

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0579961

מכ/מק/928 : הסדרת בנייה קיימת - בית הפטיש 3 טירת הכרמל

חיפה

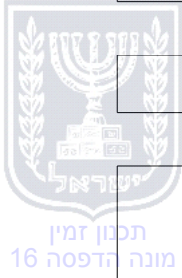
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

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

בשטח החלקה קיים בניין מס' 3, קומה אחת.
תכנית זו באה להסדיר מצב קיים בשטח במבנה מס' 3.



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/ 928 : הסדרת בנייה קיימת - בית הפטיש 3 טירת הכרמל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

355-0579961

מספר התכנית

0.310 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	197250
	קואורדינאטה Y	741475
1.5.2 תיאור מקום	אזור תעשייה צפוני	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	הפטיש	טירת כרמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12669	מוסדר	חלק	76	

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/ 240	18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

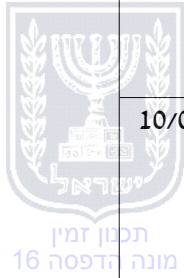
לא רלוונטי



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
10/01/1963	607	989	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/400. הוראות תכנית ג/400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/400
06/05/1981	1718	2709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/949 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/949
31/07/1988	2962	3574	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/240 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/240
24/11/1994	870	4263		ללא שינוי	מכ/278
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
16/04/2002		5067	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/20/20. הוראות תכנית 2/20/20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2/20/20



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				מרינה קרונגאוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרינה קרונגאוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/03/2018	מרינה קרונגאוז	30/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/02/2018	מרינה קרונגאוז	11/07/2018		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



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	נסים תמיר			חיפה	גרינבוים יצחק	38			tamirshosh@gmail.com
	פרטי	שושנה תמיר			חיפה	גרינבוים יצחק	38			tamirshosh@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה תמיר			חיפה	גרינבוים יצחק	38			tamirshosh@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נסים תמיר			חיפה	גרינבוים יצחק	38			tamirshosh@gmail.com
בעלים		שושנה תמיר			חיפה	גרינבוים יצחק	38			tamirshosh@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@01 2.net.il
מודד	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	עבאס	91	04-8532451	04-8511808	tanousengine ers@gmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הסדרת בנייה במבנה לתעשייה ומלאכה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי מ- 5 מ' לרוחב משתנה בין 2.7 מ' עד 4.2 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

2. שינוי גובה מבנה מאושר בתחום 3 מ' מקו מגרש מ- 4.5 מ' ל- 6 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

3. סימון מבנים חורגים להריסה לפי סעיפים 62א(א) (19) 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	
תעשייה קלה ומלאכה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	1

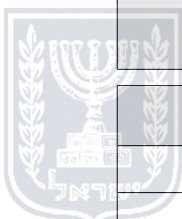
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	310	100
סה"כ	310	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	309.27	100
סה"כ	309.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	מבנים למלאכה, תעשייה קלה, משרדים, מסעדות, אחסנה ומסחר קמעונאי וסיטונאי עפ"י מכ/240.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבקשות להיתרי בנייה יכללו תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול סמון חנייה, שבילים, גידור, גינון ונטיעות בחזית ובשוליים, חומרי גמר החזיתות, מיקום מכולת פסולת ונפחה. נפח המכולה יקבע לפי אופי המפעל, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. לא תותר גישה למגרשים מדרך מס' 1. תוקם לאורך הדרך גדר הפרדה פיזית שתהיה בעלת עיצוב אחיד כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. בתחום המגרשים תכלול חניה לרכב בהתאם לתקנון התכנון והבניה. התקנת מקומות החניה על פי המסומן בתכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית תהיה תנאי הכרחי למתן אשור לחיבור חשמל.</p> <p>4. לאורך המרווחים של מגרשי הבניה הפונים לדרכים, תבוצע שתילה ע"פ תכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. לאורך המרווחים של מגרשי הבניה הפונים לדרכים מס' 1 ו-2 יאסר כל שמוש בשטח מלבד שתילה, כן תאסר סלילת שטח זה.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	הוצאת היתרי בניה בשטח תכנית זו יותנה בהריסת סככה במרווח צידי מזרחי כמסומן בתשריט.
ג	הנחיות מיוחדות
	הוראות עיצוב אדריכלי יהיו על פי הנחיות מרחביות בתוקף בעת הוצאת ההיתר, לרבות חיפוי קשיח לחזיתות ולגדרות, שילוב גינון ונטיעות לאורך המרווחים הפונים לדרכים וטיפול בגג המבנה כחזית חמישית.
ד	הנחיות מיוחדות
	מספר מבנים במגרש - 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

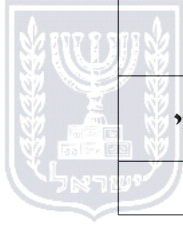
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת			
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
(4)	3	(3) 15	(2) 60	(1) 150	310	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
									(4)	(4) 0	(4) 0	(4)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על פי תכנית ג/949 שטח הבנייה יכלול את כל מבני העזר והסככות וכל חלקי הבנין פרט למקלט תקני מינימלי לפי תקן הג"א.
 - מירבי לקומה.
 - הגובה המקסימלי ימדד מפני הקרקע עד מעקה עליון או שיא גג משופע, הכל לפי הגבוה ביותר, גובה מבנה מאושר בתחום 3 מ' מקו המגרש בקו בנין צידי מערבי יהיה עד 6 מ'.
 - לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- על פי תכנית ג/949 הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם תותר רק בתוך קווי הבנין, בצמוד ובהמשך לבניינים העיקריים במגרש. אין להקים במרווחים צדדיים סככות, גגות וכו'. תותר בנייה על גבול מגרש צדדי או אחורי ללא פתחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חשמל
	<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</p> <p>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>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני-3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד, מהתיל הקיצוני-2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה-0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :-כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו: 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו-35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך-מהתיל הקיצוני-0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-מהתיל הקיצוני-3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת-מהתיל הקיצוני-1 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>(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>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>(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</p>

<p>6.1 חשמל</p> <p>חוק החשמל. 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מפורטת זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 מקלטים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים 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".</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>נדרש אישור איגוד ערים להגה"ס טרם הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. לא יוצאו היתרי בניה בהתאם לתכנית לפני שהוכן ותאושר ע"י משרד הבריאות תכנית לביוב וניקוז. 2. לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח לשביעות רצון מהנדס העיר. 3. ביוב בשטח התכנית יתוכנן ויחובר לרשת הביוב המרכזי בהתאם לחוק הביוב ובאשור משרד הבריאות. 4. במקרה של קיום שפכים תעשייתיים, יש להקים מתקן קדם לטיפול בהם באישור משרד הבריאות ונציבות המים. 5. מתקנים לטיהור שופכין תעשייתיים יבנו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומחלקת התברואה באשור משרד הבריאות. 6. לא ינתנו אישורים לאיכלוס המבנים לפני שהמבנה יחובר בפועל לרשת הביוב. 7. אספקת המים ממערכת המים של הרשות המקומית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. 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>6.7</p>

6.7	ניהול מי נגר
	2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

6.8	שרותי כבאות
	חוכרי המגרשים יחויבו להתקין ברז כבוי אש במרווח הקדמי עם שילוט מתאים וכן אמצעים נוספים ע"פ דרישות רשויות הכיבוי.

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	עבודות עפר, חציבה ומילוי : א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון :-בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.-בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר. ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

