

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/12/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/06/2021

תכנית מס' 355-0838862

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מכ/ 878 - תחנת טרנספורמציה בכיכר שיטתית בטירת כרמל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בפרוייקט הארכת קו המטרונית הקיים בשד' ההגנה בחיפה לכיוון טירת הכרמל יבוצעו העתקות קווי תשתית רבים הכוללים קווי חשמל. במסגרת זו אותר השטח הכלול בתכנית זו, בכיכר שיטתית המשמש כחניה, כמתאים למיקום תחנת טרנספורמציה. לפיכך עיריית טירת הכרמל יוזמת התכנית, במטרה לשנות יעוד קרקע של חלק מדרך מאושרת לשטח למתקנים הנדסיים (תא שטח בגודל כ-42 מ"ר) ולקבוע בו זכויות בניה (של-20 מ"ר) עבור תחנת טרנספורמציה הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/ 878 - תחנת טרנספורמציה בכיכר שיטתית בטירת כרמל

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0838862

שטח התכנית 1.2  
0.042 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

197606 קואורדינאטה X

741055 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח בתחום דרך מאושרת בכיכר שיטתית בטירת הכרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11069	מוסדר	חלק		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
28/12/1982		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /20 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /20 /8



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 36 19/04/2021	שק חוה	19/04/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 34 31/01/2021	אריאל פרוינד	28/01/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	boris@tirat- carmel.mun i.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	boris@tirat- carmel.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	boris@tirat- carmel.muni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שק חוה	27552	תדם - הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	h_schek@ted em.co.il
מודד מוסמך	מודד	שאדי חאג'י	1119	שאדי חאג'י בע"מ	חיפה	טשרניחובס קי (1)	35	04-8704343	04-8529988	sh052827206 @gmail.com

(1) כתובת: בניין אסטרא.



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

לאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה בכיכר שיטרית בטירת הכרמל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח דרך לשטח למתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת הוראות לביצוע התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41.9	100
סה"כ	41.9	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	41.9	100
סה"כ	41.9	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



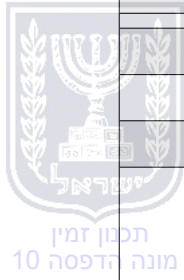
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

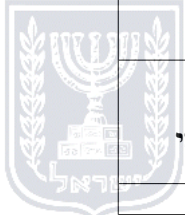
## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת השנאה (טרנספורמציה).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח המגרש יאפשר שוליים מרוצפים של 1 מ' בהיקף.</li> <li>2. תחנת ההשנאה תוסתר, במידת הניתן, ע"י גינון ונטיעות.</li> <li>3. תחנת ההשנאה תיבנה בתאום עם חברת החשמל.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	4	20 (1)	20	20	גודל מגרש כללי	42	1	מתקנים הנדסיים
1	1	1	1	1								



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ב. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להיתר לתחנת הטרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח ציבורי פתוח ושטח למתקנים הנדסיים, נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 3 שנים.