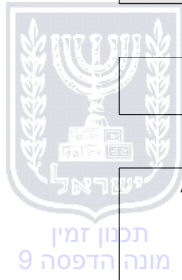


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0656819

מכ/מק/951-תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 250 בגוש 11145 ברכסים



חיפה

מחוז

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 להגדיל את מס' יחיד המותר מ-1 ל-3 תוך הגדלת השטח המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק-951 תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה
250 בגוש 11145 ברכסים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

355-0656819

מספר התכנית

0.484 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

210200 קואורדינאטה X

739300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' השקד 58, גבעה ג', רכסים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	השקד	58	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	250	

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	114

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
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
24/11/1994	870	4263		ללא שינוי	מכ/ 278



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				טלי לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טלי לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	17/01/2019	טלי לוי	22: 14 19/01/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/01/2019	טלי לוי	22: 14 19/01/2019	קומפילציה של תכניות מאושרות	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	יצחק מאיר דב ארליך			חיפה	(1)	39 א	050-5240331		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יוסף 39א, חיפה.

1.8.2 יזם

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	(1)	15 א	04-8630938		
חוכר		יצחק מאיר דב ארליך			חיפה	(2)	39 א	050-5240331		

(1) כתובת: פלי"ם 15.

(2) כתובת: יוסף 39א, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי לוי	33808		חיפה	(1)	64			talilevi1808@gmail.com
מודד	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(2)	17	04-8410012		

(1) כתובת: שד' מוריה 64.

(2) כתובת: 2630421, ק.חיים מ. 17 רח' הגדוד העברי.





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 2 יח"ד תוך הגדלת אחוזי בניה והתאמת הנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יחידות הדיור מ-1 ל-3 יח"ד לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.

2. תוספת של 50 מ"ר שטח עיקרי לשטח הבניה המותר (מ-242 מ"ר ל-292 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)16(2) לחוק התכנון והבניה.

3. התרת מסדים עד גובה 1.8 מ' וקירות תומכים עד 3.5 מ', לפי הנדרש בהתאמה לטופוגרפיה, עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

4. שינוי קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3.6 מ' לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה..

5. תוספת קומה מ-2 קומות + עלית גג ל-3 קומות לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

6. במרווחי הבניה יותרו: פרגולות מכל חומר (לרבות בטון), חניות מקורות, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, פילרים, ביתני אשפה, גדרות, קירות תומכים וכד' כשינוי לסעיף 14.3 מתכנית מכ/231 לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	484	100
סה"כ	484	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	484.14	100
סה"כ	484.14	100



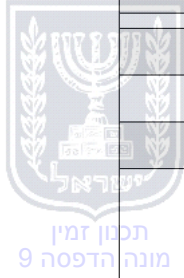
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מבנה מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>מחסנים בגובה עד 2.2 מ', יותרו מכניסה חיצונית בלבד ויהיו מופרדות מהדירות.</p> <p>במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר לרבות בטון, חניות, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, פילרים, ביתני אשפה, גדרות, קירות תומכים וכו'.</p> <p>תחול חובת חיפוי קשיח לגדרות וקירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשצ"פ, לגדר הפונה לרחוב ולמסתור אשפה.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>קירות תומכים - יותרו קירות תומכים עד 3.5 מ', לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח, תחול חובת דירוג קירות תומכים שגובהם מעל לגובה 3 מ' עם רצועת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות בין קיר לקיר, מחוברת למערכת השקיה.</p> <p>תותר בניית גדר מעל לקיר תומך מחומרים קלים.</p> <p>מסדים - יותרו מסדים עד גובה 1.8 מ'. מסדים מעל גובה 1.8 מ' ימולאו עפר בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>גינון ונטיעות יהיו ברצועה של 1 מ' לפחות במרווח הקדמי הכולל 2 עצים בוגרים לפחות, ומחוברת למערכת השקיה ממוחשבת באחריות הדיירים.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>גגות המבנים יהיו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תוכנית הגג הכוללת שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיו"ב תהיה חלק מן הבקשה להיתר בניה.</p> <p>גגות המבנים יהיו משני סוגים:</p> <p>א. גגות משופעים: בגמר רעפים, הגוון והסוג יקבעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. גגות שטוחים: בציפוי גמר מיוחד על גבי שכבת איטום, כגון: מרצפות (מלט לבן), חלוקי נחל, וכיו"ב כפי שתאשר הוועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
36 (5)	3	5	3.6	4	1	2	8.5 (4)	3	50	60 (2)	82 (3)	120 (2)	210 (1)	484	מגורים א'

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. ניתן להעביר שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. גובה מחסן, חדר הסקה וחניה מקורה יהיו בגובה של לא יותר מ-2.20 מ' מגובה פני הריצוף המתוכנן עפ"י מכ/201.

ג. הכניסה הקובעת לבניין - היא ממפלס רחוב השקד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי מכ/231 שטח עיקרי 50% משטח + 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התכנון והבניה.

(2) שטח שירות דירתי עפ"י מכ/231 ומכ/201 - 30 מ"ר לחניה מקורה, 12.5 מ"ר לממ"ד, 7 מ"ר חדר הסקה, 6 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למדרגות פנימיות, ושטח שירות משותף הכולל מבואות וחדרי מדרגות משותף 12 מ"ר.

(3) על פי מכ/231 שטח עיקרי 50% משטח + 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התכנון והבניה.

(4) יימדד מפני קרקע טבעית מאמצע חזית הבניין וצמוד לה.

בנוסף יותר מבנה יציאה לגג/מסתור קולטים עד גובה 2.2 מ'.

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

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בקשה להיתר בניה על פי תכנית זו תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתשקף את תכנון הקירות התומכים, הגדרות ומעקות, הסדרי החניה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מקום בלוני הגז, אשפה, מוני המים, החשמל, הדרנטיים וכד'.</p> <p>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 הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>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'.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 הוראות בזמן בניה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצור עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חשמל</p> <p>חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה המצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ואישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה</p>	<p>6.4</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח סניטרי ע"י תאגיד המים/רשות המקומית. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים/הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י רשות המקומית. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>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.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>אשפה:</p> <p>המיקום והסוג של מתקן האשפה יקבע בהתאם לאישור רשות המקומית.</p>	<p>6.5</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 חדרי 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 החדרה של מי גשם למי תהום.</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 החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	<p>6.6</p>



6.7 פיקוד העורף	6.7
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה ישולם כחוק.	

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

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

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

לא רלוונטי	
------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9