

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0840116

מכ/ 814 - תחנת טרנספורמציה וחניה בגן ההסתדרות בטירת כרמל

חיפה

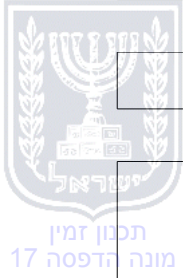
מחוז

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

בפרויקט הארכת קו המטרונית הקיים בשד' ההגנה בחיפה לכיוון טירת הכרמל יבוצעו העתקות קווי תשתית רבים הכוללים קווי חשמל. במסגרת זו אותר השטח הכלול בתכנית זו, במערב גן ההסתדרות שבמרכז העיר, כמתאים למיקום תחנת טרנספורמציה. לפיכך עיריית טירת הכרמל יוזמת התכנית, במטרה לשנות יעוד קרקע של חלק משצ"פ מאושר לשטח למתקנים הנדסיים (תא שטח בגודל כ-42 מ"ר) ולקבוע בו זכויות בניה (של - 20 מ"ר) עבור תחנת הטרנספורמציה הנ"ל. כמו כן התכנית מסדירה סטטוטורית חניה הקיימת במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/ 814 - תחנת טרנספורמציה וחניה בגן ההסתדרות
בטירת כרמל

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

355-0840116

מספר התכנית

1.660 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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
קואורדינאטה X	197645
קואורדינאטה Y	740792

1.5.2 תיאור מקום

שטח במערב גן ההסתדרות במרכז טירת 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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10676	מוסדר	חלק		40, 43, 120, 144

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

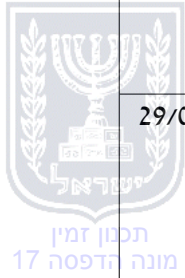
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
794 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/794 ממשיכות לחול.	2087	1026	30/01/1975
2 /20 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /20 /6 ממשיכות לחול.	0		24/05/1972



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	18/03/2020	חנוך בורגר	10: 55 24/03/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/12/2021	שק חוה	15: 29 28/12/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/12/2021	אריאל פרוינד	15: 32 26/12/2021		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

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.muni.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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	אצ"ל	38	04-8572460	04-8572801	boris@tirat-carmel.muni.il

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	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
אגרונום	סוקר עצים	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	יגור	(1)		04-8662572		borgeryn@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	שק חוה	27552	תדם - הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	h_schek@tedem.co.il
מודד מוסמך	מודד	שאדי חאג'	1119	שאדי חאג' בע"מ	חיפה	טשרניחובס קי (2)	35	04-8704343	04-8529988	sh052827206@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ יגור.

(2) כתובת: בניין אסטרא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הקמת תחנת טרנספורמציה והסדרה סטטוטורית של חניה קיימת בגן ההסתדרות במרכז טירת הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למתקנים הנדסיים וחניה.

ב. שינוי יעוד שטח שביל לשטח ציבורי פתוח.

ג. שינוי יעוד ממסחר לשצ"פ וחניה.

ד. קביעת זכויות והוראות בניה.

ה. קביעת הוראות לביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
שטח ציבורי פתוח	4, 3
חניון	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

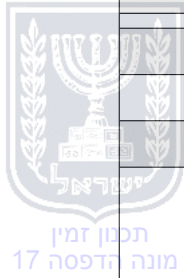
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	20.51	1.24
מסחר	305.64	18.40
שביל	208.13	12.53
שטח ציבורי פתוח	1,126.53	67.83
סה"כ	1,660.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	835	50.28
מתקנים הנדסיים	41.98	2.53
שטח ציבורי פתוח	783.84	47.20
סה"כ	1,660.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת השנאה (טרנספורמציה).
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח המגרש יאפשר שוליים מרוצפים של 1 מ' בהיקף. 2. תחנת ההשנאה תוסתר, במידת הניתן, ע"י גינון ונטיעות. 3. תחנת ההשנאה תיבנה בתאום עם חברת החשמל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לנטיעות, גנים, חורשות ומגרש משחקים, שבילים להולכי רגל ולגינון.
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	מיועד לחנית כלי רכב, כמו כן ישמש השטח כגישה למבנה תחנת הטרנספורמציה לרכב כבד של חח"י ולעובדיה.
4.3.2	הוראות

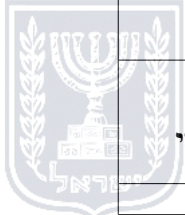


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
מתקנים הנדסיים	1	35	20	20	20	4	1	1	1	1	1

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

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 בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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.

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.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי להיתר לתחנת הטרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות המרחביות הרלוונטיות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3**ניהול מי נגר**

א. התכנון המפורט של שטחים המיועדים לפיתוח יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

ב. השטחים הציבוריים הפתוחים 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.

ג. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. עצים המסומנים לשימור

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

2. עצים המסומנים לכריתה

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח ציבורי פתוח, חניה ושטח למתקנים הנדסיים, נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית - 3 שנים.
--	-----------------------------------

