

תכנית מס' מכ/800 א/

הועדה המייעצת לתכנון והבניה
1965- התשכ"ה

22-10-2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תק"מ

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/800 א/

שם תוכנית: הרחבה ב' לבית עלמין קיים – טירת כרמל

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/800 א/ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6751 ביום 5.2.14	
משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: 19.5.14 לאשר את התכנית נוסף משלב יו"ר הועדה המחוזית 11.11.14 תאריך	הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____

דברי הסבר לתוכנית

הרחבת בית עלמין קיים בטירת כרמל בכ-1 דונם לשטח קבורה נוסף של כ-940 מ"ר עבור עד 674 מקומות קבורה נוספים לאפשר עד 342 מקומות בקבורה זוגית- אחד מעל השני וכן 332 מקומות קבורה בקומות במבנה שמהווה גם גדר בית העלמין, למתן פתרון למצוקת המקום לקבורה עד העברת הקבורה לבית עלמין אזורי שבתכנון.
צפיפות: מספר מקומות קבורה לדונם הינו 717 ולא יפחת מ-700.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הרחבה ב' לבית עלמין קיים – טירת כרמל

מספר התוכנית מכ/800 א

1.2 שטח התוכנית 1.412 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30.09.2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף בחוק 62 (א)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית. • לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינטה X 739/625
קואורדינטה Y 197/850

1.5.2 תיאור מקום דופן דרומית של טירת כרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית טירת כרמל

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות חיפה

יפורסם
ברשומות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טירת כרמל
		שכונה	דרומית
		רחוב	רויאל
		מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10707	• מוסדר	• חלק מהגוש		102
10689	• מוסדר	חלק מהגוש		77, 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ועדה מרחבית חוף הכרמל גובלת לאורך כ- 6 מ' (!) מדרום.
--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/626 ב'	• שינוי	עדכון תוואי דרך לפי שבוצע	1588	28.12.09
תמ"מ 6	• שינוי	משטח חקלאי נוף כפרי פתוח לבית קברות, שצ"פ ודרך מוצעת.	הפקדה	מרץ 2003

משרד הפנים
מכל מתחזי חופה
לשיבת התכנון
למחוזיות

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		צבי שקולניק – אדריכל ומתכנן ערים	30.09.2014	ל.ר.	13	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
		צבי שקולניק – אדריכל ומתכנן ערים	18.06.2013	1	ל.ר.	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית כולל נספח עצים בוגרים
		צבי שקולניק – אדריכל ומתכנן ערים	18.06.2013	1	1	1:200	• מחייב	נספח בינוי
		צבי שקולניק – אדריכל ומתכנן ערים	2013 24	1	1	ל.ר.	• מנחה	הדמיה תלת ממדית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המנחים.

התשריטים
המסמכים
המייבשים
המנחים
המסמכים
המייבשים
המנחים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
10707 /102	mdat@bezeqint.net	04-8574203		04-8570242	ת.ד. 120 טירת-כרמל - 30200		רשות מקומית		057472565	רוני אליהו	יו"ר מועצה דתית טירת כרמל
	boris@tirat-carmel.muni.il	04-8572801	050-5618999	04-8572460			עיריית טירת כרמל			בוריס טיקמן	מהנדס חצר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
יו"ר מועצה דתית טירת כרמל	רוני אליהו	057472565		המועצה הדתית טירת כרמל	ת.ד. 120 טירת-כרמל - 30200				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
• בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	רח' פל-ים 15, ת.ד. 548 חיפה 33095				
• חוכר				עיריית טירת כרמל	רח' אצ"ל 38, טירת כרמל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
• עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	65607913	34553		רציף רוזנפלד 1, חיפה				
• מודד	מודד מוסמך		1145		ת.ד. 6668, חיפה				

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית קברות (שטח לצרכי קבורה)	חלק מאתר בית העלמין המיועד לקבורת הנפטרים והקמת מצבות (כהגדרת תמ"א 19)

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת בית עלמין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לבית עלמין ולדרך. קביעת הוראות בינוי והנחיות סביבתיות.
 2.2.2 תנאים להוצאת היתר לעבודות בנייה הכרוכות בהכנת מקומות לקבורת נפטרים בצפיפות של 700 מקומות קבורה לדונם לפחות.
 2.2.2 כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2 (9)(ג) (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.412 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
ל.ר.						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 9), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1000	בית קברות (שטח לצרכי קבורה)
		2000	שטח ציבורי פתוח
		3000	דרך מוצעת
		4000	דרך קיימת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		↓	מ"ר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים		300	1,112	דרך מאושרת שטח חקלאי/ נוף כפרי פתוח *
15.4	218		21				
5.7	81		79				
11.5	162						
67.4	951						
100	1,412		100			1,412	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	רצועת חיץ בין אתר בית העלמין לבין השימושים הגובלים בו.
4.2.2	הוראות
א.	בשטח זה ישומרו העצים הקיימים, יותרו נטיעות, גינון, עמודי תאורה. מתקני שילוט ותשתיות. <i>מחלוקה</i>

4.3	שם ייעוד: שטח דרך
4.3.1	שימושים
א	תנועת רכב מוטורי ואופניים, תנייה במקומות מסודרים לכך, תנועת הולכי רגל בשטחים מיועדים למדרכות.
4.3.2	הוראות
א	בשטח המדרכות יותרו נטיעות, גינון, עמודי תאורה. מתקני שילוט ותשתיות.
ב	שטחי דרך יועברו על שם הרשות המקומית על פי חוק.

התאחדות המורים
התאחדות המורים
התאחדות המורים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	חכסית משטח תא השטח (%)	צמיפות (יח"ק לדונם נטו)	מספר יח"ק	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימי	ציד-שמאלי	קדמי	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית	מחצית		
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

* בשטח התכנית – הרחבת בית עלמין - אין כל בנייה. כל מבני השרות כולל מבנה טהרה, קיימים בשטח בית העלמין הקיים בסמוך.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בינוי ופיתוח**

- 6.1.1 יוקם מבנה לקבורה בקומות בגובה 3.0 מטר ועומק 2.5 מטר בגבולות בית העלמין כמסומן בנססח הבינוי.
- 6.1.2 מרחקים מאב"צ ומגורים ישמרו בהתאם לתמ"א 19. בהעדר מבנה קבורה בקומות בגבולות בית העלמין, יוקמו קירות גדר. קירות אלה, בגבולות בית העלמין הגובלים ואו הפונים למגורים יהיו בגובה לא פחות מ- 1.5 מטר, בעובי לא פחות מ- 40 ס"מ.
- 6.1.3 מסביב למבנה הקבורה בקומות או החומה האקוסטית, יינטעו נטיעות בצפיפות גבוהה כך שתיווצר חומת ירק שתשמש מחסום אקוסטי וויזואלי.

6.2. הפקעות

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, מיועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית טירת-כרמל.

6.3. שירותים: מים, אשפה וניקוז.

- 6.3.1 אספקת מים – תהיה מרשת אספקת מים של עיריית טירת-כרמל.
- 6.3.2 הרחקת אשפה – מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 6.3.3 מערכת הניקוז – א. בשל הרכב הקרקע אשר אינה מאפשרת חלחול, תחובר מערכת הניקוז למערכת העירונית העוברת ברחוב רזיאל.
- ב. מערכת הניקוז בתחומי בית העלמין תהא בנגר עילי בתעלות מוסדרות בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4.

6.4. חניה

- 6.4.1 פתרון החניה עבור באי חלק זה של בית העלמין, יהיה בתוך מגרש החניה הקיים של בית העלמין הקיים.

6.5. פינוי פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.6. שמירת עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.7. חשמל

- 6.7.1 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.
- 6.7.2 אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 6.7.3 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- 6.7.4 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 הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- 6.7.5 על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

**6.8 עתיקות**

- 6.9.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 6.9.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.9.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- 6.9.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.9.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	חישוף השטח, הכנתו ליציאת משטחי בטון עם פתחים לקברים.	היתר לעבודות עפר
ב	בניית מבנה גדר לקבורה בקומות ופיתוח השצ"פ הצמוד אליה + תאורה.	יעוץ מתכנן נוף מוסמך.
ג	קריית הקברים לפי הצורך + בניית המצבות מעליהם	

7.2 תנאים מיוחדים לביצוע – דרישות משרד הביטחון

תאור שלב	התנייה
א	על גבי מבנה הקבורה הסמוך לבסיס תהיה גדר
ב	הגדר תהיה דקורטיבית מרותכת בגובה 1.5 מ' עם סנפירים/קרניים" שיאפשרו התקנת טלטלית עליונה, ללא אפשרות למעבר מתחת לגדר זו.
ג	התקנת טלטלית עליונה על גבי הגדר הדקורטיבית.
ד	הקיר יהיה במקום הגדר הישנה ולא יפגע בגדר החדשה של המחנה.
ה	במידה וקיים צורך בהקמת מתקני עזר טכניים ועזרי בניה לרבות מנופים ואגורנים לביצוע התכנית נדרש להגיש בקשה נפרדת.
ו	תחילת ביצוע העבודה יהיה בתיאום עם נציג תה"י בטלפון 052-9249566

7.2 מימוש התוכנית – 5 שנים

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רוני אליהו - יו"ר המועצה הדתית טירת כרמל	חתימה:	תאריך:
	בוריס טיקמן - מהנדס העיר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה הדתית טירת כרמל / עיריית טירת כרמל		
עורך התוכנית	שם: צבי שקולניק - אדריכל ומתכנן ערים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: צבי שקולניק - אדריכל ומתכנן ערים		
יזם בפועל	שם: רוני אליהו - יו"ר המועצה הדתית טירת כרמל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: המועצה הדתית טירת כרמל		
בעל עניין בקרע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרע	שם: עיריית טירת כרמל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית טירת כרמל		