

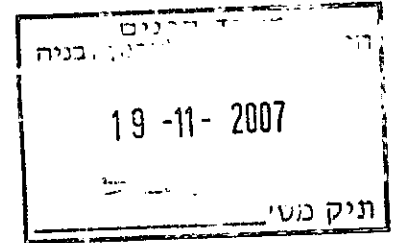
2005956

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – מורדות הכרמל

23-12-2007

טירת-כרמל



הקצאת שטח למתקני הנדסה, תשתיות ושטחים לצורכי ציבור

תוכנית מפורטת מס' מב/ 663 א'

המהווה שינוי לתוכנית מב/448 המאושרת

הוראות התוכנית

יוזם ומגיש התוכנית: עיריית טירת-כרמל

ת"ד 49, טירת-כרמל

☎ 04-8572460

עורכי התוכנית: אינג' בוריס טיקמן מהנדס העיר, עיריית טירת-כרמל

רח' אצ"ל 38, טירת-כרמל

☎ 04-8572460

ש. זייד ובניו בע"מ הנדסה תכנון ומדידה

רח' הרצל 69 ת"ד 275, טירת-כרמל

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
עיריית טירת - כרמל

נובמבר - 2004

מאי - 2005 הגשה להפקדה

מרץ - 2007 תיקונים טכניים לפני הפקדה

אפריל - 2007 תיקונים טכניים לפני הפקדה

מאי - 2007 תיקונים טכניים לפני הפקדה

אוגוסט - 2007 תיקונים למתן תוקף

נובמבר - 2007 מתן תוקף

ט/ 10165 א'

1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מכ/ 663 א' "הקצאת שטח למתקני הנדסה תשתיות ושטחים לצורכי ציבור". תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו, המסומן בשם הנ"ל (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. מסמכי התוכנית

- א. תקנון הכולל 9 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי – מסמך מנחה.
- ד. נספח ניקוז – תשריט ופרשה טכנית – מסמך מחייב.
- ה. נספח תנועה – מסמך מנחה.

3. יחס לתוכניות אחרות

- * מכ/ 448 - "דרום ז' בוטינסקי" אשר פורסמה למתן תוקף בי. פ. 4879 מיום 14/5/2000 – שינוי.
- * חכ/ 20 א' – החותרים אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16/8/1984 – שינוי.
- * תמ"א/ 3 – תוכנית מתאר לדרכים, אשר פורסמה מי. פ. 3366 31/7/1986 - כפיפות.
- * תמ"א/ 23 – תוכנית מתאר ארצית למסילת ברזל, אשר פורסמה בי. פ. 4724 מיום 26/1/1999 - כפיפות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות קודמות, הוראות תוכנית זו עדיפות.

4. הקרקע הכלולה בתוכנית

גוש 10717
חלקות שלמות: 76, 63
חלקי חלקות: 82, 75, 74, 73, 59, 30

5. שטח התוכנית

35,982 דונם (מדוד גרפית).

6. יוזם ומגיש התוכנית

עיריית טירת-כרמל
רח' הרצל 4 טירת כרמל 39100

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל – קריית הממשלה, שד' פלי"ם 15, חיפה.

טל : 04-8630855, פקס : 04-8625022

עיריית טירת-כרמל -- רח' הרצל 2 (ת"ד 49), טירת-כרמל.

טל : 04-8547000, פקס : 04-8572801

8. עורכי התוכנית

אינג' בוריס טיקמן, מהנדס העיר – עיריית טירת-כרמל, רח' אצ"ל 38, טירת-כרמל;

טל : 04-8572460

ש. זייד ובניו בע"מ – הנדסה, תכנון ומדידה, רח' הרצל 69 ת"ד 275, טירת-כרמל,

טל : 04-8584545

9. מטרת התוכנית

1. ייעוד שטח עבור הקמתם של מתקני הנדסה, תשתיות ושטחים לצורכי ציבור.

א. שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח עבור מתקנים הנדסיים.

ב. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח עבור מבני ציבור.

ג. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח עבור מתקנים הנדסיים.

ד. התוויית דרכי גישה למתקנים ההנדסיים.

ה. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח.

2. קביעת תנאים, הוראות בנייה ועקרונות פיתוח בשטחים המיועדים לצורכי ציבור,

מתקנים הנדסיים ושטח ציבורי פתוח.

10. באור סימני התשריט

ייעודי קרקע הכלולים בתוכנית:

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת -
קו כחול רציף	גבול תוכנית -
קו שחור עם משולשים שחורים לשני צידיו	גבול גוש -
קו ירוק	גבול חלקה מאושרת -
קו שחור	גבול מגרש -
קו שחור מקוטע	גבול מגרש לביטול -
מספר ירוקה בעיגול ירוק	מס' חלקה רשומה -
מספר מוקף בעיגול שחור רציף	מס' מגרש מאושר -
מס' מוקף בעיגול שחור מקוטע	מס' מגרש לביטול -
מספר מוקף קו שחור רציף אליפסי	מס' מגרש מוצע -
צבע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת -
צבע ורוד	דרך מוצעת --
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח -

מתקנים הנדסיים -	סגול מותחם חום
שטח למבני ציבור -	חום מתחם חום כהה
שטח חקלאי -	קוים ירוקים אלכסוניים
קו חשמל מתח גבוה -	קו שתי נקודות לסירוגין באדום
קו חשמל מתח עליון -	קו שלוש נקודות לסירוגין באדום
קו בניין -	קו אדום מקוטע
מספר הדרך -	ספרה אדומה ברבע העליון של עיגול הדרך
מרווח קדמי -	ספרות אדומות ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך
רוחב הדרך -	ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול הדרך
מבנה להריסה -	קו צהוב

ציר מסילת ברזל לפי תמ"א 23 - קו מקוטע, קצר וארוך בצבע אדום

ייעודי קרקע הגובלים בתוכנית:

שטח מגורים ב' -	שטח צבוע תכלת
שטח מגורים ג' -	שטח צבוע צהוב
שטח מגורים מיוחד -	שטח צבוע כתום מותחם אדום

11. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא יינתן כל היתר ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצא בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו.

12. רשימת שימושים ותכליות:

- א. שטח למתקנים הנדסיים -
השטח מיועד לחקמת מתקנים הנדסיים כמו למשל:
מכוני שאיבה למים וביוב, תחנות טרנספורמציה.
- ב. שטח ציבורי פתוח -
השטח מיועד לפיתוח שטח ציבורי פתוח, הקמת מתקני ספורט, משחק ונופש.
שבילים להולכי רגל, קירווי לצל ונוי - מצללות ופרגולות, הצבת שלטים ותמרורים,
נטיעת עצים ריחוט גן. בשטח זה יתאפשר מעבר של תשתיות תת קרקעיות.
- ג. דרכים -
השטח מיועד להתוויות וסלילת דרכים ושבילים. בתחומי הדרכים תותר התקנת מערכות לתאורת רחובות דרכים, הצבת שלטים ותמרורים. בתחום תוואי הדרכים תותר העברת מערכות תת-קרקעיות ותשתיות רטובות.
- ד. שטח לבנייני ציבור -
כמוגדר בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

13. זכויות והגבלות בנייה – מצב מוצע

יחיד	מס' מנהל	שטחי בנייה (מ"ר)						אחוזי בנייה כוללים (%)	הכסית תא (שטח)	גובה מבנה		מספר קומות	קווי בנין (מ') מעל לבנייה הקובעת						יחיד		
		מנהל	מנהל	מתחת לבנייה		מול לבנייה				מותר	מותר		קדמי	צדדי ימני	צדדי שמאלי	אחר	קדמי	צדדי ימני		צדדי שמאלי	אחר
				שטחי בנייה	שטחי הקובעת	שירות	עיקרי														
מתקנים הנדסיים	201	1,664.0	500.0	333.0	165.0	500.0	90.0	50.0	8.0	12	2	1	1	0	0	0	0	0	0		
מתקנים הנדסיים	202	0.847.0	350.0	250.0	-	600.0	70.8	70.8	8.0	-	1	3	3	3	-	-	-	-	-		
שטח למבנה ציבור	203	2,327.0	1,400.0	700.0	-	2,100.0	90.2	70.0	18.0	-	4	3	3	3	-	-	-	-	-		

(1) לא כולל מתקנים טכניים על הגג – גובה מתקן טכני יהיה לא יותר מ- 2.0 מ'.

(2) קו בניין להקמת מבני עזר ראה בסעיף 14 (עמ' 6).

א. הוראות בנייה לשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

מגרש 201 – להקמת תחנת שאיבה לביוב

חומרי הגמר של מבני המתקנים שיוקמו במגרש זה יהיו מחומרים קשיחים. יהיה מותר להקים במגרש מבני עזר כגון : תחנת טרנספורמציה, מיכל דלק, מתקן לאיסוף אשפה בקו בניין " 0 מ". התחנה תחובר למוקד מאויש באמצעות קשר אלחוטי שגובהו לא יעלה מעל ל- 10.0 מ' מפני מפלס הקרקע המתוכננת. התחנה תכלול משאבה רזרבית ואמצעים למניעת ריחות. היתר בנייה יוצא לאחר אישורם של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

מגרש 202 – להקמת תחנת שאיבה למים

חומרי הגמר של מבני המתקנים שיוקמו במגרש זה יהיו מחומרים קשיחים. יהיה מותר להקים במגרש מבני עזר כגון : תחנת טרנספורמציה, מיכל דלק, מתקן לאיסוף אשפה בקו בניין האחורי (צד מזרחי) "0 מ". התחנה תחובר למוקד מאויש באמצעות קשר אלחוטי שגובהו לא יעלה מעל 10.0 מ' מפני מפלס הקרקע המתוכננת. היתר הבנייה יוצא לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. הוראות בנייה לשטח המיועד למבנה ציבור.

מגרש 203

מספר המבנים המותר יהיה באישור מהנדס העיר. עיצוב נופי במגרש ועיצובו הארכיטקטוני של המבנה יהיה באישור מהנדס העיר, אשר יותנה במתן היתר בנייה. יהיה מותר להקים במגרש מבני עזר כגון : תחנת טרנספורמציה ומתקן לאיסוף אשפה בקו בניין קדמי (בצד דרומי) – "0 מ".

ג. הוראות בנייה לשטח המיועד לשצ"פ.

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון ונוי, מעברים להולכי רגל, אופניים, מתקני משחק, הצללה וריחוט רחוב. פיתוח השטח יכלול הגשתה של תוכנית פיתוח לכל המתחם המיועד לשטח ציבורי פתוח באישור מהנדס העיר. תוכנית פיתוח נופי לאזור השצ"פ תכלול הנחיות לפיתוח גנני בהיקף השטח למתקנים הנדסיים. ביצוע הפיתוח יהיה לאחר ביצוע עבודות הריסה של מבנים ומשטחים כפי שמסומן בתשריט.

15. הפקעות

כל השטחים המיועדים על - פי תוכנית זו לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התיכנון והבנייה התשכ"ה יופקעו ויירשמו על שם עיריית טירת - כרמל.

16. חנייה

חנייה עבור השטח המיועד למתקנים הנדסיים ולמבני ציבור יהיה בתחומי המגרש. כמות מקומות החנייה תחיה על-פי תקן החנייה התקף ביום הוצאתו של היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר. חנייה בשטח ציבורי פתוח לא תותר.

17. מניעת מטרדים סביבתיים

א. מניעת רעש

התכנון המפורט במגרשים מס' 201 ו- 202 יכלול התייחסות לגורמים וכל מכשירי תפעול אחרים הנחוצים לתפעולם השוטף של המתקנים ההנדסיים. תכנון זה יכלול את האמצעים הדרושים למניעת רעש למבני המגורים הסמוכים ולשימושי הקרקע האחרים.

ב. פינוי פסולת עפר

במידה וכמות פסולת הבנייה שתוצר מביצוע ההריסות תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מר יכלול הנחיות בדבר מחזור בחיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התיכנון והבנייה (היתר, תנאים ואיגרותיו), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

בכל מקרה שבחיתר הבנייה יובהר שחסר איזון בין חציבה ומילוי יוצג בהיתר הבנייה הפתרון להעברת עודפי החציבה או המילוי.

18. הריסה

הריסת מבנה תחנת השאיבה הקיים יבוצע כחצי שנה מיום הפעלתה ותפעולה של התחנה החדשה ולפי המסומן בתשריט. כמו כן, יהרסו כל המשטחים, המתקנים והמבנים המסומנים בתשריט להריסה.

19. הגבלות בנייה ליד קווי חשמל

- א. כל קווי החשמל המוצעים יהיו תת-קרקעיים.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:
לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של חקו או מציר חקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיל הקיצוני	מציר חקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

20. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

21. חלוקת ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

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

תכנית מס' ת.כ.מ. 257
גדונה בישיבה מס' 257 בתאריך 18.1.57

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה
19/1/57

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

תכנית מס' ת.כ.מ. 257
גדונה בישיבה מס' 257 בתאריך 18.1.57

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להסמדה.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה
19/1/57

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

אישור ונכנית מס' מ.כ.מ. 663/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.10.57 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית
92

הודעה על הפקדת תוכנית מס' מ.כ.מ. 663/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5694
מיום 23.7.57

הודעה על אישור תכנית מס' מ.כ.מ. 663/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5784
מיום 10.3.58