

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1064286

מכ/861/א' תוספת זכויות למתקני תשתית

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2023

לאשר את התוכנית

01/11/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2023

להפקיד את התכנית

27/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה הקמת מתקן הנדסי תת קרקעי לתחנת שאיבה למים, במגרש חניה ציבורי של בית העלמין האזורי בטירת כרמל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 355-1064286

שטח התכנית 1.2 3.604 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	198177
קואורדינאטה Y	739334

1.5.2 תיאור מקום

מגרש חניה בבית העלמין החדש בדרום מזרח טירת הכרמל, מדרום לשכונת אילת הכרמל, מאחורי וממזרח לבית החולים הפסיכיאטרי ובסיס צבאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית העלמין טירת כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12278	מוסדר	חלק		1, 3-4, 13-14

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	פרק	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
355-0205898	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0205898. הוראות תכנית 355-0205898 תחולנה על תכנית זו.	7485	5103		18/04/2017



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				דרורית לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דרורית לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	29/03/2023	איתן רונאל	14: 05 29/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/04/2023	איתן רונאל	08: 52 03/04/2023		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, למים וביוב תאגיד אזורי		תאגיד מעינות החוף	טירת כרמל	סיני	1	073-2331000	04-8730773	yossia@ma-a.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איגוד ערים	איגוד ערים, למים וביוב תאגיד אזורי		תאגיד מעינות החוף	טירת כרמל	סיני	1	073-2331000	04-8730773	yossia@ma-a.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דרורית לוי		איתן רונאל - דרורית לוי אדריכל	ירושלים	הארזים	9	0544354657		office@ronel-levy.com
	אדריכל	איתן רונאל	40027	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	הארזים	9	02-6512145		office@ronel-levy.com
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi1731@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת זכויות בניה ושימוש למתקן הנדסי תת קרקעי למשאבות מים במגרש חניה של בית העלמין טירת כרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה ושימוש למתקן הנדסי תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניון	1		חניון	1
			חניון	1
			חניון	1

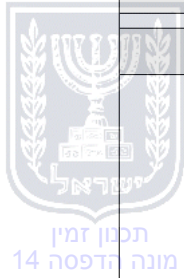
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	3,604.12	100
סה"כ	3,604.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	3,604.12	100
סה"כ	3,604.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חניון
4.1.1	שימושים
	- מגרש חניה - תחנת שאיבה למים - גינון ונטיעות - תשתיות קוויות תת קרקעיות - מעברים להולכי רגל ואופניים
4.1.2	הוראות
א	תשתיות תשתיות - תותר הקמת תחנת שאיבה תת קרקעית למים. - יותרו רכיבים על קרקעיים נלווים כגון: גידור נדרש, גנטור/מעבה מזגן, מדרגות ירידה למתקן התת קרקעי. - רכיבים על קרקעיים ימוקמו בתחום אי התנועה בלבד וגובהם לא יעלה על 1.75 מ'.
ב	קווי בנין קווי בנין עיליים ותת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט.
ג	בינוי ו/או פיתוח - גידור המתקן ההנדסי וטיפול נופי בגדר יוצגו במסגרת ההיתר בתיאום עם מהנדס/ת העיר. - גנרטור חרום ומיכל דלק (אם יידרשו) יוקמו בתוך מאצרה תקנית. - עצים בוגרים המסומנים בתשריט אושרו לעקירה בהיתר בניה מס' 20211841 (הקמת בית עלמין, לרבות מגרש החניה שבתחומו מצויה תכנית זו). - הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ד	חניה רכיבים על קרקעיים של המתקן ההנדסי לא יחרגו מתחום אי התנועה ולא יפחיתו מקומות חניה מן המאושר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מתקנים הנדסיים	חניון
1	0	200	0	3604	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: נקודת טריאנגולציה v-167 (צפון) לא פורסם; 6489/0 נקודת טריאנגולציה v-167 (צפון- מערב) לא פורסם; 1899/0 טירת כרמל, לא פורסם; 6487/0 "מערת חותרים" י"פ 4918 עמ' 4730 מיום 11.9.2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חשמל**

אספקת החשמל לתחנה תהיה בקווים תת קרקעיים מתחת למגרש החניה.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

התכנית תתממש עם אישורה.