

משרד הפנים
הוארה המחוזית לתכנון ומבחן
תל אביב חיפה
14-4-2003
5 2 3 2

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"

ממסחרי למגורים א' ברחוב האלון בשכונת אילת הכרמל תוכנית מכ/679
שינוי לתכנית מכ/192

הוראות התכנית

2001

- יזום התכנית : ווקסמן גוברין (נד"ן) חברה להנדסה בע"מ
- מגיש התכנית : ווקסמן גוברין (נד"ן) חברה להנדסה בע"מ
- עורך התכנית : אדריכל עופר פורת
- תחום שיפוט מוניציפלי : טירת הכרמל
- בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- ועדה מחוזית : חיפה
- יישוב : טירת הכרמל
- מספר יח"ד : 1

18 בנובמבר 2003

עדכון 4

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 679/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.2.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 679/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5342
מיום 9.11.04

הודעה על אישור תכנית מס. 679/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5409
מיום 23.6.05

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.i שם התוכנית:

"ממסחרי למגורים א' ברחוב האלון בשכונת אילת הכרמל תוכנית מכ/ 679 שינוי לתוכנית מכ/ 192 "

1.2 מקום התוכנית:

מגרש 78 בשכונת "איילת הכרמל" בטירת הכרמל.

נ.צ. מרכזי* מזרח: 740100		צפון: 197975
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10689		1

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

0.658 דונם, הישוב אנליטי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: (מנהל מקרקעי ישראל), בעלי חוזה פיתוח: וקסמן גוברין (נד"ן) חברה להנדסה בע"מ

יזם התוכנית:

וקסמן גוברין (נד"ן) חברה להנדסה בע"מ. רח' הברזל 2 רמת החייל ת"א.
פקס- 6488810-03, טל 6488811-03

מגיש התוכנית:

וקסמן גוברין (נד"ן) חברה להנדסה בע"מ. רח' הברזל 2 רמת החייל ת"א.
פקס- 6488810-03, טל 6488811-03

עורך התוכנית:

עופר פורת, אדריכל, מס' רישוי 80976.
פורת-שמיר אדריכלות ובינוי ערים. משמר העמק 19236, פקס 9898920-04, טל 9896017-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מס' מכ/ 192 לשכונת "איילת הכרמל", אשר פורסמה למתן תוקף מיום 3.7.88 י.פ. 3571

: התכנית משנה יעוד ממסחר למגורים א' עפ"י הוראות התכנית מכ/ 192 למגורים א'.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

הוראות התכנית, דפי מסמך זה בן 8 עמודים
תשריט בקני"מ 250 : 1 - יעודי קרקע.
תכנית בינוי בקני"מ 200 : 1

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
2001-10-7	הכנה
2002-3-12	עדכון 1
2003-09-20	עדכון 2 תיקון לפי דרישת ועדה מקומית
2003-09-24	עדכון 3 הנחיות ועדה מחוזית ומקומית
2003-11-18	עדכון 4 תיקון עפ"י החלטות ו. משנה מחוז חיפה מיום 24/9/2003

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול התכנית קו כחול כהה
- ב. גבול תכנית מאושרת קו כחול מרוסק
- ג. דרך קיימת שטח בצבע חום
- ד. אזור מסחרי שטח בצבע אפור
- ה. אזור מגורים א' (בניה עצמית) שטח צבוע כתום
- ו. מספר דרך משולש עליון ברוזיטה
- ז. קו בניין משולשים צידיים ברוזיטה
- ח. רוחב הדרך משולש תחתון ברוזיטה
- ט. גוש ומספרו מספר בן 5 ספרות
- י. גבול גוש משולשים הפונים במהופך לסירוגין על קו ירוק

1.10

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח
שטח בדונם	% השטח	שטח בדונם	% השטח	
0.215	32.7%	0.215	32.7%	דרך קיימת
-----	-----	0.443	67.3%	שטח מסחרי
0.443	67.3%	-----	-----	אזור מגורים א' (בניה עצמית)
0.658	100%	0.658	100%	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד השטח ממסחרי למגורים א' בשכונת אילת הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- I. יעוד קרקע למגורים א' בשכונת אילת הכרמל.
- II. קביעת הוראות בניה לבניה עצמית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א' (כתום): מבני מגורים חד משפחתיים בבניה עצמית.
2. דרכים (חום) - כבישים לתנועת כלי רכב והלכי רגל, מפרצי חניה, מדרכות, גינון, מתקני תשתיות על ותת קרקעיים כגון- ביוב, חשמל, תקשורת וניקוז.

טבלת זכויות והגבלות בנייה: 3.2

לא יינתנו חיתורי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שטח בדרום סר"כ	צפיפות נטו/ נט"ו יחיד למגרש	גובה בנייה מקסימלי		אחורי בנייה / שטח בנייה מקסימלי								קווי בניין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושקים) עיקריים)
		גובה * גובה במטר/ימ	מספר קומות	שטח שרד	שטח שרד	לניסוי קרקע	לניסוי קרקע	שימורים עיקריים	מחוזת למפלס בניסה	מפלס בניסה	צדד**	קדמי			
0.443	1	7	2	51.5% ***	33%	3.5%	48%	-	51.5% ***	4	5	430	אזור מגורים א' (בנייה עצמית)		

אין בנייה למעט המפורט בסעיף רשימת חבליות

* מדרג ממרכז המגרש בגובה פני המדרגה.
 ** לא קיים קו בניין אחורי במגרש פינת זה.
 *** חוסמת של 1.5% (7 מ"ר) לצורך מילוי לתכנית ישנה מלפני 1991.

3.3 הוראות נוספות: הנחיות והגבלות לעיצוב האדריכלי של המבנים

- א. תותר התקנת מתקני חימום סולריים תוך שילוב אדריכלי של הקולטים בגג שיבטיח הסתרה נאותה של הדודים.
- ב. מתקני ייבוש כביסה ימוקמו בשטח המגרש או בבניין תוך שילוב אדריכלי של מסתורי הכביסה.
- ג. תותר התקנת אנטנה או צלחת אחת בלבד לבניין.
- ד. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן הראה המתכנן, בתכנית השטח, בתכנית הגג, בחזית ובחתיכים, את צורת שילוב המתקן לחימום סולרי, ייבוש כביסה ואנטנת הבניין, בתאום עם מהנדס המועצה ולשביעות רצון הועדה המקומית.
- ה. גדרות: גדר אבן לאורך גבול מגרש קדמי תבנה בגובה שלא יפחת מ 50 ס"מ. ולא יותר מ 1.80 מ'. ותקבל את אישורו של מהנדס העיר.
- ו. פחי אשפה: סידור פחי אשפה ימוקם במתקן אשפה בנוי משולב בגדר האבן עם מכלים נשלפים מוסתרים על ידי דלתות פח פלדה.
- ז. גגות: יותרו גגות משופעים שיכוסו ברעפים.
- ח. מבנה חניה: תותר הקמת גגון לחניה מקורות ומרישי עץ מחופה רעפים בשטח החניה בלבד כמופיע בתשריט המצורף וכחלק מהיתר הבניה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 4.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עלילים. בקרבת קוי חשמל עליליים 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 עם תיילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

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

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

6. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות פיתוח הכוללת : דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה תבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסודי מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

פרק 5 - חתימות

לפי התנאים שקדמו, בתנאי שזו תהיה מתחמת

בעל הקרקע:

החלטות הוועדה המימנית והטכנית, יעשה כל צדד להקנות כל זכות ליהנות מתכנית אוכלוסית או כל זכות אחר בשטח התכנית, כל עוד לא הוקמה השטח ונדרש ענין דומה או שיש בו חסר, ואין זה תלוי באם במקום הסמכות כל בעל זכות משנה יודע ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ופיקוד שיהיה.

יום התוכנית: 15/11/03
חברת ההנדסה בע"מ

למען הסר ספק מפורט בה סעיף 10 נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, וכל צדד ימנעו על התכנית הכרה או הוצאה במקום הסכם כמפורט ו/או ימנעו לבטל או לשנותו או לשנותו על פי שרכש מאחד על פני זכות כותהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו כעת או בעתיד ופיקוד כל דין שכן החליטנו ויחנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מגיש התוכנית: 15/11/03
חברת ההנדסה בע"מ

אשר

עורך התוכנית:

התקן 104
אודות מ"ח תכנון
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

עופר מורת, אדריכל
מס' רישוי: 80976
טל. 04-9896017