

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

03/01/2022

תכנית מס' 355-0840132

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מכ/890 - תחנת טרנספורמציה ברחוב ששת הימים בטירת כרמל

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בפרוייקט 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, בסמוך לצומת הרחובות ששת הימים-ז'בוטינסקי, 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 58 מ"ר) ולקבוע בו זכויות בניה (של - 30 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/890 - תחנת טרנספורמציה ברחוב ששת הימים בטירת כרמל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0840132

0.337 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 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	197754
	קואורדינאטה Y	740580

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**1.5.2 תיאור מקום**

שטח מדרום מזרח לצומת הרחובות ששת הימים - זבוטינסקי 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
12540	מוסדר	חלק		55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**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 17

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
04/08/2002	3493	5099	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/429 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/429
10/11/2011	482	6317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/מק/773 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/מק/773



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 24 24/03/2020	חנוך בורגר	18/03/2020	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 09 17/10/2021	שק חוה	17/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 01 17/10/2021	אריאל פרוינד	17/10/2021	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.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

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
מהנדס	יועץ תחבורה	שק חוה	27552	תדס - הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	h_schek@tedem.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שאדי חאג'	1119	שאדי חאג' בע"מ	חיפה	טשרניחובס קי (1)	35	04-8704343	04-8529988	sh052827206 @gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	יגור	(2)		04-8662572		borgeryn@g mail.com

(1) כתובת : בניין אסטרא.

(2) כתובת : קיבוץ יגור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

לאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה והסדרה סטטוטורית של חניה קיימת בסמוך לצומת הרחובות ששת הימים - זיבוטינסקי בטירת הכרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למתקנים הנדסיים.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה.

ג. 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	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	337.25	100
סה"כ	337.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	58.65	17.39
שטח ציבורי פתוח	278.6	82.61
סה"כ	337.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



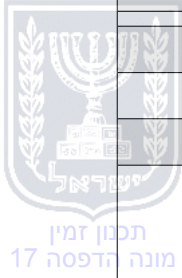
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

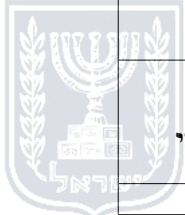
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת השנאה (טרנספורמציה).
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> שטח המגרש יאפשר שוליים מרוצפים של 1 מ' בהיקף. תחנת ההשנאה תוסתר, במידת הניתן, ע"י גינון ונטיעות. 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, לגינון, מעבר וחניה לכלי רכב.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	30 (1)	30	30	58	1	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חשמל</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 התייל 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>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>א. התכנון המפורט של שטחים המיועדים לפיתוח יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחחול 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>ג. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה 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.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר לתחנת הטרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות המרחביות הרלוונטיות העת הוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח ציבורי פתוח, לחניה ושטח למתקנים</p>	

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17