



2005667

מחלקת הנדסה
נתהבל
18-12-2005
חתימה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

תוכנית מתאר מקומית מס' מכ/672

שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מכ/672:

"הסדרת מגרשי התעשייה ברח' א.ל. מוצקין בטירת כרמל"

ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית: תקנון בן 5 עמודים, תשריט בקני"מ 1:500, נספח תנועה מחייב, למעט סידורי חניה בקני"מ 1:250.

3. יחס לתכניות אחרות:

3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/578 הנקראת "אזור תעשייה ג' - בטירת כרמל", אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 1722 מיום 20.05.71 עמוד 1755, ג/871, אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 2578 מיום 15.11.79 עמוד 288, מק/מכ/392 שאושרה מ-19.04.96, מכ/123 (ג/1060) שאושרה מ-12.7.84, ו-ת.ר.ש.צ. מס' 2/20/16 שאושרה מ-28.7.98.

4. המקום: נפה חיפה

מחוז חיפה

ישוב טירת כרמל, רח' א.ל. מוצקין

5. הקרע הכלולה בתוכנית: גוש 10726 חלקות 169, 170, 171, 172, 173, 174, 152, 157

ח"ח 145, 128
גוש 10674 ח"ח 96, 141
גוש 10675 ח"ח 48
גוש 10686 ח"ח 30

6. שטח התכנית: כ-16.50 דונם מדוד גרפית.

7. בעלי הקרקע: מ.מ.ג.

8. יוזם ומגיש התכנית: עיריית טירת כרמל

9. עורך התכנית: משרד טרכטנברג אלה, ת.ד. 284 נשר 36602, טל' 04-8202605, פקס 04-8202627

10. מטרת התכנית:

10.1 שינוי יעוד קרקע מ-ש.צ.פ. ו-ש.פ.פ. לאזור מלאכה תעשייה זעירה.

10.2 צירוף הקרקע שיעודה שונה מ-ש.צ.פ. ו-ש.פ.פ. לתעשייה ומלאכה זעירה למגרשים הסמוכים.

1. באור סימני התשריט:שטחים הכלולים בתכנית:

קו כחול	11.1 גבול תכנית
קו כחול מקוטע	11.2 גבול תכניות מאושרות
שטח צבוע סגול בהיר מותחם סגול כהה	11.3 אזור מלאכה ותעשייה זעירה לפי ג/ 578 ות.ר.ש.ץ. 2/20/16
שטח צבוע ירוק	11.4 שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	11.5 שטח פרטי פתוח
שטח צבוע באלכסון ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין	11.6 שביל להולכי רגל
שטח צבוע באלכסון ירוק וורוד לסירוגין	11.7 שביל להולכי רגל מוצע
שטח צבוע ורוד	11.8 כביש מוצע
שטח צבוע חום	11.9 דרך קיימת ו/או מאושרת
קו שחור עם משולשים בכיוונים מנוגדים	11.10 גבול גוש
מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.11 מספר הדרך
מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך	11.12 קו בנין
מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך	11.13 רוחב הדרך
קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק	11.14 גבול ומספר חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק ומספר בעגול מקוטע בצבע ירוק	11.15 גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
קו בצבע שחור ומספר בעגול בצבע שחור	11.16 גבול ומספר מגרש מוצע
שטח מוקף צהוב	11.17 מבנה להריסה
קו שתי נקודות בצבע אדום	11.18 קו חשמל מתח גבוה
קו שלוש נקודות בצבע אדום	11.19 קו חשמל מתח עליון
שטח מנוקד בצבע התשריט	11.20 מבנה קיים
שטח צבוע תכלת	11.21 רצועת קו דלק (בתחום דרך קיימת ו/ או מאושרת)

שטחים הגובלים בתכנית:

שטח צבוע צהוב בהיר	11.22 אזור מגורים ג'
שטח צבוע אפור	11.23 שטח מסחרי
שטח צבוע ורוד	11.24 חניה ציבורית
שטח צבוע כחול	11.25 אזור מגורים ב'
שטח צבוע סגול בהיר מותחם	11.26 אזור תעשייה ומלאכה לפי ג/ 871
שטח צבוע ירוק בהיר עם פסים אלכסוניים בירוק כהה	11.27 אזור ציבורי פתוח- פיתוח אינטנסיבי מוגבר

שימוש בקרקע ובבניינים:

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

רשימת תכליות:

דרך קיימת ו/או מאושרת - דרך למעבר לכלי רכב.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה תעשייה ומלאכה נקיה בלבד, תעשייה עתירת ידע, משרדים ועסקים.

הוראות תכנון:

.1

מצב מוצע	הוראות תכנון
1000 מ"ר	גודל מגרש מינימלי
1	מס' מקסימלי של מבנים במגרש
60%	תכסית
50% 150%	אחוזי בנייה שטח עקרי לקומה סה"כ
30% 80%	אחוזי בנייה - שטחי שרות: מעל פני הקרקע אחוזי בנייה שטחי שרות: מרתפים תת-קרקעיים (כולל חניות)
עד 12.0 מ' (לא כולל מרתף)	גובה המבנה
13 מ'	קו בנין קדמי מינימלי
4 מ'	קו בנין צדדי מינימלי
6 מ'	קו בנין אחורי מינימלי

2. בחלקה לביטול מס' 169 מגרש מוצע מס' 5, תהיה ביצוע הריסת הסככה בפועל - תנאי לקבלת כל היתר שהוא.

3. נגישות הראשית לכלי רכב תהיה מדרך מס' 2 שבתכנית ולא תותר נגישות לרכב תפעולי מדרך רח' א. ל. מוצקין.

4. בתחום רצועת קו הדלק חיפה טירת כרמל אין לנטוע עצים ואין לתכנן ולבצע כל עבודות, אלא לאחר תאום עם חברת "תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ" ובאישורה בכתב מראש. כמו כן, לא תותר בנייה בתחום של 10 מ' לפחות משני צדדיו של צינור הדלק.

פיתוח שטח וחניה

תכנית לפיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

במגרש ייתקנו מקומות חניה לפי התקן שיחול בעת הוצאת היתר הבניה, כאשר לא תותר חניה מקורה על פני הקרקע.

16. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

17. חלוקה ורישום:

- א. השטחים שיעודם משתנה מ-ש.צ.פ. לתעשייה יצורפו למגרשים הגובלים, עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל ומימוש הזכויות על פי תכנית זו מותנה באישור מינהל מקרקעי ישראל.
- ב. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ג. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ד. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקה. יוזם התכנית ירשום את החלקה בלשכת רשם המקרקעין.
- ה. ישמרו זיקות הנאה וזכויות קדימה כמפורט בנסחי טאבו.

18. שירותים:

- 18.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת מים של טירת הכרמל.
- 18.2 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בשטח המגרש ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 18.3 ניקוז מי גשם - היתר בניה יכלול תכניות לביצוע ניקוז מי גשם עפ"י אישור מהנדס העיר.
- 18.4 ביוב - המבנה יחובר למערכת ביוב של עיריית טירת כרמל על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 19.1 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'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.00 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.00 מ'

הערות:

- א. 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.
- ב. דרך הגישה לכל רשתות החשמל, העוברות בתחום התכנית תהיה חופשית בכל עת, ברגל או ברכב, בכל שעות היממה וזאת לצורך מטרת תחזוקה ותפעול שוטפים של קווי החשמל. זאת ועוד, שינויים ברשת החשמל שהעתיקתן תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יזמי ו/או מבצעי התכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

19.2 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.

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

הנחיות עם חברת החשמל.

20. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

21. חתימות:

מגיש ויוזם התכנית _____

אינג' לודוויג טיקמן
מנהל עיבוד טיפול במתח

טרכטנברג אלה
אדריכלת ושמות מקרקעין
ח' תל אביב 284 נשר

עורך התכנית _____

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מחוזית הכרמל

תכנית מס' 236
בדואר 14.5.93

נדונה בישיבת מס' 236
ב-14.5.93

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לפתח חוקי.

מחודסת הועדה יעקב יאשי הועדה
10/16/86

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מחוזית הכרמל

תכנית מס' 236
בדואר 14.5.93

נדונה בישיבת מס' 236
ב-14.5.93

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.

מחודסת הועדה יעקב יאשי הועדה
10/16/86

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור ותכנית מס' 672/נ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.6.85 לאשר את התכנית.

סמנ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 672/נ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5395
מיום 3.5.85

הודעה על אישור תכנית מס' 672/נ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593
מיום 8.11.86

