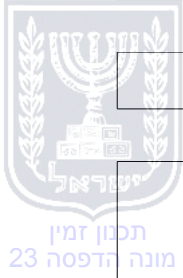


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0646398

מכ/מק/978-הרחבת שטח ציבורי פתוח בכניסה לטירת כרמל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
מורדות הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במסגרת פרויקט הארכת קו המטרונית הקיים בשד' ההגנה בחיפה לכיוון טירת הכרמל והשכונות הקיימות והמתוכננות במבואות המערביים של חיפה, מתוכננים גם שביל להולכי רגל ושביל אופניים לאורך התוואי.

מצפון לצומת רח' הרצל - בכביש 4 בכניסה לטירת הכרמל נותר (לאחר אישור תכנית אזור התעשייה טירת הכרמל ושכונת המגורים במבואות הדרומיים של חיפה) שטח כלוא ביעוד חקלאי שאינו מאפשר תכנון יעיל ורציף של השבילים הנ"ל.

לצורך הסדרת מצב זה, יוזמת עיריית טירת הכרמל, תכנית זו שתרחיב השצ"פ המאושר והקיים בכניסה לישוב.



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

מכ/מק/978-הרחבת שטח ציבורי פתוח בכניסה לטירת  
כרמל

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

355-0646398

מספר התכנית

3.833 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (3), 62 א (א) (5)

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	197964
	קואורדינאטה Y	740609



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח מצפון לשטח הציבורי הפתוח הקיים צפונית מערבית לצומת רח' הרצל - כביש מס' 4, בכניסה לטירת 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10728	מוסדר	חלק		63-65, 132
11359	מוסדר	חלק		22

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 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	400 ג/
21/01/1982	865	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 981 ממשיכות לחול.	שינוי	981 ג/
12/02/1959	695	649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 399 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 399
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 32 02/09/2020	חוה ברקן	26/08/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		10: 46 07/09/2020	אריאל פרוינד	02/09/2020	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 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**

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
מתכנן ערים	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	חווה ברקן	34929	ברקן אלחייני אדריכלות נוף בע"מ	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650	04-8248651	office@bl- landscape.co m
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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הרחבת שטח ציבורי פתוח בכניסה לטירת כרמל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבת שטח ציבורי פתוח, בהתאם לסעיף 62א(א)3 לחוק התו"ב.
- ב. קביעת הוראות פיתוח וביצוע התכנית, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.



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	
שטח ציבורי פתוח	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1

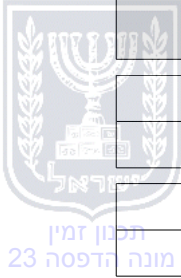
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	3,833.63	100
סה"כ	3,833.63	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	3,833.63	100
סה"כ	3,833.63	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק, ספסלים, ריהוט גן ותאורה, שבילים להולכי רגל, ניקוז מי גשם, שרותים ציבוריים, מקלטים ותחנות טרנספורמציה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. טרם אישור היתר בניה תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 ותכלול: גבהים, שימושים, נגישות, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון. נוהל זה יחול גם על עבודות שאינן טעונות היתר.</p> <p>2. כל השטח שאינו מרוצף או לא משמש למבנים או למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.</p> <p>3. לכל אזורי הפעילות תתוכנן גם גישה ללא מדרגות, עבור מוגבלים ועגלות ילדים.</p> <p>4. תכנית הבינוי והפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף, על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>5. תותר הצללה עפ"י תקנות התו"ב (הצללה בגן שעשועים) התשע"ט - 2019.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>2. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>3. היתרי בניה למתקני חשמל בתחום השצ"פ יובאו להתייחסות איגוד ערים להגה"ס לנושא קרינה.</p>
ג	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>ברצועת קרקע של 5 מטרים מכל צד של קו צינור הדלק התת קרקעי של קצא"א הקיים חל איסור על כל חפירה וכל בניה או ביצוע עבודות כלשהן ובכלל זה הקמת מבנים, מגרשי משחקים, ספסלים, למעט הקמת רחבות מרוצפות, שבילים וכדומה לאחר תיאום עם בעל התשתית. אין להניח משטחי אספלט, משטחי יציקות בטון או כל משטח אחר. חל איסור על נטיעה וגינון, למעט נטיעות של גידולים שאינם מעמקי שורש ולאחר תיאום עם בעל התשתית. יש לשמור על נגישות לרכב לאורך מסדרון התשתיות התת"ק לצורך טיפול ותחזוקה של צינור הנפט. אין לאחסן חומרים או ציוד ותיאסר כל נסיעת כלים כבדים במהלך ביצוע העבודות. העבודות בסמוך לקו צינור הנפט יתואמו עם קצא"א. הגישה לכניסה של חצר המגוף של קו הדלק של קצא"א המצוי בחלקו הצפוני של תחום התכנית תשאר פנויה כך שתתאפשר כניסה למתחם חצר המגוף.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תשתיות</b></p> <p>למסמכי ההיתר יצורף תשריט מאושר ע"י מהנדס העיר לתאום התשתיות הקיימות והמתוכננות בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השתייה 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><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור מועד הפקה של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>חובת גריסה</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חציבה ומילוי ההיתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר מונה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף א. שלעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדר על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח נכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל העבודה בקרבת עצים. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 3 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23