

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנית מס' 355-0094193

בית קפה בספריה העירונית, הפלמ"ח 8 טירת כרמל

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
30.12.2013
נתקבל
תיק מס'

מחוז
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל

תכנית ב.ג. מס' 355-0094193
הומלץ להפקדה

בישיבה הועדה 2012013 ביום 16.12.2012

מהנדס הועדה

יושב ראש ועדה

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 355-0094193
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חחליט
ביום 9.10.13 לאשר את התכנית
90/10/13
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

הודעה על הפקדת תכנית מס' 355-0094193
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621
ביום 02.07.13

חתימת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

הודעה על אישור תכנית מס' 355-0094193
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621
ביום 02.07.13

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר את השימושים המותרים במתחם הספרייה העירונית טירת כרמל.

ע"פ תכנית מכ/ 642 בתוקף, יעוד המגרש הינו אזור למבני ציבור.

חלק מהפעילות המתוכננת במקום כוללת הוספת "בית קפה" (כשימוש מסחרי) לרשימת התכליות המותרות במבנה.

בית הקפה נועד לשמש את באי הספרייה, ובכך להוות חלק מפעילותה השוטפת של הספרייה.

לפיכך משנה התכנית את יעוד המגרש למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה היסטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

בית קפה בספריה העירונית, הפלמ"ח 8 טירת כרמל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 355-0094193

5.002 דונם

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות
שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 26/11/2013

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
מורדות הכרמל
קואורדינטה X 197951
קואורדינטה Y 740674

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות: נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	הפלמ"ח	8	

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
12702	מוסדר	חלק	5	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/298	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	3886	2686	06/06/1991

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ההוראות בתכנית מכ/ 298 ממשיכות לחול.			
מכ/ 642	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/ 642 ממשיכות לחול.	5253	1247	04/12/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 נספחים ומסמכים נלווים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן אפטר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	21/11/2013	אילן אפטר		03/12/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/11/2013	אפטר אילן		21/11/2013		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית טירת הכרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		עיריית טירת הכרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-9846443	04-8645537	
חוכר			עיריית טירת הכרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפטר	101141		חיפה	שרת משה	82	077-9526345	050-8961504	prilan@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שרף הנו	1145	זייד אלדד בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8260444	04-8347499	eldad@e- zait.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 27

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. הוספת בית קפה (כשימוש מסחרי) למבנה ציבור.
ב. שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור למבני ציבור ליעוד קרקע מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
ב. בית הקפה נועד לשמש את באי הספרייה, ובכך להוות חלק מפעילותה השוטפת של הספרייה.
ג. שינוי בקווי בניין, על פי המצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.002

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מכורס	הערות
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	4,001.6	-110	+3,891.6	מאושר ע"פ מכ/642 (ע"פ חישוב של 80% משטח היעדר במצב המוצע למבני ציבור בתכנית זו)
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+110	+110	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור		5,002.1	100
סה"כ		5,002.1	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		5,002.1	100
סה"כ		5,002.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.1.1	שימושים	א. מבנה ציבור. ב. בית קפה (כשימוש מסחרי)
4.1.2	הוראות	א. מבני ציבור לפי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. ב. התנאים להפעלת בית הקפה ייקבעו ויאושרו על ידי עיריית טירת כרמל. ג. פעילות בית הקפה תתקיים בזמן הפעילות הציבורית המתקיימת במבנה.
א	הוראות בינוי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						מערב הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות								
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5	5002	2986.2 (1)	1015.4 (2)	4001.6	80	50	(3)	3	4 (4)	4	4

תכנון זמין
מונה הזיכרון 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 2876.2 למבני ציבור, 110 מ"ר לבית קפה.
- (2) מתוכם 1000.4 מ"ר למבני ציבור, 15 מ"ר לבית קפה.
- (3) בהתאם לגובה בתכנית המאושרת..
- (4) ועל פי המצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון החניה כחניה מגוננת.

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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.
ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולטו ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.
7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
9. כבל חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.
10. ארון רשת - 1.0 מ' מהמתקן.
11. שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהמתקן.
הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או על הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תקשורת	6.3
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
ניהול מי נגר	6.4
התכנית תיישם ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום, בהתאם לתמ"א 4/ב/34 (לפי רגישות ג'). מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים, לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.	
פיקוד העורף	6.5
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחומה.	
פיתוח תשתית	6.6
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו ניקוז, ואוטא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה ופ העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת (מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
א. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. ב. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה תיאום הבקשה עם משרד הבריאות.	
היטל השבחה	6.8
א. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הפקעות למינע ציבור	6.9
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1. שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בית קפה	באחריות מפעיל בית הקפה לקבל את כל האישורים הנדרשים ע"פ החוק, כתנאי להפעלת בית הקפה.

7.2. מימוש התכנית

מיידי

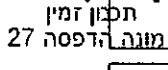


תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 27	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית טירת הכרמל 500221007	סוג: רשות מקומית	תאריך: 14/12/13 חתימה: <i>[Signature]</i>
	מגיש התכנית		
 תכנון זמין מונה הדפסה 27	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית טירת הכרמל 500221007	סוג: רשות מקומית	תאריך: 10/12/13 חתימה: <i>[Signature]</i>
	יזם		
	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101803	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע		
	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית טירת הכרמל 500221007	סוג: חוכר	תאריך: 10/12/13 חתימה: <i>[Signature]</i>
	בעל עניין בקרקע		
 תכנון זמין מונה הדפסה 27	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 1.12.13 חתימה: <i>[Signature]</i>
	עורך התכנית		

אין לנו התנגדות עמדות לתכנית, כחנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חתומה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקוק כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מודחר בזה, אם יבחר או יועשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יחננו, ונחתנו לבטלו בגלל חפירתו ע"י מי שרכש מאתנו על שטח זכויות כלל בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם, ונע"י כל דין שכן חתימתנו נתנת אך ורק מניחות מבטוח על חתימתנו. חתימה: *[Signature]* תאריך: 10.12.13



תכנון זמין
מונה הדפסה 27