



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

תוכנית מתאר מקומית מס' מכ / 661 הרחבת לשכת הרווחה

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מכ / 661 הרחבת לשכת הרווחה 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, נספח בינוי מחייב לענין העמדת מבנה וקוי הבניין.

3. יחס לתכניות אחרות:

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-ת.ר.ש.צ. מס' 2/20/6 שאושר מיום 5.5.72 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התכנית הנ"ל ייקבע האמור בתוכנית זו.

4. המקום:

נפה חיפה
מחוז חיפה
ישוב טירת כרמל, רחוב וייצמן- אתר הלשכת לשרותים חברתיים.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית:

גוש 10677 חלקה 41, ח"ח 40 ו-45

6. שטח התכנית:

כ- 2.8 דונם מדוד גרפית.

7. בעלי קרקע:

עיריית טירת כרמל, 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, פקס—04-8572801

10. מטרת התכנית:

10.1 הסדרת בינוי קיים תוך:

א. שינוי יעוד קרקע מ- ש.צ.פ. לבנייני ציבור.
ב. קביעת זכות מעבר לציבור הולכי רגל ולרכב כגישה לאתר לשכת הרווחה בשטח שיעודו מגורים.

10.2 מתן הוראות תכנון להרחבת מבנה ציבורי קיים המשמש את לשכת הרווחה של העיר.

11. באור סימני התשריט:

יעודי קרקע הכלכלים בתכנית

11.1	גבול תכנית	קו כחול
11.2	אזור מגורים 3-4 קומות	שטח צבוע צהוב בהיר
11.3	שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום מוקף חום כהה
11.4	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
11.5	זכות מעבר	פסים אלכסוניים בצבע ורוד על רקע צהוב בהיר
11.6	גבול ומספר חלקה רשומה	קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק
11.7	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מקוטע בצבע ירוק ומספר בעגול מקוטע בצבע ירוק
11.8	גבול ומספר מגרש מוצע	קו בצבע שחור ומספר או אות ומספר בעגול בצבע שחור
11.9	בניין קיים	שטח מנוקד
11.10	קו טלפון	קו נקודה אחת בצבע אדום
11.11	קו חשמל מתח-נמוך	קו שתי נקודות בצבע אדום
11.12	קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום
11.13	הריסה	בניה מוקפת בצהוב

יעודי קרקע הגובלים בתכנית

11.14	אזור מגורים 1 קומה	שטח צבוע כתום
11.15	אזור מגורים 2 קומות	שטח צבוע תכלת
11.16	אזור מסחרי	שטח צבוע אפור מוקף אפור כהה
11.17	שביל ים	שטח צבוע באלכסון ירוק ואדום לסירוגין
11.18	דרך קיימת ואו מאושרת	שטח צבוע חום
11.19	מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.20	קו בנין	מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך
11.21	רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.22	גבול גוש	קו שחור עם משולשים בכיוונים מנוגדים
11.23	קו חשמל מתח גבוה	קו שלוש נקודות בצבע אדום

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

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

13. רשימת תכליות:

- 13.1. שטח לבנייני ציבור – מיועד למבני ציבור, לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.
 13.2. זכות מעבר מיועד למעבר להולכי רגל ולמעבר לכלי רכב לצורך גישה לבניין ציבורי.

14. הוראות תכנון:**14.1 הוראות בניה לשטח לבנייני ציבור**

במגרש קיים מבנה המשמש לשכת הרווחה של העיר ומקלט תת קרקעי.

מרב מוצע	הוראות תכנון
2.6 דונם	גודל מגרש מינימלי
2 (כפי שקיים)	מס' מקסימלי של מבנים במגרש
50%	אחוזי בנייה שטח עקרי סה"כ
20% *	אחוזי בניה - שטחי שרות
עד 15.0 מ'	גובה המבנה
3	מס' קומות
על-פי תוכנית הבינוי, תואם קונטור המבנה הקיים	קו בנין קדמי
על-פי תוכנית הבינוי, 1 מ' מגבול חלקה על-פי תוכנית הבינוי, תואם קונטור המבנה הקיים	קו בנין צדדי (מערב) קו בנין צדדי (מזרח)
על-פי תוכנית הבינוי, 19 מ' מגבול חלקה	קו בנין אחורי מינימלי

* שטחי שרות כוללים מדרגות, מבואות, פינות המתנה, מעברים, מתקנים טכניים, שטחי מקלוט ומרחבים מוגנים.

- 14.2 תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה על גבי התשריט.
 14.3 תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת סידור מיוחד לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר.

15. תכנית תנועה וסידורי חניה בשטח לבנייני ציבור

תנאי למתן היתר בנייה לתוספות בבניין הציבור יהיה הגשת תכנית תנועה וסידורי חניה החניות ישולבו בגינון שיכלול שתילת עצים בוגרים.

16. פיתוח שטח וחניה

תכנית לפיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 בשטח לבנייני ציבור יותקנו מקומות חניה לפי התקן שיחול בעת הוצאת היתר הבניה.

17. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ויירשמו על שם עיריית טירת כרמל.

18. חלוקה ורישום:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
 ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.

19. שירותים:

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

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

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה / חפירת הצלה. מדגמית ; חפירת הצלה), יבצע הנזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 4. היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעתן פגיעה בקרקע.
 5. 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.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 21.1 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' רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.50 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.00 מ' מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.00 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.

21.2 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.

21.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת

הנחיות עם חברת החשמל.

22. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.



אינג' בוריס טייטלבוים
ראש העיר

מגיש ויוזם התכנית

טרכטנברג אלה
אדו. כלכלה ושפיעות מקרקעין
ת.ד. 284 נשר

עורך התכנית



אינג' בוריס טייטלבוים
ראש העיר

עיריית תל אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
מס' 661/מ
21.9.04
תכנית 253
בדונה בישיבה מס' 253
בתיאריך
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן חוקי.
ממונת אוועדה יושב ראש הועדה
21/12/05

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
מס' 661/מ
21.9.04
תכנית 253
בדונה בישיבה מס' 253
בתיאריך
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להסגדה.
ממונת אוועדה יושב ראש הועדה
21/12/05

משרד הפנים- מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה- תשכ"ה- 1965
אישור תכנית מס' 661/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.11.05 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 661/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5432
מיום 31.8.05

הודעה על אישור תכנית מס' 661/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490
מיום 5.2.06