

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2016

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

22/08/2018

תכנית מס' 355-0347278

מכ/884 - אתר למשרדים ומסחר ברחוב הרב משקובסקי 1, רכסים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

באתר - חלקה 186 בגוש 11144 - ברחוב הרב משקובסקי, במרכז הישוב ברכסים, מתקיימת פעילות אזרחית / ציבורית / מסחרית, כאשר יעוד השטח הינו בחלקו אתר למוסד פרטי ובחלקו שבי"צ. מטרת התכנית היא לשנות את יעוד השטח באופן שיאפשר את הפעילות המתקיימת בו, לרבות פעילות מסחרית, תוך תגבור זכויות הבניה (במטרה לעודד את הניצול היעיל יותר של השטח) ומתן הוראות לבינוי ולפיתוח השטח בהתאמה לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/884 - אתר למשרדים ומסחר ברחוב הרב משקובסקי
1, רכסים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0347278

שטח התכנית 1.2
2 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

209780 קואורדינאטה X

739345 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' משקובסקי, שכונת גבעה א', 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

שכונה שכונת גבעה א', רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	186	391

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/300, מכ/300א	מ, 1107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/1987	33	3439	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/1. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	שינוי	מכ/1
21/11/1991	850	3945	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/300. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	שינוי	מכ/300
19/04/1996	2790	4400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/300 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/300 א



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	הנספח מתייחס לבינוי, לפיתוח, לחניות ולתנועה. הנספח הנ"ל מציג את מיצוי הזכיות המוצעות בלבד. הסדרי החניות והתנועה נערכו על ידי יועץ תנועה - אנג' רוני שניידר.	02/07/2018	אלה טרכטנברג	02/07/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		18/06/2018	אלה טרכטנברג	13/06/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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		מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308403	04-8308418	
	פרטי	יואל דרייב			רכסים	האורנים	57	052-3793016	04-9846785	
	פרטי	עודד דרייב			רכסים	האורנים	57	052-3793016	04-9846785	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308403	04-8308418	

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
הנדסאית בניין, שמאי ת MBA וגאוגרפית PhD	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605		ellatr.office@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480		שגב (עצמוך) (1)			04-9991010	04-9990006	
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	

(1) כתובת: א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

שינוי יעוד לשימושים סחירים ומוסדיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאתר למבני ציבור ואתר למוסד פרטי למסחר ומשרדים ולדרך לצורך הרחבה מ-12 מ' ל-14 מ' לטובת חניה ציבורית, למעט כניסות ויציאות לחלקה 186.
- הגדלת זכויות הבניה על מנת לעודד ניצול יעיל יותר של השטח.
- שינוי בהוראות לגבי קווי הבניין המותרים, מספר קומות והגובה, תוך מתן אפשרות להתקנת חניון תת-קרקעי דו מפלסי.

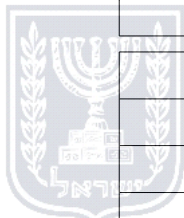


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	391
דרך מוצעת	3911
מבנים ומוסדות ציבור	1861
מסחר ומשרדים	186



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	3911
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	186
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	186

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר למוסד פרטי לפי מכ/300	665	33.25
דרך מאושרת לפי מכ/300 ומכ/300א'	150	7.50

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
59.25	1,185	מבני ציבור לפי מכ/300 ו-מכ/300א'
100	2,000	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.03	140.34	דרך מאושרת
4.74	94.6	דרך מוצעת
4.31	85.99	מבנים ומוסדות ציבור
83.91	1,674.11	מסחר ומשרדים
100	1,995.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מסחר ומשרדים, ובהם חנויות ועסקים מגוונים, לרבות משרדים לבעלי מקצוע חופשי, שירותי ציבור, שירותי בנקאות, דואר, בית מרקחת, קונדיטוריה, קפטריה, מסעדות, מספרה, סטודיו לפעילות גופנית ואו לאומנות, מרפאות וכו'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. הבינוי במגרש אפשרי בשני שלבים כמפורט בסעיף 7.1. ב. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בגבולות הגובה האבסולוטי הנע בין (64-65) מ', כמסומן בנספח בינוי ופיתוח מנחה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות הציבור, לרבות שירותי חינוך, שרותי בריאות, שרותי דת וסעד ושירותי תרבות וחברה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לפי הנחיות מרחביות ותכנית שחלה על שטח.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	למעבר כלי רכב, לחניה והולכי רגל לפי חוק תכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולחניות ציבוריות, למעט הכניסות והיציאות לחלקה 186 לפי חוק תכנון והבניה.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
									מסחר	מסחר ומשרדים				
									משרדים	מסחר ומשרדים				
(5) 2.5	0	(4) 4	(3) 4	2	3	22	275	(2) 108	57	110	(1) 1670	186	<סך הכל>	מסחר ומשרדים
(6) 4	(6) 4	(6) 3	(6) 3	(7)	(6) 4	(6) 25	(6) 110	(7)	(6) 20	(6) 90	(1) 86	1861		מבנים ומוסדות ציבור

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:

שטחי שירות כוללים: חניות תת קרקעי, מחסנים, מרחבים מוגנים לפי הנחיות פיקוד העורף בזמן הוצאת ההיתר הבניה, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, מתקנים טכניים, מעברים, פרוזדורים, סטווין וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) מיועד לחניה מקורה ושטחי שירות בתת קרקע.

(3) לכוון מועצת רכסים. קו בנין 0 מ' - לחניון תת קרקעי.

(4) לכוון חלקות 184 ו-185 ובהתאם לתשריט מצב מוצע.

קו בנין 0 מ' - לחניון תת קרקעי.

(5) לבניו ו-0 מ' לחניון תת קרקעי.

(6) לפי תכנית מאושרת שחלה על השטח.

(7) ל"יר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי, שהיא בסמכות הועדה המקומית ואשר תכלול גם את המגרשים הגובלים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות חניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 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> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד 2.00 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו :</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p>	<p>6.3</p>

6.3	חשמל
	<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>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כל העצים הקיימים בחלקה - להעתקה בכפוף לשלבי הביצוע של המתחם. יש להעתיק עצי אלון בוגרים לשטחים מוניציפליים הסמוכים. העתקה בין חודשים דצמבר - פברואר בליווי אגרונום מומחה בתחום, יש לחבר לעצים מערכת השקיה לשלוש שנים לפחות. העתקת העצים לאחר קבלת היתרי הבניה ורישיונות כריתה/ העתקה כדין.</p>
6.5	ביוב
	<p>תכנית נמצאת באיזור מגן ג' של קידוח מי שתייה, כפר חסידים 6, יש לעמוד בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי, הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן והחיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך. 2. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות, החיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. 3. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. 4. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת. 5. מבלי לגרוע באמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב " פלגי מוצקין ".
6.6	איחוד וחלוקה
	<p>תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לתכנית זו ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p>

6.6 איחוד וחלוקה	6.6
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.	

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>ב. מועצה מקומית רכסים מחויבת לפעול לפי סעיף 195 (2) לחוק התו"ב.</p>	

6.8 היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכשרת מצב הנוכחי בהיבט השימושים.	היתר בניה יינתן בתחום המגרש בהתאם לחוק לרבות עמידה בתקן חניה.
2	בינוי לפי כל הזכויות הבניה מוצעות בתכנית.	עמדה בתקן החניה.

7.2 מימוש התכנית		

