

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"



תוכנית מתאר מקומית מס' מק/מכ/ 661 א'

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מק/מכ/ 661 א' :
 " הסדרת בינוי ברחוב כ"ג יורדי הסירה, טירת כרמל."
 ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית:
 תקנון בן 6 עמודים, תשריט בקני"מ 1:500

3. יחס לתכניות אחרות:

3.1 תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 936, אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 2549 מיום 5.07.78 עמוד 1819 ו- ת.ר.ש.צ. מס' 2/20/6 שאושרה מיום 5.5.72 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התכנית הנ"ל ייקבע האמור בתוכנית זו.
 3.2 הוראות תכנית מכ/ 201, אשר פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. מס' 3292 מיום 19.08.86 עמוד 1206 חלות על השטח ונשארות בתוקף.

4. המקום: נפה חיפה

מחוז חיפה

ישוב טירת כרמל, רחוב כ"ג יורדי הסירה

5. הקרקע הכלולה בתוכנית: גוש 10677, ח' 34,33,32 וח"ח 45.

6. שטח התכנית: כ- 3.5 דונם מדוד גרפית.

7. בעלי הקרקע: עיריית טירת כרמל ו-מ.מ.י, (חוכרים).

8. יוזם ומגיש התכנית: עיריית "טירת כרמל"

9. עורכי התכנית: משרד טרכטנברג אלה, ת.ד. 284 נשר 36602, טל' 04-8202605, פקס 04-8202627 מחלקת ההנדסה של עיריית טירת כרמל, טל' 04-8572460

10. מטרת התכנית:

10.1 הסדרת בינוי קיים תוך : החלפת שטח ביעוד מגורים לש.צ.פ. ושטח ביעוד ש.צ.פ. למגורים, תוך שמירה על גודל השטח בכל יעוד, לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון ובניה.

10.2 שינוי בקו בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

11. באור סימני התשריט:**יעודי קרקע הכלכלים בתכנית**

קו כחול	11.1 גבול תכנית
שטח צבוע כתום	11.2 אזור מגורים 1 קומה
שטח צבוע תכלת	11.3 אזור מגורים 2 קומות
שטח צבוע ירוק בהיר	11.4 שטח ציבורי פתוח
קו שחור עם משולשים בכיוונים מנוגדים	11.5 גבול גוש
קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק	11.6 גבול ומספר חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק ומספר בעגול מקוטע בצבע ירוק	11.7 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
קו בצבע שחור ומספר או אות ומספר בעגול בצבע שחור	11.8 גבול ומספר מגרש מוצע
שטח מנוקד	11.9 בניין קיים
קו נקודה אחת בצבע אדום	11.10 קו טלפון
קו שתי נקודות בצבע אדום	11.11 קו חשמל מתח נמוך
קו מקוטע בצבע אדום	11.12 קו בניין

יעודי קרקע הגובלים בתכנית

שטח צבוע צהוב בהיר	11.13 אזור מגורים 3-4 קומות
שטח צבוע אפור מוקף אפור כהה	11.14 אזור מסחרי
שטח צבוע באלכסון ירוק ואדום לסירוגין	11.15 שביל ים
שטח צבוע חום	11.16 דרך קיימת ו/או מאושרת
מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.17 מספר הדרך
מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך	11.18 קו בנין
מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.19 רוחב הדרך
קו שלוש נקודות בצבע אדום	11.20 קו חשמל מתח גבוה

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית.

13. רשימת תכליות:

- 13 1 אזור מגורים 1 קומות מיועד למבני מגורים בהתאם תכניות ג/ 936 ות.ר.ש.צ. 2/20/6.
- 13 2 שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון ופיתוח כגון משחקי ילדים, שבילים, פינות ישיבה, פרגולות וכדומה.

14. הוראות תכנון לאזור מגורים:**14.1**

ממצב מוצע	ממצב מאושר	הוראות תכנון
554 מ"ר או כפי שקיים	554 מ"ר או כפי שקיים	גודל מגרש מינימלי
4	4	מס' יחיד
70%	70%	אחוזי בנייה שטח עקרי סה"כ
לפי מכ/ 201 ולפי תקנות התכנון והבניה, תשנ"ב-1992	לפי מכ/ 201	אחוזי בניה - שטחי שרות *
2	2	מס' קומות
5.0 מ'	5.0 מ'	קו בנין קדמי מינימלי
2.5 מ', 0.0 מ' (כמסומן בתשריט)	2.5 מ'	קו בנין צדדי מינימלי
4.0 מ', 0.0 מ' (כמסומן בתשריט)	4.0 מ'	קו בנין אחורי מינימלי

* שטחי שרות יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, למעט מבני העזר הקיימים והמסומנים בתשריט.

14.2 כל יתר הוראות התכנית נשארות בתוקף לפי התכנית ג/936.**15. פיתוח שטח וחניה**

תכנית לפיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרש יותקנו מקומות חניה לפי התקן שיחול בעת הוצאת היתר הבניה, במידה ותנאים הפיזיים במגרש מאפשרים זאת. הנ"ל יקבע ע"י מהנדס העיר בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

16. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

17. חלוקה ורישום

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות / מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחד, המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות / המגרשים המוצעים, כמתואר בתשריט.

18. שירותים:

- 18.1 **אספקת מים** - תהיה מרשת אספקת מים של עיריית טירת כרמל באישור מהנדס העיר.
- 18.2 **ניקוז מי גשם** - לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
- 18.3 **ביוב** - לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אישר מהנדס העיר תכנית התחברות למערכת הביוב הציבורי הקיימת.
- 18.4 **הרחקת אשפה** - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בשטח המגרש ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר ובאישור מהנדס העיר.

19. אתר עתיקות (לפי סדר יום מס' 2004010 מיום 2.6.04 של רשות העתיקות)

- א. שטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) היינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה ועתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהיינו אתר עתיקות מוכרז.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 20.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.00 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.50 מ' |

5.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.00 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.00 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

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.

20.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי החשמל 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 אישור והסכמה מחברת החשמל.

20.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21 . היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.



אריה פרגון
ראש העיר

אריה פרגון
ראש העיר

מגיש ויוזם התכנית

טרסטנטוב אבה
אדריכלות ושמות מקוקעין
ת.ד. 284 נשר

עורך התכנית



אריה פרגון
ראש העיר

אריה פרגון
ראש העיר

עיריית תל אביב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמלי"
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס: מק/מכ/661
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.11.05 לאשר את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמלי"
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הפקדת תכנית מס: מק/מכ/661
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.4.05 להשקיף על התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/661
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 5486
מיום: 30.1.06 עמוד: 143

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/661
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 5440
מיום: 19.9.05 עמוד: 4252

הודעה על אישור תוכנית מס: מק/מכ/661
פורסמה בעיתון ביום: 22.10.05
ובעיתון ביום: 22.06
ובעיתון מקומי ביום: 20.12.05

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/661
פורסמה בעיתון ביום: 19.8.05
ובעיתון ביום: 19.6.05
ובעיתון מקומי ביום: 19.6.05