"כ	5.634	100.00

16. חלוקה חדשה

16.1 גבולות חלוקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

16.2 על מבקשי היתר הבנייה להגיש תשריט חלוקה לצרכי רישום על כל שטחי התכנית לאישור רשויות התכנון כתנאי לקבלת תעודת אכלוס הבניינים שייבנו על מגרש 600.

17. הוראות בנייה

17.1 שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה למטרות עיקריות יהיה בשיעור של 100% משטח המגרש, בתוספת ההקלות הבאות:

17.1.1 – 6% משטח המגרש, כהקלה כללית.

17.1.2 – 5% משטח המגרש, כהקלה עבור מעלית בבניין גבוה.

17.1.3 – 5% משטח המגרש, כהקלה עבור שתי קומות נוספות (מתוך 3 הקומות הנוספות) ובסה"כ 116%.

17.2 שטחי שירות

ישמשו למחסנים, מעברים, מבואות, לובי ראשי ולובי קומתי, חדר מכונות, חדר אשפה, קומת עמודים, מעלית, ממ"דים, חניות מקורות.

17.3 גובה הבניינים

גובה הבניין יהיה בן 8 קומות (המהווה הקלה של 3 קומות ביחס לגובה המותר של 4 קומות על קומת עמודים).

18. סלילת דרכים

מבקשי היתרי הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת דרך הגישה הכלולה בתכנית.

19. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יהיו חלק מתכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

20. חנייה

על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החנייה הדרושה עפ"י התקן בתחום המגרש, עפ"י נספח התנועה והחנייה המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית ובאישור מהנדס העיר.

21. מניעת מטרדים בעת הבנייה

21.1 כתנאי לקבלת היתר בנייה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבנייה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חמרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.

21.2 בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

21.3 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

21.4 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטריד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס': מק/מכ/707
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.2.54 לאשר את התכנית.
 י"ד הועדה המקומית
 תמונה על המחוז

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 הפקדת תכנית מס': מק/מכ/707
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.8.54 להפיק את התכנית.
 י"ד הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס': מק/מכ/707
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס':
 מיום: עמוד:

הודעה על הפקדת תכנית מס': מק/מכ/707
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס': 5349
 מיום: 14.12.54 עמוד: 774

הודעה על אישור תוכנית מס' 707
 פורסמה בעיתון ביום
 ובעיתון ביום
 ובעיתון מקומי ביום

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 707
 פורסמה בעיתון ביום
 ובעיתון ביום
 ובעיתון מקומי ביום

**התכנית טעונה
 אישור השר**