הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0501023

מכ/מק/906 - רכסים, גוש 11145 חלקה 238

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

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלה של מספר יח"ד המותרות מ- 1 ל- 3 תוך הגדלת השטח המותר לבניה.
הבקשה נובעת מבעיית דיור קשה בישוב יש צורך בתוספת יח"ד במקום.
פתרון החניה המוצע היינו בתחום המגרש.
בעת קבלת ההיתר פורסמו ואושרו ההקלות הבאות: שינוי במרווחי הבניה המותרים, גובה קירות המסד מעל 1.75 מ' ועד 3.0 מ', תוספת קומה שלישית במקום שתיים המותרות, הגדלת גובה המבנה מ 8.50 מ' ל- 8.70 מ', תוספת 6% שטחי בנייה וניוד שטחים מקומה לקומה, ללא חריגה מסך השטחים המותרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** מכ/מק/906 - רכסים, גוש 11145 חלקה 238
		מספר התכנית 355-0501023
1.2	**שטח התכנית**	0.453 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית
		לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 210125

קואורדינאטה Y 739350

1.5.2 תיאור מקום בית מגורים ברח' השקד , שכונה ג' בישוב 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		

שכונה גבעה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	238	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34/ ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34/ ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34/ ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
מכ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 1. הוראות תכנית מכ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	3439	33	31/03/1987
מכ/ 201	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	3282	1206	19/01/1986
מכ/ 231	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 231 ממשיכות לחול.	3420	235	22/01/1987

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/ 278	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	4263	870	24/11/1994

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				ביאנה נודלמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ביאנה נודלמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע			27/03/2018	ביאנה נודלמן	27/03/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/02/2017	ביאנה נודלמן	15/03/2018		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	שמואל לאופר			ירושלים	שחראי	31			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים יצחק ברנדס			קרית טבעון	אמנון ותמר	53			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	03-9533333		
חוכר		שמואל לאופר			ירושלים	שחראי	31			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ביאנה נודלמן			קרית אתא	מאנה	9	04-8435939		bianan1972@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	הבנקים	5	04-8532451		tanousengineers@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שתי יח"ד נוספות למגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה בחלקה והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה. הסדרת ההקלות שאושרו בחלקה במסגרת הוצאת היתר בניה שבתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור מ-1 ל-3 לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התו"ב.
2. הגדלת שטח עיקרי המותר לבניה מ- 226.5 מ"ר ל- 276.5 מ"ר. לפי סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב. שטח זה כולל שטח של 6% שניתן בהקלה.
3. הסבת שטחי שירות ממטרה אחת לאחרת. שניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התו"ב.
   א. הסבת שטח חניות מקורות לשימוש כקומת עמודים.
   ב. הסבת שטח מחדרי הסקה למחסנים בגודל עד 13.0 מ"ר בקומת עמודים מפולשת משותפת בקומת קרקע בלבד.
4. תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר לפי מכ/231, כך שמותר יהיה לבנות סה"כ 3 קומות מגורים ומבנה יציאה לגג. במקום 2 קומות מגורים ומבנה יציאה לגג לפי סעיף 62א(א)4א לחוק התו"ב.
5. קביעת גובה מבנה עד 8.70 מ' מעבר לגובה המותר בתכנית מכ/231, בתוספת מבנה יציאה לגג (עד גובה 2.20 מ' לפי מכ/201), מתקנים ומערכות טכניות לפי סעיף 62א(א)4א לחוק התו"ב.
6. שינויי מרווחי בניה המותרים לפי מכ/231, לפי סעיף 62א(א)4א לחוק התו"ב.
   א. מרווח צידי (מזרחי) יהיה 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.
   ב. מרווח צידי (מערבי) יהיה 3.60 מ' במקום 4.0 מ'.
   ג. מרווח אחורי (דרומי) יהיה 4.50 מ' במקום 5.0 מ'.
7. שימוש בחלל שנוצר כתוצאה מטופוגרפיה תחת משטח החניה בחזית המגרש כקומת עמודים מפולשת משותפת לשימוש כלל הדירות. בגובה מקסימלי עד 3.0 מ', לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
8. התרת מסדים וקירות תומכים בגבהים שונים עד 5.5 מ' לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח, וכשינוי לסעיפים 14.4 ו- 23.3 למכ/231 לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
9. פרגולה קלה בחריגה ממרווח בניה אחורי עד 2.0 מ' וממרווחי בניה צידיים עד 1.50 מ' לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
10. במרווחי הבנייה יותרו: הקמת משטח חניה בקו קדמי 0 ותחתיו מחסנים וקומת עמודים מפולשת, מדרגות, קירות תומכים, משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, פילרים, מבנה לאשפה, גדרות, פרגולות מחומרים קלים וכד' כשינוי לסעיף 14.3 של מכ/231 לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב.
11. הגדלת שטח תכסית מ- 35% לפי תכנית מכ/231 ל- 50% לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

תכנון זמין מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	453.35	100
סה"כ	**453.35**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	453.35	100
סה"כ	**453.35**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים א'**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים א' לפי תכנית מכ/231.
4.1.2	**הוראות**
א	**עיצוב פיתוח ובינוי** הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות, הכולל עץ בוגר לכל יח"ד. קירות תומכים: יותרו קירות תומכים בגבהים משתנים עד גובה 5.5 מ' לפי הנדרש ובהתאמה לפני השטח. תחול חובת דירוג הקירות התומכים מעל לגובה 3 מ', הפונים לשצ"פ בטרסה עם רצועת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות בין קיר לקיר, מחוברת למערכת השקיה. תחול חובת הקמת קיר תומך תחתון בגובה 1.80 מ' לכל אורך גבול המגרש בצידו האחורי הפונה לשצ"פ, עם חיפוי קשיח. מסדים: יהיו אטומים בלבד וימולאו בעפר עד גובה 1.80 מ' מתחתית רצפת הקומה שמעליהם. תידרש הגבהת הקרקע סביב המבנה והמסד עד גבולות המגרש לפחות בגובה מילוי החלל. מסתור אשפה: יבנה בחזית המגרש בהתאם להנחיות המרחביות. חניה: החניה תותר בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. מחסנים: יותרו מחסנים בשטח של 13 מ"ר בקומת עמודים מפולשת משותפת בקומת הקרקע בלבד. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הכניסה ומעליה בשטח של 6 מ"ר בלבד. המחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (ולא מתוך הדירות). גגות המבנים: יהוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית גג תכלול שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיוצא בזאת תהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
ב	**קווי בנין** הוראות בניה במרווחי הבניה: הקמת משטח חניה בקו קדמי 0 ותחתיו מחסנים וקומת עמודים מפולשת, מדרגות, קירות תומכים, משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, פילרים, מבנה לאשפה, גדרות, פרגולות מחומרים קלים וכד'.

תכנון זמין מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת											
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	1	1	453.35	(1) 276.5	(2) 187		50	3	(3) 8.7	(4) 3	(5) 3.6	(5) 3.6	(6) 4.5	(7) 3	(8) 36

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 הקומות, מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין. ניתן להעביר שטחי בניה עיקרים ושטחי שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. מפלס הכניסה הקובעת הנו מכיוון רחוב השקד ויסומן ב- 0.0+.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח הבניה כולל את ההקלות שניתנו במסגרת היתר הבניה. דהיינו תותר תוספת שטח מעבר להקלה שניתנה ע"פ היתר 20160320, עד 50 מ"ר, סה"כ 11.7 מ"ר נוספים.

(2) בהתאם לחוק התכנון והבנייה ולפי תכניות מאושרות מכ/231 ו-מכ/201 תוך הסבת שטחים ממטרה למטרה: מחניה מקורה לקומת עמודים מפולשת משותפת ומחדרי הסקה למחסנים (רק אם המחסן נבנה בקומת קרקע), מבואות, חדרי מדרגות, חדר יציאה לגג וחדר אשפה.

שטח שירות דירתי כולל: ממד"ים תיקניים, מחסנים, חדרי הסקה, חניה מקורה עד 30 מ"ר ליח"ד, מדרגות פנימיות עד 8 מ"ר.

שטחי שרות משותפים כוללים: חדרי מדרגות משותפים עד 12 מ"ר, מבנה יציאה לגג, מעליות/ מעלון וקומת עמודים מפולשת בגובה 3.0 מ'..

(3) יימדד מעל פני קרקע טבעית מדוד מאמצע חזית הבניין וצמוד לה.

גובה המבנה המותר אינו כולל מבנה יציאה לגג (עד גובה 2.20 מ' לפי מכ/201), מתקנים טכניים ומעקות.

(4) סה"כ קומות למגורים בנוסף לקומת עמודים ומבנה יציאה לגג.

מבנה יציאה לגג בגובה 2.20 מ' ע"פ מכ/201.

(5) 1. ניתן להקים פרגולה מחומרים קלים בחריגה של עד 1.5 מ' מקו בניין צידי.

2. בנוסף יותרו במרווחים מדרגות, קירות תומכים,משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, פילרים, מבנה לאשפה וגדרות ע"פ הנחיות מרחביות.

3. תותר הקמת גזוזטראות בחריגה מקו בניין צידי עד 1.0 מ'..

(6) 1. ניתן להקים פרגולה מחומרים קלים בחריגה של עד 2.0 מ' מקו בניין אחורי.

2. בנוסף יותרו במרווחים מדרגות, קירות תומכים,משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, פילרים, מבנה לאשפה וגדרות ע"פ הנחיות מרחביות.

3. תותר הקמת גזוזטראות בחריגה מקו בניין אחורי עד 2.0 מ'..

(7) 1. תותר הקמת משטח חניה בקו בניין קדמי 0 ותחתיו מחסנים וקומת עמודים מפולשת משותפת בגובה 3.0 מ'

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2. בנוסף יותרו במרווחים מדרגות, קירות תומכים,משטחים, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, פילרים, מבנה לאשפה וגדרות ע"פ הנחיות מרחביות..

(8) שטחי גזוזטראות לכל יח"ד יחושבו לפי תקנות חישוב שטחים משנת 1992, תקנה 2 (ד) תיקון התשע"א - 2011.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

א. בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 100 :1 שתשקף את תכנון הקירות התומכים, הגדרות ומעקות, הסדרי החניה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הדרנטים וכדו'.

ב. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לת.ב.ע זו. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

ג .גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יצוינו בתכנית להיתר הבניה. נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, לא מחייב בכל הקשור לחתכי הבנוי, להעמדתם, בתחומי המגרשים ולמפלסי קומות הכניסה /העמודים וכד.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.3 חשמל

הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מיינת :כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מיינת- התשס"ו - 2006.

הוראות בנושא חשמל : 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.

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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

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.

מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן :

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 אוירי 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'

מרחק מציר הקו :

תכנון זמין מונה הדפסה 16

6.3 חשמל

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'*

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 תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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).

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות 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.

(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 מכוח חוק החשמל.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים/ הרשות המקומית לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים/ הרשות המקומית ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב:

תכנון זמין מונה הדפסה 16

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים/ הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

קווי ביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית יהיו מסוג HDPE או שו"ע לפחות ובעלי תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.

שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי.

עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד המים והביוב "פלגי מוצקין".

ניקוז-תיעול:

1.מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י הרשות המקומית.

2.לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.

אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה במועצה המקומית.

אצירה והרחקת אשפה:

מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.

6.5 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.

6.6 ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי, שיופנו להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז האזורית וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.

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.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

תכנון זמין מונה הדפסה 16

6.6 ניהול מי נגר

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, ובעת עוצמות גשם גדולות אל שבילים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ניקוז ותיעול:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה.

ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.

6.7 פסולת בניין

"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".

האחריות על סילוק עודפי חציבה,עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה .

ד. עודפי חציבה ומילוי:

ד.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.

ד.2. תנאים לקבלת היתר בניה: חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

ה. חובת סילוק פסולת בנין במהלך הבניה באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

ו. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

ז. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ח. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

6.8 פיתוח סביבתי

על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

בעל ההיתר או הבאים במקומו יהיו אחראים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים ושמירת תחזוקת השטחים סביבה הבניינים במצב תקין, נקי ופנויים מכל מכשול.

6.9 שרותי כבאות

א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו,

תכנון זמין מונה הדפסה 16

6.9	**שרותי כבאות**
	בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.10	**תשתיות**
	לפני התחלת התכנון, לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה, לפנות לתאגיד "פלגי מוצקין" ולמחלקת הניקוז באגף ההנדסה במועצה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד פלגי מוצקין ומחלקת ניקוז כמפורט להלן: על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לשלם היטל ביוב ותיעול ואגרת מים כחוק. 1. אספקת מים: א. מתן היתר הבניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד פלגי מוצקין. ב. לפני התחלת התכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה, לפנות לתאגיד "פלגי מוצקין" לצורך קבלת הנחיות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר ג. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד "פלגי מוצקין". ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד פלגי מוצקין בהתאם לדרישות מחלקת הנדסה במועצה. ה. מיקום חיבור צרכן יקבע ע"פ הנחיות של אגף הנדסה במועצה המקומית. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד מים כללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד פלגי מוצקין בהתאם להוראות תכנית זו. ה. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

6.11	**מקלטים**
	א. לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א. ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.12	**היטל השבחה**
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.13	**הוראות בזמן בניה**
	כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. חובת סילוק פסולת בנין במהלך הבניה באמצעות שרוולים, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה. ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ד. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.13	**הוראות בזמן בניה**
	אבק לסביבה. ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב. ט. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

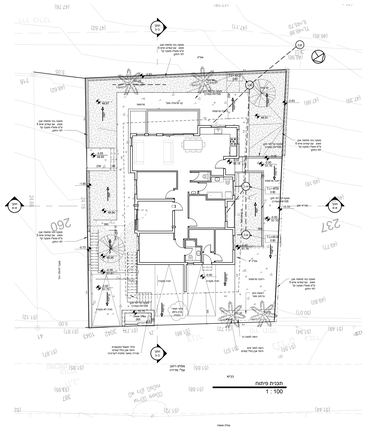
7.2 מימוש התכנית

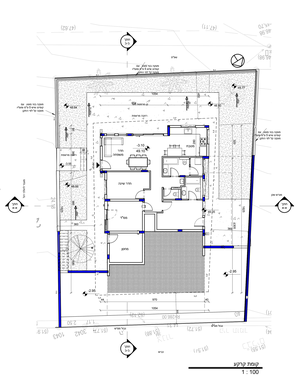
תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו

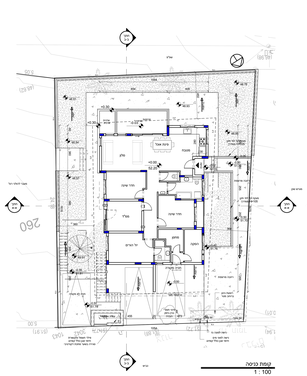
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

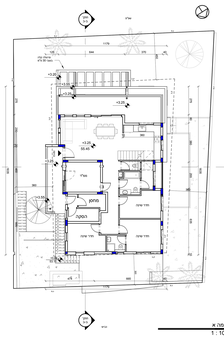
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

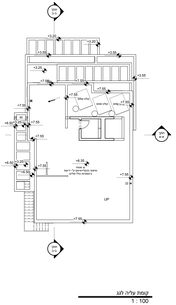
תכנית מס' :355-0501023 - שם התכנית:906/מק - רכסים גוש 11145 חלקה 238

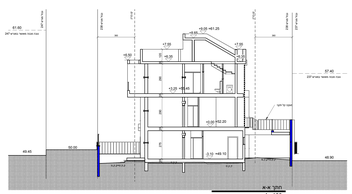


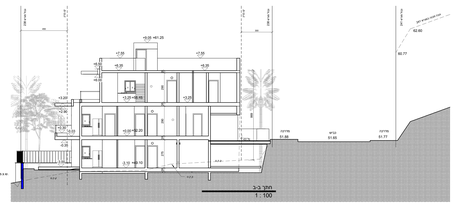


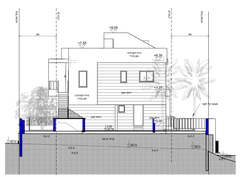


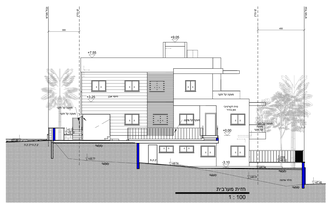












טבלת שטחים

מספר	קומה	יח"ד	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח בנוי
-3.10	קומת קרקע	1	82.59	25.5	108.09
0.00	קומת כניסה	1	121.16	115.5	216.66
+3.25	קומה א	1	92.75	45.5	138.25
סה"כ		3	276.50	186.50	463.0

תכנית מס' : 355-0501023

שם התכנית
מס/מק/906 - רכסים גוש 11145 חלקה 238

נספח בינוי ופיתוח

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
רשות מקומית	רכסים
יישוב	רכסים

תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

שטח התכנית	קנה מידה
דונם 0.453	1: 100
	תאריך

שמות וחתימות

מגיש התכנית	
שמאל ראשי	
עורך התכנית	
גרלקן באסה	
יזם	
ברוריים חיים יוחק	

חתימות המוסמכות