

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0708347

הגדלת שטחי הבניה במגרש מגורים רח הורד בעתלית

חיפה

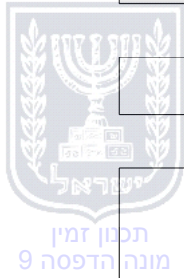
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מציעה להסדיר בניה קיימת במגרש בהתאם למותר בתכנית בסמכות מקומית.

1. תוספת של שטח עיקרי של 6% לפי סעיף 62א (9) לחוק התכנון והבניה - גודל המגרש הרשום 547 מ"ר ולכן ניתן להוסיף 32.82 מ"ר
2. תוספת שטח עיקרי של 7% לפי סעיף 62א (17ב) לחוק התכנון והבניה - ניתן להוסיף 38.29 מ"ר
3. תוספת השטחים העיקריים מסתכמת ב- 71.11 מ"ר .
3. התכנית מציעה שינוי בקו בנין קדמי בהתאם לבינוי קיים של מדרגות כניסה לקומה תחתונה שנבנו מעבר לקו בנין קדמי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי הבניה במגרש מגורים רח הורד בעתלית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

303-0708347

מספר התכנית

0.547 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

194121

קואורדינאטה Y

731856

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הפרחים בפינה דרום מערבית בעתלית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : עתלית

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית	הורד	6	

שכונה

הפרחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11779	מוסדר	חלק	152	

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



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/ 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
ג/ 555	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	2415		23/02/1978
ג/ 945	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 945 ממשיכות לחול.	2787	999	11/02/1982
מכ/ 201	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	3282	1206	19/01/1986



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				רחל שלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל שלם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	01/03/2019	רחל שלם	06: 40 04/03/2019	בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	01/03/2019	רחל שלם	05: 41 02/03/2019	מצב מאושר	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	סיון קידר			עתלית	(1)				sivan123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הורד 6 עתלית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סיון קידר			עתלית	(1)				sivan123@gmail.com

(1) כתובת: הורד 6 עתלית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-6707417		ShimonaA@kkl.org.il
חוכר		סיון קידר			עתלית	(2)				sivan123@gmail.com

(1) כתובת: הקרן הקיימת לישראל מס' 17 מיקוד 91072 ת.ד. 7283 ירושלים.

(2) כתובת: הורד 6 עתלית.

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	רחל שלם	27756		הבוניים	הבוניים (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shale m@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(2)	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רח הגלים 32 מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845.

(2) כתובת: אל מותנבי 22 חיפה מיקוד 35377.



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

תוספת שטחי בניה עיקריים ושינוי קוו בנין קדמי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחי הבניה העיקריים מ-35% ל-48%

6% לפי סעיף 62א (9) לחוק התכנון והבניה (32.82 מ"ר)

7% לפי סעיף 62א (17ב) לחוק התכנון והבניה (38.29 מ"ר)

סה"כ תוספת שטח עיקרי - 71.11 מ"ר .

שינוי בקו בנין קדמי לפי סעיף 62א(4) בהתאם לבינוי קיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

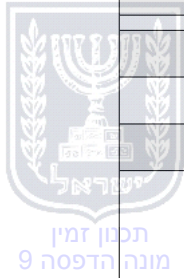
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	547.3	100
סה"כ	547.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	547.3	100
סה"כ	547.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל תכנית בניה תכלול פתרון אסטטי וארכיטקטוני למערכת אנרגיה סולארית. מתקנים לאיסוף והרחקת אשפה ייקבעו במקום בצורה כפי שיידרש על ידי המועצה האזורית. גובה הבנין יהיה מקסימום 7 מ' מהמקום בו הקרקע היא הנמוכה ביותר. חניה - תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן תקף, חניה מקורה- תותר הקמת חניה מקורה על גבול המגרש ובתוך המרווח הקדמי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
5 (6)	4	4	4	2	7 (5)	1	310.56	(4)	(3)	48 (2)	262.56 (1)	547	1	מגורים	א' 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) 48% משטח המגרש הרשום.
- (2) 48 מ"ר ליח"ד מיועדים לממ"ד תקני 12מ"ר וחניה מקורה עד לשטח של 36 מ"ר.
- (3) על חשבון שטחי הבניה העיקריים המותרים.
- (4) על חשבון שטחי השירות המותרים.
- (5) מקסימום 7 מ' מהמקום בו הקרקע היא הנמוכה ביותר.
- (6) ובהתאם לבינוי קיים.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1593/0 " מגדל מלחה, ח"י"י : 1091 עמ" 1380 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2

חניה

- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן תקף.
- החניה תהיה חניה מקורה או משטח חניה בלבד.
- מותרת חניה מקורה במבנה נפרד או כחלק מהמבנה .
- מיקום חניה מקורה - בקו הבנין צידי דרומי יותר עד גבול מגרש אך לא יורשו חלונות ופתחים הפונים לכיוון המגרש השכן ומי הגשמים לא יכוונו למגרש השכן. גובהו לא יעלה על 2.2 מ'.

6.3

חשמל

- מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה) :
- (1). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - (2). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- 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/א הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|----------|
| מזהיל הקיצוני/ מהבבל/מהמתקן | מציר הקו |
| א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ' | |
| ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ' | |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ' | |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' | |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ' | |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ' | |



חשמל	6.3
ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש 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.	
ניהול מי נגר	6.4
1. שטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי והחדרתו לתת-קרקע להעשרת מיי התהום. 2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. שטחי ההחדרה לתת-קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

6.7	פסולת בניין
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.8	תשתיות
	כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה. ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית. ג. ניקוז מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה

