

## הוראות התכנית

10/08/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 355-0371872

מכ/975-הרחבת מע"ש טירת כרמל

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מע"ש (מפעל עבודה שיקומי) טירת כרמל משמש כמתחם תעסוקה מרכזי לחניכי העיר והאיזור אשר הינם בעלי צרכים מיוחדים (מוגבלויות שכליות ופיזיות).

במקום מוצעות מגוון תעסוקות שיקומיות כגון: מפעל נרות, מפעל אריזה, מפעל להכנת רטבים, מפעל להכנת סלטים וכו'.

לצורך התאמת המקום לקליטת חניכים נוספים וכן קליטת חניכים מזדקנים, נדרש להרחיב את מתחם המע"ש ולהוסיף בו חדרי טיפול נוספים וכן להרחיב את המפעלים הקיימים.

כמו כן, לרווחת חניכי המקום ואיכות הטיפול יש להוסיף פונקציות נלוות כגון: בריכה טיפולית ומתקני כושר מותאמים.

לשם כך, התכנית המוצעת כוללת שינוי ייעוד משצי"פ למבני ציבור, שינוי קוי בנין ותוספת זכויות בניה למתחם המע"ש הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכ/975-הרחבת מע"ש טירת כרמל

מספר התכנית 355-0371872

1.2 שטח התכנית 5.961 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

197195 קואורדינאטה X

741251 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המע"ש ממוקם בחלקה המערבי של העיר ובסמוך לשכונת גלי כרמל (תכנית מאושרת מכ/518)

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	לחיי	טירת כרמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10143	מוסדר	חלק	57	
10723	מוסדר	חלק		83

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

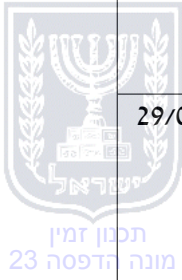
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/ 588	104
מכ/ 588 / א	101
מכ/ 735	3005, 3001, 2006

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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
16/11/2003	340	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 588. הוראות תכנית מכ/ 588 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 588
20/03/2008	2436	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 588 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 588 א
29/06/2009	4588	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 735 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 735



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריה פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריה פולק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 31 30/07/2020	דוריה פולק	28/07/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		03: 58 29/07/2020	דוריה פולק	28/07/2020	1	1: 500	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 הכרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת הכרמל	טירת כרמל	הרצל	4	04-8547000		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוריה פולק		דוקוב פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8582888		doria@idea- eng.com
	מודד	אלדד זייד	1145	זייד אלדד בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8260444		eldad@e- zaid.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מע"ש	מרכז עבודה שיקומי

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת שטח מע"ש ע"י הצמדת שטחים גובלים - לצורך הגדלת כמות חדרי טיפול והרחבת שטח המפעלים הקיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד לחלקה 57 משצ"פ לשטח למבני ציבור.
2. שינוי ייעוד חלק מחלקה 83, בקצה הדרומי של החלקה, משטח למבני ציבור לשצ"פ.
3. איחוד חלקה 57 עם חלקה 83 והפיכתה לחלק ממתחם המע"ש.
4. שינוי ייעוד לחלק מחלקה 83, באזור תא שטח 3001 (על פי תכנית מאושרת מכ/735) משצ"פ למבנה לציבור.
5. הגדלת זכויות בניה ושינוי קוי בנין למע"ש בתחום חלקות 83 ו 57.
6. קביעת הנחיות לבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	6,439	100
סה"כ	6,439	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,889.13	98.82
שטח ציבורי פתוח	70.24	1.18
סה"כ	5,959.37	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבנים למרכז עבודה שיקומית לרבות משרדים, חדרי טיפולים, מפעלים שיקומיים, יחידה סיעודית ויחידה למזדקנים, מחסנים ופונקציות נילוות לשימוש למרכז לעבודה שיקומית וכן שטחים פתוחים ומתקני ספורט, לרבות בריכה טיפולית ומתקנים נלווים לרווחת המשתכנים.</p> <p>2. תחנת כיבוי אש.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>לא יותרו פתחים ממבנה B, המסומן בנספח הבינוי, לכיוון מערב כלפי תחנת הכיבוי. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר הבניה.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, שבילים, גני משחקים, מעבר הולכי רגל ואופניים, מעבר תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות								
קדמי													
(2)	(2)	(2)	(2)	5	18 (1)	85	2500	7500	5430	מרכז עבודה שיקומי	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	3	10 (3)	85	20%	80%	462	תחנת כיבוי אש	2	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור

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) גובה המבנה לא כולל מתקנים טכניים, מעקה גג ובליטת חדר מעלית. גובה הבליטות לא יעלה על 4.5 מ' מפני גג עליון..
- (2) כל קוי הבנין יהיו על פי התשריט.
- (3) גובה המבנה לא כולל מעקה גג ומערכות..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>בהתאם להחלטת וועדה מחוזית מתאריך 9/9/2019, סעיף 1.1, ניתן פטור מהצורך להתקין חניות בתחום המגרש, לאור אופיו של המוסד השיקומי והקרבה לציר תחבורה ציבורית ברוחב הרצל הסמוך.</p>
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<p>1. מניעת מטרדים : כל שינוי באופי הפעילות במפעלי השיקום יידרש לקבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה.                  2. מניעת מטרדים בעת ההקמה : בכל שלבי הבניה על היזם לנקוט בכל הנדרש על מנת למנוע מטרדים בכל זמן הבניה והכל כמפורט בתקנות למניעת מטרדים תשנ"ג.                  3. גידור/ שיקום נופי: בכל זמן הבניה יש לגדר את איזור הבניה ולהפריד בגדר קשיחה בין איזור הבניה ובין איזור המגורים הקיים. עם סיום הבניה, על היזם להבטיח שיקום מלא בתווך שבין בתי המגורים הקיימים ובין מבנים B,C ו-D. כמו כן, תובטח רצועה מגוננת ברוחב 1 מ' לפחות, כלפי בתי המגורים הסמוכים.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום וקבלת אישור חברת החשמל לבינוי המוצע.                  ב. לא תותר הקמת חדר שנאי בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור למרכז עבודה שיקומי.</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי וכן הצגת תכנית ניקוז לאישור מהנדס העיר.</p>
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>1. יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית- על ותת קרקעית- פנויה מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגל עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.                  ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכדו'. 3. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 4. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עונות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p>
<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפ הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>א. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :                  בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה                  בכפוף לביצוע גיזומים במידת הצורך ע"י גוזם מומחה.</p>

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	ב.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

<b>6.8</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אישור יועץ נגישות למבנים ולשטחים הפתוחים.

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית. התצ"ר יכלול גם את תחום חצר תחנת כיבוי האש.

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לשטחי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 ולרישום ע"ש העירייה.

<b>6.12</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור רשות הכבאות בהתאם לדרישות הבטיחות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור פיקוד העורף בהתאם לדרישות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

## **7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

חצי שנה לאחר אישור התכנית

