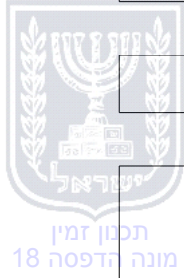


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0487918

שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
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

בתכנית זו אנו מבקשים לשנות את גודל המגרש המינימלי באזור "מגורים לבעלי מקצוע" במושב גבע כרמל. התכנית המאושרת מכ/23 - "גבע כרמל" קובעת גודל מגרש מינימלי של 0.5 דונם למבנה מגורים אחד.

אנו מבקשים לשנות את גודל המגרש המינימלי מ 0.5 דונם ל - 0.404 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

303-0487918

מספר התכנית

0.404 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 7

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	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	196059
קואורדינאטה Y	730209

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב גבע כרמל

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: גבע כרמל

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבע כרמל			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11902	מוסדר	חלק	149	

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
חכ/23/נ	49 - 48

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/1981	1165	2696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 23 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 23
04/07/1985		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משח/ 16. הוראות תכנית משח/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משח/ 16
14/06/2007	5680	5680	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 23/ נ. הוראות תכנית חכ/ 23/ נ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חכ/ 23/ נ



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גליק לוינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גליק לוינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 46 03/02/2019	דנה גליק לוינשטיין	14/02/2018		1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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	מילכה גרבר			חיפה	(1)	24	050-8989599		
	פרטי	צביקה גרבר			חיפה	(1)	24	04-9841891		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קמיל הויסמנס 24 חיפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מילכה גרבר			חיפה	(1)	24	050-8989599		
פרטי	צביקה גרבר			חיפה	(1)	24	04-9841891		

(1) כתובת: קמיל הויסמנס 24 חיפה.

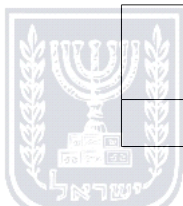
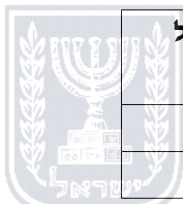
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמ"י		רמ"י	חיפה	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: פל ים 15 א חיפה.

**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	דנה גליק לוינשטיין	123456		זכרון יעקב	יציאת אירופה (1)	7	04-6399312		danielarch100 2@gmail.com
	מודד	רמזי קעועאר	883		חיפה	(2)	22	04-8524038		



(1) כתובת : יציאת אירופה 7 זכרון יעקב.

(2) כתובת : אל מונטבי 22 חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

1. שינוי גודל מגרש מינימלי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גודל מגרש מינימלי מ 0.5 דונם עפ"י תכנית מאושרת ל - 0.404 עבור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

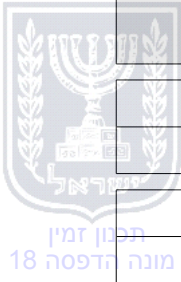
יעוד	תאי שטח	
מגורים	149	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	149

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	404	100
סה"כ	404	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	404.16	100
סה"כ	404.16	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת בית מגורים אחד בשתי קומות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניית יח"ד אחת במבנה דו קומתי.</li> <li>2. לא תותר הקמת בריכת שחיה</li> <li>3. כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח מלבד מה שמשנה תכנית זו.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי		
				שדות	עיקרי	שדות	עיקרי								
(2) 4	(2) 5	(2) 4	(2) 4	(2) 2	(3) 7	(2) 1				(2) 43	(2) 225	(1) 404	404	מגורים	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שינוי מתכנית מאושרת חכ/23 הקובעת גודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

(2) עפ"י תכנית מאושרת חכ/23.

(3) עפ"י תכנית מאושרת חכ/23. 7 מ' לגג שטוח ו 8.5 לגג רעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	א. חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2	חשמל
	<p>גבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד..... 2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד..... 2 מ' מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו ..... 20 מ' מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון - 400 ק"ו ..... 35 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ' מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ' מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידי ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בהניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 כל פעולה כזו,</p>

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות את דעתה על ההיתר המבוקד או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנוים מכל בנייה, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>- 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.</li> <li>- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים להחדרת הנגר.</li> </ul> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1 - הוראות לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח, קו הבניין לעץ לשימור יהיה לפחות 3 מ'.</li> <li>ב. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.</li> <li>ג. במהלך ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה יגודר העץ המיועד לשימור בגדר רשת וישולט בשילוט ברור ובולט. הגידור ימוקם במרחק של קו הבניין ו/או במרחק הגדול מקוטר נוף העץ ב-1 מ' לפחות.</li> <li>ד. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לשימור, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומנו העצים המיועדים לשימור והאמצעים הנדרשים לשימורו, בצירוף הנחיות מפורטות לביצוע, מאושרים ע"י אגרונום.</li> <li>ה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על שימור העצים באמצעות אגרונום. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב שמירה על עצים יהיה הגשת הדו"ח של אגרונום מוסמך שפיקח על ביצוע שימור העצים</li> </ul>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p>	



פסולת בניין	6.5
<p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציגי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
פיתוח תשתית	6.6
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>1. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. מים - אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית חוף הכרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תקשורת - מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות.</p> <p>5. מקלטים/מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית בקשה להיתר אשר תוגש לוועדה במערכת רישוי זמין.</p> <p>2. תכנית הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח המגרש, ופתרון חניה. כמו כן תכלול את כל</p>	

<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
האישורים הנדרשים עבור תכנית הבקשה עפ"י דרישות הוועדה המקומית.	
<b>6.8 היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
5 שנים מיום אישורה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18