

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0662080

מכ/944 השקד 20, רכסים - הוספת יחידות דיור והגדלת זכויות בניה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
31/10/2018

להפקיד את התכנית
 09/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב השקד 20 ברכסים, ומציעה תוספת של זכויות בניה, שינוי בקווי הבניין, שינוי בגובה המבנה ותוספת של 2 יח"ד לבניית סך הכל 3 יח"ד. הבקשה תואמת מדיניות ציפוף והגברת ניצול ומימוש יעיל בשטחים המיועדים לבנוי. כדי להגביר היצע דירות ובמקביל מניעת שימוש בשטחים פתוחים במדינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/944 השקד 20, רכסים - הוספת יחידות דיור והגדלת

זכויות בניה

355-0662080

0.449 דונם

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	209913
קואורדינאטה Y	739526

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השקד, בחלקה הדרום - שכונה: גבעה ג', ברכסים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	השקד	רכסים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	206	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
31/03/1987	33	3439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/1. הוראות תכנית מכ/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/1
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/201. הוראות תכנית מכ/201 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה שלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה שלום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	23: 23 12/08/2019	אריה שלום	08/07/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 20 31/03/2019	אריה שלום	28/06/2018		1: 500	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



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	נתנאל גדליהו			רכסים	סביון	46	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
	פרטי	רחל גדליהו			רכסים	סביון	46	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתנאל גדליהו			רכסים	סביון	37	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	רחל גדליהו			רכסים	סביון	37	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net

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
	עורך ראשי	אריה שלום	54422		רכסים	(1)		04-9893093		arieslom1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1121 רכסים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בניה מותרת במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ- 1 ל- 3 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין אחורי וצידי.
3. תוספת אחוזי בניה.
4. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. שינוי בגובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	449	100
סה"כ	449	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	448.87	100
סה"כ	448.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר מסד בגובה מקסימלי של 1.75 מ' מקרקע טבעית.</p> <p>תותר הקמת פרגולה החורגת מקו בנין צידי עד 1.5 מ', יותרו מדרגות וגשר במרווח הצידי ובלבד שיהיו מתחת לכניסה הקובעת, יותר משטח חניה במרווח הקדמי ותחתיו יותרו מחסנים עם כניסה נפרדת. במרווחים יותרו מסתור אשפה ומבני חניה.</p> <p>קירות ומדרגות.</p> <p>בקשה להיתר תכלול הוראות גינון ונטיעות במרווחים</p> <p>קירות תומכים - גובה קירות תמך בין מגרשים לאורך רחוב חצב לבין מגרשים לאורך רחוב שקד לא יעלה על 5.50 מ', מעל לגובה 3.5 מ' חובת דירוג קירות תומכים עם רצועת גינון ברוחב 60 ס"מ מחוברת למערכת השקיה.</p> <p>מחסנים: יותרו מחסנים בשטח של 13 מ"ר בקומת בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>המחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (ולא מתוך הדירות).</p> <p>תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות, הכולל עץ בוגר לכל יח"ד.</p> <p>הטיפול בשטחים הפתוחים הפרטיים סביב למבנים יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב הארכיטקטוני שיוגש לוועדה לצורך קבלת היתר בניה.</p> <p>ישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין חלונות יח"ד שכנות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול התיחסות לצורת המבנה, חומרי הבניה והגימור, צבע וטיפול בגג, וכן תכנית לפיתוח השטח הפנוי שסביב המבנה. כולל גמר וסוג הגדרות ומבנה חניה (במידה וקיים)</p> <p>הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>מסתור אשפה: יבנה בחזית המגרש בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>חניה:</p> <p>החניה תותר בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת ההיתר</p> <p>גגות המבנים: יהוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית גג תכלול חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיוצא בזאת תהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>מתקני הסקה ומרחבים מוגנים יהיו חלק מתכנית העיצוב הארכיטקטוני של המבנה ויכללו</p>

4.1	מגורים א'
	בקשה להיתר בניה. בקשה להיתר תכלול הוראות גינון ונטיעות במרווחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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	מעל הכניסה הקובעת (3) 2					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
36 (4)	3	2	3	3	(3) 2	(2) 9	3	55	74	143.94	(1) 106	304.06	448	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:

שטח מרפסות זיזיות לא יכלל במנין השטחים.

תותר הקמת פרגולה החורגת מקו בנין צידי עד 1.5 מ, יותר מדרגות וגשר במרווח הצידי ובלבד שיהיו מתחת לכניסה הקובעת, יותר משטח חניה במרווח הקדמי ותחתיו יותרו מחסנים עם כניסה נפרדת.

שטחי הבניה המוצעים ומספר הקומות מתייחסים באופן כללי לכלל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת לבנין.

ניתן להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מחסנים חדרי מדרגות חדרי הסקה חניות מקורות ממ"דים. מעברים מקורים, יותר ניווד שטחים ממטרה למטרה מחדר הסקה למחסנים.

(2) מעל קרקע טבעית מדוד באמצע חזית הבנין וצמוד לה.

גובה המבנה המירבי לא כולל יציאה לגג, מעקות ומסתורים..

(3) בתוספת 2 קומות מתחת לכניסה קובעת וחדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.

(4) 36 מ"ר למרפסות, לא כולל מרפסת גג.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>1 מניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>1.1 ככתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>1.2 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>1.3 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>1.4 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>1.5 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>1.6 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>1.7 חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
חשמל	6.2
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או תחנת 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>מציר הקו מהתיל הקיצוני:</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p>	





6.2	חשמל
	<p>5.00 מ' - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</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.</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>

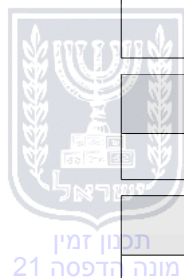
6.3	הוראות פיתוח
	<p>תכנית פיתוח המגרש באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: קירות תומכים, פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.</p> <p>קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים.</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<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 חדירי 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 ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</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 ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>ממפלס פתחי הבויב. ה.התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>



6.5	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. 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 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



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

6.7	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.9	תשתיות
	<p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ואישור תאגיד המים. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שיימנע זיהום בתת הקרקע. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים.</p>



6.10	היטל השבחה
	א. היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21