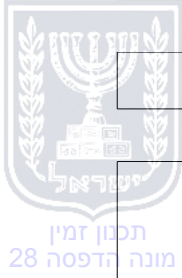


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0952275

מכ/מק/888-חיבור עילי בין רחוב הסביון לשכונת הפרסה



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

תכנית זו באה לאפשר הקמת כביש גישה עילי אשר יחבר בין השכונה הקיימת (רחוב סביון) לשכונת הפרסה החדשה.
על מנת לאפשר את הקמת הכביש, מוצעת החלפת שטחים בין חלק מתא שטח 748 בייעוד שצ"פ לדרך, וחלק מתא שטח קיים בייעוד לדרך- לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק-888חיבור עילי בין רחוב הסביון לשכונת הפרסה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0952275

1.2 שטח התכנית 3.408 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
	קואורדינאטה X	210512
	קואורדינאטה Y	739908

1.5.2 תיאור מקום שטח פתוח בין שכונת הפרסה לרחוב סביון- תא שטח 748 מתמ"ל 1066

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות:

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
12876	מוסדר	חלק	57	
12877	מוסדר	חלק	71	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
951,748	תמל/ 1066

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/08/2019		13770	8386	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1066 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1066
17/02/2020		3900	8696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0449710. הוראות תכנית 355-0449710 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0449710
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652



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 גליונות: 1-2		דוריה פולק			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 51 08/08/2022	קלרה לווינסון	08/08/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים
לא		20: 29 14/11/2022	יוחאי בן גרא	30/08/2022	1	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 48 19/02/2023	דוריה פולק	01/03/2022	1	1: 2500	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		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308400		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308400		

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	יזומה	2	04-8582888		dopoarc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוחאי בן גרא	1198	נ.י.ב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860		office@niven.g.co.il
יועץ דרכים	יועץ	קלרה לוינסון	92574	ת.ל.מ. מהנדסים	טירת כרמל	יזומה	3	04-8509591	04-8509596	klara@telem.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

החלפת שטחים בין חלק מתא שטח 748 ביעוד שצ"פ לדרך וחלק מתא שטח המיועד לדרך- לשצ"פ, לצורך יצירת כביש חיבור בין רחוב הסביון לשכונת הפרסה החדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים כולל החלפת שטח בין דרך לשצ"פ ליצירת גשר עילי לחיבור בין שכונת הפרסה לרחוב הסביון לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.
- ב. הארכת דרך לצורך גישה לדרך סמוכה לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק התו"ב.
- ג. קביעת הוראות בינוי לגשר עילי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.
- ד. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4 - 2
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,193	25.93
שטח ציבורי פתוח	3,408.6	74.07
סה"כ	4,601.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,193.5	25.93
שטח ציבורי פתוח	3,408.99	74.07
סה"כ	4,602.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירות כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. מרכזים לחלוקת דואר, מיכלים לאצירת אשפה ומחזור ומצללות. 4. מתקנים הנדסיים. 5. מתקנים לויסות מי נגר. 6. שירותים ציבוריים. 7. קיוסק, מסעדה, בית קפה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטח הציבורי הפתוח יישמר המעבר להולכי הרגל. תותר הקמת מבנים לשירותים ציבוריים, קיוסק, מסעדה, ובית קפה בשצ"פים בתאי שטח 2-3 ובתנאי שיישמר המעבר להולכי הרגל. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להוראות המרחביות התקפות באותה עת.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בינוי למעבר עילי: <p>תכנון מפורט של הכביש המוצע בתכנית יהיה על פי תכנית דרכים ותנועה מפורטת, אשר תערך בהתאם לתקנים התקפים בעת מתן היתר הבניה. התכנית תשמור על אפשרות למעבר הולכי רגל בתחום השצ"פ, מתחת לגשר.</p> 2. הוראות בינוי לקירות לעמודי תמך: <ol style="list-style-type: none"> א. גובה מירבי של קיר תומך יהיה 2.5 מ' מקו קרקע סופי. במקרה בו יש צורך במספר קירות תומכים, הנסיגה ביניהם תהיה של 1 מ' לפחות. המרווחים שבין קירות התמך ישמשו לגינון ולנטיעות. ב. קירות תומכים במרווחים אחוריים וצדדיים יהיו בגובה מירבי של עד 4 מ'. ניתן יהיה לאשר דירוג קירות תומכים גם במרווחים הצדדיים. ניתן יהיה לאשר קירות תומכים בגובה 6 מ' בהתאם לשיקול דעת מהנדס המועצה המקומית. ג. עמודי תמך ויסודות ישולבו בצמחיה ליצירת מרחב אסתטי נעים.
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר הבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0	0	0	0	5	5	10	350	50	0	0	300	3406	תא שטח 748 מתמל 1066	3 - 2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

הוראות טבלה 5:

שטח המגרשים המוצע בטבלת ההקצאה הינו הקובע.

שטח הבנייה המותר הוא לשני תאי השטח 2-3 במצטבר.



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות פיתוח</p> <p>קירות תמך וגדרות: גובה ועיצוב הקירות ייכללו בתכנית הפיתוח המצורפת לבקשה להיתר בניה. גינון וצמחיה: א. יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בכל שטחי הגינון. תכנית הפיתוח תכלול תכנית לטיפול במינים פולשניים ומניעתם. ב. בשצ"פים ובשטחים פתוחים ימוקמו מקבצי עצים להצללת פינות ישיבה והשבילים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>1. ניקוז מי גשמים ייעשה במערכת תיעול. 2. עודפי מי נגר יופנו למערכת הניקוז. 3. תכנון השטחים הפתוחים ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטח כשטח ציבורי פתוח. 4. מוצאי הניקוז כלפי השטח הפתוח יתוכננו עם מתקן פיזור נגר ורצועה מגוננת עם סינון המים, בהתאם למוצע בנספח הניקוז וההידרולוגיה של תמ"ל 1066.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אגרונום לשמירה על עצים בוגרים. 2. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יסומנו ויגודרו במרחק של 4 מ' מהגזע, טרם תחילת עבודות הפיתוח. 3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המיועד לשימור. 4. עצים אשר סומנו לכריתה- ייכרתו רק במידה ונדרש על פי היתר הבניה. 5. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מניעת מפגעים בזמן העבודות: א. בזמן העבודות יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו. ב. טרם תחילת העבודות יגודרו כל השטחים המיועדים לפיתוח. ג. שטחי התארגנות ייקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס המועצה. לא תותר שפיכת כל חומר מעבר לגבולות השטח המגודר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס המועצה. ה. עודפי העפר יישמרו בתחום המגרשים המיועדים לפיתוח ולעירום זמני עד לפינויים. ו. אין ליצור שפך קרקע במגרש ומעבר לו. ז. בשלב ההקמה-תאורה הכרחית תופנה כלפי פנים. התאורה תכוון בזווית ובאופן המונע זליגה אל מחוץ לשטח האתר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש נמקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס המועצה המקומית לתכנון הניקוז וניהול מי הנגר</p>	<p>6.5</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>המוצע לכביש העילי וכן לתא השטח הציבורי הפתוח ומתן מענה לנושא חלחול מי תהום.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מענה להולכי רגל וכן התאמות וסידורים לאנשים עם מוגבלות וכן חתימת מורשה נגישות על התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור כיבוי אש, חברת החשמל וכל הגורמים הנדרשים ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה גידור אתר הבניה- בזמן ביצוע הגשר העילי יגודר תא השטח ויסומן כנדרש בחוק. יישמרו כל הנחיות הבטיחות והבטחון הנדרשים לשמירה על בטחון הפועלים והתושבים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת- כל פסולת האתר תפונה לאתר לפינוי פסולת כנדרש בחוק.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מפלסים סופיים לפני הכביש ולפני הקרקע בכל חלקי המגרש ופתרונות ניקוז לשטחים הפתוחים וטיפול במי נגר עילי.</p> <p>ב. קירות תמך, גובהם, חתכים טיפוסיים ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>ג. קביעת פרטים אופייניים מנחים לגדרות, מעקות, ריצוף, רחבות ושבילים, מדרגות וכיו"ב.</p> <p>ד. פירוט חומרי הגמר לכל האלמנטים במגרש.</p> <p>ה. פירוט השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, עצים והצללות והאמצעים לטיפול והחדרה של נגר עילי.</p> <p>ו. תכנית תאורה בהתאם להמלצות דו"ח הסביבה.</p> <p>ז. הוראות למניעת צמחיה פולשת ובכלל זה טיפול בעודפי העפר, אגרגטים וכיוצ"ב.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית רכסים.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

ב 10 השנים הבאות.

