

מחוז חיפה

מוחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל" עיריית טירת כרמל

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
משרד הפנים
מחוז חיפה
29-03-2011
כ"ט אדר ב'
תיק מס' 5

תכנית מס' מכ' 710 - שינוי בהוראות בנייה-יעודים ושטחים, המהווה שינוי לתוכניות מפורטות
נ' 1056 (מכ' 128) מכ' 474 ו-נ' 910
(מכ' 112) ולתכנית מתאר מכ' 314.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 710/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.11.10 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 710/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6017
ביום 4.11.10

נוש 10676 ח"ח 22
נוש 10716 ח"ח 67, 76, ח"ח 83
נוש 12540 ח"ח 27
ברח' העצמאות 10 - טירת כרמל.

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל (בחכירה לקליינברג ונחמנוביץ)

יזום התכנית : קליינברג מרים - מגרש 124 - השקדים 14\3 ק.ביאליק טל: 04-8768430
נחמנוביץ אברהם- מגרש 124 - גרינבוים 60 חיפה נייד: 054-4696500
טל : 04-8247169

אי-מייל: avi_nach@zahav.net.il

עורך ומגיש התכנית : ויטור אילן - אדריכל

שר' יצחק 11 חיפה

ט. 04-8247474 פ. 15348-247474

- מהדורה 2 10/2004
- מהדורה 3 04/2005
- מהדורה 4 07/2007
- מהדורה 5 03/2008
- מהדורה 6 07/2008
- מהדורה 7 11/2008
- מהדורה 8 08/2009
- מהדורה 9 01/2011

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

שינוי תוכנית מתאר מקומית הנקראת " מכ' 710 - שינוי בהוראות בניה – יעודים ושטחים "

1. שם ותחולה:
 תכנית זו תיקרא " מכ' 710 - שינוי בהוראות בניה – יעודים ושטחים " ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתקנון זה (להלן "התשריט") ומהוה חלק בלתי נפרד ממנו .
2. מסמכי התכנית :
 - 2.1 תקנון מחייב בן 7 עמודים.
 - 2.2 תשריט מחייב בקנ"מ 1:250.
 - 2.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100 .
 - 2.4 נספח תנועה מחייב בקנ"מ 1:250 .
3. יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג'1056 (מכ' 128) אשר פורסמה למתן תוקף ב- 13.06.85 י.פ.3212, ול-ג'910 (מכ' 112) אשר פורסמה למתן תוקף ב- 24.1.1980 י.פ.2598 ול- מכ' 474 אשר פורסמה למתן תוקף ב- 14.5.2000 י.פ.4879 ולתכנית מתאר מכ' 314 אשר פורסמה למתן תוקף ב- 27.12.90 י.פ.3828 .
 התוכנית תואמת לתמ"א 4/ב/34 . בהתאם לתמ"א 4/ב/34 השטח מוגדר כאזור רגישות א'.
 בכל מקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עריפות.
4. המקום:
 נפה - חיפה
 מחוז - חיפה
 עיר - מירת כרמל
 רחוב – העצמאות 10
5. הקרקע הכלולה בתכנית:
 גוש 10676 ח"ח 22 גוש 10716 ח"ח 67, ח"ח 83, 76 וגוש 12540 ח"ח 27 .
6. שטח התכנית:
 593 מ"ר – מדוד גרפית.
7. בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל – שד' פל-ים 5 חיפה טל 04-8630855 (בחכירה לנחמנוביץ וקליינברג) .
8. יום התכנית:
 קליינברג מרים - מגרש 124 - השקדים 14/3 ק.ביאליק מל: 04-8768430 .
 נחמנוביץ אברהם - מגרש 124 - גרינבוים 60 חיפה נייד: 054-4696500
 מל : 04-8247169 אי-מייל: avi_nach@zahav.net.il
9. עורך ומגיש התכנית:
 אדר' ויטנר אילן – שד' יצחק 11 חיפה
 טל. 04-8247474 פ. 15348-247474
10. מטרת התכנית:
 - שינוי יעוד שטח ממגורים א' למגורים ב' עם חזית מסחרית.
 - שינוי קווי בניין .
 - הרחבת שביל גישה משולב ע"ח שטח ממגרש 124.
11. שימוש בקרקע ובבניינים:
 לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בהוראות התכנית.

12. באור סימני התשריט:

| | | | |
|---|----|---|-------|
| קו כחול מעובה. | .. | גבול ת.ב.ע. | 12.1 |
| מספר שחור בין סוגרים מרובעים. | .. | מס' מגרש מאושר [ארעי] | 12.2 |
| קו שחור המשכי. | .. | גבול מגרש מאושר | 12.3 |
| קו ירוק המשכי מסומן משולשים משני צידיו לסרוגין. | .. | גבול גוש | 12.4 |
| קו ארום מרוסק . | .. | קו בנין | 12.5 |
| שטח צבוע וורוד . | .. | דרך קימת ו\או מאושרת | 12.6 |
| שטח צבוע כתום חום ואפור | .. | אזור משולב אורחי/מסחרי | 12.7 |
| שטח צבוע כתום. | .. | אזור מגורים א' | 12.8 |
| שטח צבוע כתום כהה תחום בקו אפור מעובה. | .. | אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לרחוב | 12.9 |
| שטח צבוע כתום כהה מסומן 'רשת' על רקע כתום גהיר. | .. | אזור מגורים ב' עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצמיתות | 12.10 |
| שטח צבוע חום תחום בקו חום | .. | בנייני ציבור | 12.11 |
| שטח צבוע ירוק מקווקו אלכסוני | .. | שביל גישה משולב | 12.12 |
| שטח צבוע חום . | .. | דרך קיימת | 12.13 |
| טקסט בצבע כחול | .. | טקסט המציין תב"ע בתוקף | 12.14 |
| קו כחול מקווקו מעובה. | .. | תחום תב"ע מאושרת | 12.15 |
| קו ירוק המשכי. | .. | גבול חלקה | 12.16 |
| מס' ירוק בתוך עיגול ירוק. | .. | מס' חלקה מאושר | 12.17 |
| מס' הדרך . | .. | רבע עליון בעיגול מסומן על שטח דרך | 12.18 |
| קו בנין. | .. | רבע אמצעי בעיגול מסומן על שטח דרך | 12.19 |
| רוחב הדרך . | .. | רבע תחתון בעיגול מסומן על שטח דרך | 12.18 |

13. רשימת התכליות :

מגורים ב' עם חזית מסחרית לרחוב- ישמש לבנין מגורים בן 4 יח"ד עם חזית מסחרית לרח' העצמאות.

בחזית המסחרית יותר מסחר קמעונאי ללא ממכר ו/או ייצור מזון .

שביל גישה משולב- ישמש למעבר רכב והולכי רגל במשולב יורחב לרוחב כולל של 6.0 מ'.

אזור מגורים ב' עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצמיתות – תירשם לצמיתות למעבר לציבור במרווח הקדמי במלואו.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

14. הוראות תכנון:**14.1 שימוש בקרקע ובבניינים :**

- במגרש 124 יותר לבנות בנין מגורים בן 4 יח"ד וזאת ב-3 קומות מעל לקומת הקרקע – בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 14.0 מ'.
- במגרש 124 תשמע קומת הקרקע למחסנים, קומת כניסה ליח"ד צמודות קרקע וכן למסחר בחזית הפונה לרח' העצמאות-יותר מסחר קמעונאי ללא ממכר ו/או ייצור מזון.
- חלקה 124 תוכל להוסיף למבנה הקיים ע"פ הוראות התכנון או להרוס את המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש ע"פ הוראות התכנון .
- לא תתאפשר תוספת יח"ד על אלה הקבועות בהוראות התכנית. הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית אשר סמיה ממנה תהווה סמיה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סמיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 .
- רצועת קרקע ברוחב 1 מ' ובשטח של כ-21 מ"ר מצידו המערבי של מגרש 124 תופקע לטובת הרחבת שביל גישה מאושר ל-6 מ' לצמיתות.
- רצועת קרקע במרווח הקדמי במלואו בחזית המגרש(ררומית) תרשם כזיקת הנאה לכלל הציבור לצמיתות.

14.2 **הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי:** יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופני מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

14.3 **טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע :**

| יעוד | מגרש | גודל מגרש | שטחי באחוזים מפלס כניסה. | | בניה מעל | סה"כ אחוזי בניה | מס' יח"ד | תכסית (אחוז משטח מגרש) | גובה (מטר) | מס' קומות | קווי בניין | | | |
|--------------------------------|------|-----------|--------------------------|------|----------|-----------------|----------|------------------------|------------|-----------|------------|-------|-----------|------------|
| | | | עיקרי | שרות | | | | | | | קדמי | אחורי | צידי ימני | צידי שמאלי |
| מגורים ב' עם חזית מסחרית לרחוב | 124 | 479 | 120% | 30% | 30% | 150% | 4 | 45% | *14.0 | 4 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.0 |
| | | | 35% | 10% | | | | - | | | - | - | - | |
| שביל נישה משולב | 124 | 21 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

- גובה המבנה מהווה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 2(10) ו-2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

- 14.3.1 20% מתכסית המגרש ישארו פנויים מבינוי.
- 14.3.2 שטחי השרות יכללו ממ"ד, מחסן, חדר מדרגות, מבואה, קומת עמודים מפולשת, גלריות (עד גובה 2.20), עלית גג בחלל שגובהו החל מ-1.80 ועד 2.5 מ', חדר טרנספורמציה, מעלית מבואה וחדר דוורים והסקה והכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 14.3.3 במידה ולא ינוצל גובה הבניין המותר למגורים, תותר קומת מסחר בגובה 6 מ'.
- 14.3.4 עד למועד הריסת מבנה קיים ישארו קווי הבניין ע"פ הקיים.

14.4 **הוראות והנחיות תכנון :**

- תכנית פיתוח השטח תהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ותכלול גדרות, פתרון אשפה, פתרון מסתור גו, פתרון כניסה ויציאה מיקום מתקני חשמל ובוק, פילרים, וכן פתרון חניה בתחום המגרש. - חלקה 124 תחויב בציפוי קשיח בחזית הפונה לרח' העצמאות יתרת המבנה תחויב בגמר קשיח בשיעור של 20% לפחות, נג המבנה יהיה רעפים או תקרת בטון מישורית יצוקה, בכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על 14.0 מ'.
- גובה המבנה לא יעלה על 14 מטר ומהווה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 2(10) ו-2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.
- המערכות הטכניות הקולטים ומסתורי הכביסה יטופלו כך שישתלבו בחזית הבניין וצורות יוסתרו בפירים ו\או בקירות המבנה.
- תוכנית פיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה אשר יהיה באישור מהנדס העיר.
- לא יותרו פתחים בקומה המסחרית, בחזית הפונה לכיוון צפון לעבר המגרש השכן.

14.5 **תשתיות :**

- 14.5.1 חניות : כאמור - החניות יהיו בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקף - 5 חניות יסומנו ויוקצו לכל 4 יח"ד וכן 3 מקומות חניה לרבות חניה תפעולית למסחר.
- 14.5.2 הספקת מים : תהיה מרשת הספקת מים של עיריית טירת כרמל.
- 14.5.3 ביוב : הבניינים יחוברו לרשת הביוב העירונית.
- 14.5.4 הרחקת אשפה : מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

14.5.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1 - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה:
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלל הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך.....2.00 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו.....5.00 מ'
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו.....9.50 מ'

2 - אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

14.5.6 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר ופסולת יבשה לאתר מוסדר.

14.5.7 ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

14.6 עתיקות :

- 14.6.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 14.6.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה, יבצען היום ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- 14.6.3 במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור ע"פ חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 14.6.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או חוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 14.6.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות שלא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

14.7 הוראות הנ"א :

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

14.8 כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

14.9 איכות הסביבה :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה .

14.10.1 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים לרעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

14.10.2 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה
לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .

15. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה כחוק .

16. איחוד וחלוקה :

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים(מדירות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות . וזאת תוך 8 חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדירות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית, עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. הפקעות :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

18. זיקת הנאה :

"בתחום מגרש מס' 124 תירשם זיקת הנאה (זכות מעבר) לטובת לטובת הציבור – המרווח הקדמי במלואו לכיוון רחוב העצמאות, יירשם כזכות מעבר לציבור לצמיתות. הערת אזהרה על כך תירשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה".

10781099

מגיש ויוזם התכנית : קליינברג מרים - חלקה 124

10781107

נחמנוביץ אברהם - חלקה 124

עורך התכנית : אדר' ויסנר אילן.

ויסנר אילן
אדר' ויסנר אילן
8621/11
054-6243735

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

ועדה מקומית : ועדה מקומית " מורדות הכרמל".

רשות מקומית

: עיריית טירת הכרמל - מהנדס העיר.

וועדה מחוזית

: מחוז חיפה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שתקבלה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להעיד על כוונתנו להתנגד או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון. כל בעל ענין המעונין להגיש עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו באמצעותנו להסכים הסכמה כל בעל זכות-שטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, על כל זכות חוזה וע"י כל דין, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או ודאות בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שיכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת רק היקף סמכות מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

13-3-11

אין התנגדות לדיון ו/או אישור התוכנית. חתימתנו הנה לצורכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות ליזם התוכנית ו/או למבקש, ואין בה כדי לבוא במקום החלטות וועדות התכנון. למען הסר ספק מוצהר בזה, שאין בחתימתנו זו משום אישור על ביצוע תשלומים ו/או חובות לעיריית טירת-כרמל, וחתימה זו ניתנת רק מנקודת מבט תכנונית.

23.02.11
תאריך

מהנדס עיריית טירת כרמל