

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0716795

מכ/914 - הסדרת הבניה בפרויקט "גלבוע על הים" טירת הכרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר בנייה קיימת בקומת הקרקע במבנה מעורב של מסחר ומגורים, תוך הוספה של שטחי הבניה בקומת המסחר, תוספת שטחי בניה לשירות עבור גלריות בקומת הביניים ותוספת שטחי בניה עיקריים למגורים.
בנוסף, מבוקשת הקטנה "נקודתית" של קו בנין אחורי בהתאם למצב הקיים.
המבנה נמצא בצידו הצפוני של תחילת רח' ז'בוטינסקי, בקירוב לכניסה הדרומית לטירת הכרמל מכביש 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/914 - הסדרת הבניה בפרויקט "גלבוע על הים" טירת הכרמל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

355-0716795

מספר התכנית

4.444 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
קואורדינאטה X	196860
קואורדינאטה Y	740710

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות ז'בוטינסקי/יצמק שמיר, מערב טירת כרמל

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	ז'בוטינסקי	40	

שכונה גלי כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10717	מוסדר	חלק	113	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/448	2017

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



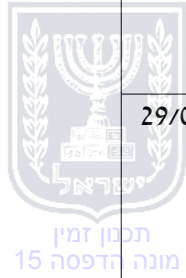
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0661652 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0661652
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 201 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 201
14/05/2000	3436	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 448 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 448
01/05/2013	4500	6585	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0070714. הוראות תכנית 355-0070714 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0070714



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	17: 20 14/11/2019	נמרוד גורפינקל	14/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	17: 20 14/11/2019	נמרוד גורפינקל	14/11/2019	1	1: 250	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
	פרטי			יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור מתכנן ערים	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836	04-8753836	taba@taba.co.il
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	ה/40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi-kumim.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 2119.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הסדרת בניה קיימת לבנייני מגורים משולבים בחזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה כלהלן:

א. הגדלת השטח העיקרי למסחר ולמגורים.

ב. הגדלת שטחי השירות המותר לבניה.

2. הסדרת סטווין קיים לצורך מעבר מקורה לכלל הציבור הצמוד לשטח המסחרי.

3. הסדרת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ומסחר		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	4,444.71	100
סה"כ	4,444.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	4,444.71	100
סה"כ	4,444.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים משולבים בחזית מסחרית. בקומת המסחר יותר שימוש בחנויות למסחר קמעונאי, בנקים, משרדי קבלת קהל, מסעדות ובתי קפה וכיוצ"ב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. סטוויין - בניית הסטוויין תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 סעיף 9(ד) סעיף 7 קטן 6 - "קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות, לרבות מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה), ובלבד ששני האחרונים אינם משמשים למטרה עיקרית מהמטרות המנויות בתקנת משנה (ב) וקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים" ב. סגירות עונתיות - תותרנה סגירות עונתיות בחזית המסחרית, בשטח הסטוויין בלבד, ובתנאי שתאפשר מעבר חופשי לציבור, כמסומן בתשריט מצב מוצע. חריגה נקודתית מהוראה זו של השאררת זכות המעבר החופשי תתאפשר באישור מהנדס העיר.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור עסקי מזון יהיה התייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. ב. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום זכות מעבר לציבור בשטח הסטוויין המסומן כזיקת הנאה בתשריט מצב מוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
	(1) 2			673	927	4444.71		100	מסחר	מגורים ומסחר
672	(3) 6	(2) 20.5	56	2542	4773	4444.71		100	מגורים	מגורים ומסחר
672	7	27	56	(4) 3215	5700	4444.71	סך הכל		מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תתאפשר חריגה מקווי הבנין עבור חדרי טרפו, סגירות חורף וסטיו, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
- ב. קווי הבנין עפ"י תשריט מצב מוצע.
- ג. קו בנין עילי - מקומה א' ומעלה (מגורים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חזית מסחרית וקומת ביניים לגלריה.
- (2) גובה המבנה מציין גג יח"ד עליונה (לא כולל מעלית, מדרגות, מתקנים טכניים ומעקה גג תקני). נמדד ממפלס 0.00 בקומת הכניסה.
- (3) כולל קומת ביניים למחסנים.
- (4) יתאפשר ניווד שטחי שירות ממגורים למסחר, ולהפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. החניות יהיו בהתאם לתקן, לרבות חניות לרכבים דו-גלגליים.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון הפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח 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.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה.</p>
6.3	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים ומטרדים בין שימושי המסחר והמגורים. תנאי להגשת היתרי בניה לשימוש המסחרי יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
6.4	תשתיות
	<p>לפני התחלת התכנון, לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים ו/או מי מטעמו ולמחלקת הניקוז באגף הנדסה בעירייה ו/או מטעמו לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד המים ומחלקת הניקוז כמפורט להלן.</p> <p>על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לשלם היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>1. אספקת מים:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר</p>

תשתיות	6.4
<p>הבניה להתקשר עם תאגיד המים, לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.</p> <p>ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים ו/או מי מטעמו</p> <p>ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים ו/או מי מטעמו בהתאם לדרישות מחלקת הנדסה בעירייה.</p> <p>ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של אגף הנדסה בעיריית טירת הכרמל. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרטמנה מונה הדפסה 15</p> <p>חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים ו/או מי מטעמו בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים ו/או מי מטעמו לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>3. שירותי כבאות:</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>4. חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מכבלי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>5. תאורה:</p> <p>תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע ע"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>6. תחנת טרנספורמציה:</p> <p>תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במרווחים בכפוף לאישור המשרד להגנ"ס.</p> <p>7. קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים במידת האפשר בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה במידת האפשר.</p> <p>8. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה בעירייה.</p> <p>9. מקלטים:</p> <p>לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונת מונה הדפסה 15</p> <p>של יועץ פיקוד העורף, או שיינתן על ידו פטור.</p>	

היטל השבחה	6.5
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15