

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0511295

מכ/מק/917 - רכסים, רחוב השקד 25 גוש: 11145 חלקה: 199



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
אישורים	תכנית מתאר מקומית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה פיצול של 2 יח"ד הנבנות לפי היתר בניה מ-2016 ותוספת של יח"ד נוספת, כך שתיווצרנה 5 יח"ד (מבקום 2 יח"ד) בשטח עיקרי של (110-55) מ"ר כל אחת.
כמו כן התכנית מציעה שינויים בהנחיות בינוי, תוספת של 50 מ"ר בזכויות בניה, שינויים בקווי הבניין וכו', תוך הסדרת מקומות לחניה מקורה לפי תקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/917 - רכסים, רחוב השקד 25 גוש: 11145 חלקה:

199

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

355-0511295

מספר התכנית

0.700 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

209923 קואורדינאטה X

739613 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעה ג', רחוב השקד, רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	השקד	25	

שכונה גבעה ג', רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	199	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/ 231	63

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 201
22/01/1987	235	3420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 231 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 231
31/03/1987	33	3439	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 1
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	מכ/ 278



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה טרכטנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה טרכטנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/03/2018	אלה טרכטנברג	07/03/2018	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא		08/01/2018	אלה טרכטנברג	08/01/2018	1	1: 250	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
	פרטי	יצחק גוטליב			רכסים	סביון	26	050-4153939		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק גוטליב			רכסים	סביון	26	050-4153939		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	קרון קיימת לישראל			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8645537	
חוכר		יצחק גוטליב			רכסים	סביון	26	050-4153939		

(1) כתובת: ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, שמאי ת MBA וגאוגרפית Phd	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605		ellatr.office@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין	עבור המבנה העיקרי.
תכסית	היטל המבנה - השטח הבנוי (עיקרי ושירות) לא כולל שבילים, גשרונים, משטחים, מדרגות וכדומה בפיתוח שטח.

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

הוספת יח"ד: 5 יח"ד במקום 2 יח"ד, תוך שינויים בהוראות בינוי ופיתוח בהתאמה לטופוגרפיה התלולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת יחידות דיור מ-2 ל-5 על פי סעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב.
- תוספת של 50.00 מ"ר לשטח הבניה המותר, על פי סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב (בקיוזו השטח שאושר בהקלה בעבר - דהיינו, תוספת של 8 מ"ר).
- הסדרת קווי הבניין לפי הקיים/הבנוי בפועל, כמפורט תשריט מצב מוצע, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
- הסבת שטחי שירות ממטרה למטרה, שניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב: כגון הסבת שטחי של חדרי הסקה לשימוש כמחסנים. (הגדלת שטחי מחסן לכל יח"ד מ-6 מ"ר ל-13 מ"ר) או כדומה.
- תוספת קומה למספר הקומות המותר לפי מכ/231: 3 קומות מגורים + קומת חניה במקום 2 במסגרת הגובה המותר, לפי סעיפים 62א(א)4 לחוק התו"ב.
- שינוי תכסית מקסימלית מ-35% ל-85%, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
- במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר (לרבות בטון), חניות מקורות ומעליה יותרו מרפסות גג, מחסנים בקומת חניה בלבד, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכד', כשינוי לסעיף 14.3 לפי מכ/231, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
- התרת קירות תומכים בגבהים שונים (עד 5.50 מ'), לפי הנדרש בהתאמה לטופוגרפיה, כשינוי לסעיפים 14.4 ו-23.3 לפי מכ/231, לפי סעיף 62א(א)5 ו-62א(א)9 לחוק התו"ב.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	199

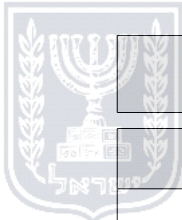
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' לפי מכ/231	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	701.86	100
סה"כ	701.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למבנה מגורים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. מחסנים בגובה עד 2.20 מ' יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות). מחסנים בשטח של 13 מ"ר או חדרי הסקה יותרו רק בחללים קיימים בקומת הקרקע או בקומת החניה. מחסנים דירתיים בקומות העליונות יותרו עבור הדירות בקומות העליונות ובשטח של 6 מ"ר בלבד ע"פ הנחיות מרחביות.</p> <p>3. חניות מקורות בגובה נטו - 2.2 מ', ניתן להנמיך את גובה החניה על ידי יציקת תקרה כפולה או בניית תקרה בגובה 2.20 מ' ומעליה משטח גנני אשר יהווה מרפסת לקומה הראשונה.</p>	
קווי בנין	ב
<p>- קווי הבניין הינם בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p> <p>מרווחים:</p> <p>1. יותרו קירות תומכים בגבהים שונים (עד 5.50 מ'), לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח. מעל גובה זה חובת דרוג בטרסות עם רצועת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות נטו מחוברת למערכת השקיה.</p> <p>2. תותר חניה מקורה במסגרת גבולות המגרש ולפי מקום חניה 1 לכל יחיד (לפי מכ/231) ומעליה יותרו מרפסות גג.</p> <p>3. חובת רצועת גינון והשקייה לפי ההנחיות המרחביות.</p> <p>4. במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר לרבות בטון, חניות מקורות, מחסנים בקומת חניה בלבד, מדרגות גישה, משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכד' לפי ההנחיות המרחביות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת				
מעל הכניסה הקובעת				שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5) 4	(4) 10	5	85	(3) 300	(2) 400.5	(1) 700	199	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המותרים ומספר קומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין.

ב. מפלס הכניסה הקובעת הינו כמפלס קומת החניה (הפונה לדרך הגובלת - רח' השקד).

ג. קווי בניין ראה סעיף 4.1.2 ב'.

ד. סך שטחי השרות יקבעו ע"פ תכניות מאושרות (מכ/231, מכ/201).

ה. שטחי שירות דירתיים כוללים: ממ"דים תקניים, מחסנים דירתיים בין 6.00 מ"ר עד 13.0 מ"ר ובגובה עד 2.20 מ', כניסות מקורות עד 20 מ"ר וחנייות מקורות עד 30 מ"ר לכל מקום חניה נדרש (לפי מכ/231) ובגובה עד 2.20 מ'. שטחי שירות כוללים חדרי מדרגות משותפים עד 12 מ"ר.

ו. ניתן לנייד שטחי שירות ממטרה למטרה (עבור שטח לכניסות מקורות והסבת חדרי הסקה למחסנים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) כולל השטח שאושר בעבר כהקלה.

(3) לפי חוק לתכנון והבניה, מכ/231 ומכ/201.

(4) מדוד מפני קו קרקע טבעית מאמצע חזית הבניין הפונה למרווח הקדמי. הגובה כולל מתקנים טכניים והאלמנטים להסתרתם.

(5) 3 קומות מגורים + קומת חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בזמן הצאת ההיתר. גובה מקסימלי של חניה מקורה יהיה 2.20 מ'.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006.</p> <p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <ul style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד 2.00 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.00 מ' שנאי על עמוד 3.00 מ' <p>מרחק מציר הקו:</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'</p>



חשמל	6.2
<p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	6.3

6.3	ניהול מי נגר
	<p>שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.5	תשתיות
	<p>הרחקת אשפה : המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית</p> <p>קווי מים : אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ביוב : מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16