

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0688135

מכ/מק/970- תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה 219 בגוש 11145 ברכסים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות 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 להגדיל את מס' יח"ד המותר מ-1 ל-3 תוך הגדלת השטח המותר לבניה.  
כל יח"ד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל.



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/970- תוספת יחידות דיור וזכויות בניה בחלקה  
219 בגוש 11145 ברכסים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0688135

שטח התכנית 1.2  
0.452 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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 מורדות הכרמל

209965 קואורדינאטה X

739446 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		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	219	

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	83

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
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 355-0661652. תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי לוי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	21:30 15/09/2019	טלי לוי	12/09/2019	1	1:250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	18:29 14/07/2019	טלי לוי	14/06/2019	1	1:250	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	דוד אוזן			רכסים	(1)	10			
	פרטי	היימן יוסף			רכסים	(2)	22			
	פרטי	משה מנת			רכסים	(3)	14			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חרצית 10.

(2) כתובת: הנרקיסים 22.

(3) כתובת: הנרקיסים 14.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	טלי לוי	33808		חיפה	(1)	64			talilevi1808@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	עבאס				

(1) כתובת: שד' מוריה 64.

## 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 מס' 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-226.5 מ"ר ל 276.5 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)16(2) לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת קומה מ-2 קומות + עלית גג ל-3 קומות לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
4. 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.
5. קביעת קווי בנין לצורך מרפסת תלויה 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.
7. שינוי הוראות בניה לענין תכסית מ-35% ל-50% לפי סעיף 62א(א)4 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'	452	100
סה"כ	452	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	452.58	100
סה"כ	452.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי עפ"י הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>תחול חובת חיפוי באבן לקירות בגבול החלקה הפונים לרשות הרבים : לרחוב ולשביל וחיפוי בטיח וצבע לקירות הפונים למגרשי בניה גובלים וחיפוי קשיח לקירות החיצוניים בבנין עפ"י הנחיות מרחביות.</p> <p>גינון ונטיעות יהיו ברצועה של 1 מ' לפחות במרווח הקדמי הכולל 2 עצים בוגרים לפחות, ומחוברת למערכת השקיה ממוחשבת באחריות הדיירים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותרקירות 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 ממוחשבת.</p> <p>תותר בניית גדר מעל לקיר תומך מחומרים קלים.</p> <p>מחסנים בשטח של 6 מ"ר ובגובה עד 2.2 מ', יותרו מכניסה חיצונית בלבד ויהיו מופרדים מהדירות.</p> <p>מסדים-יותרו מסדים עד גובה 1.8 מ'. מסדים מעל גובה 1.8 מ' ימולאו עפר בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>הבניה במרווחים כפופה להוראות תכנית מס' 355-0661652 לבנייה במרווחים שדבר אישורה פורסם ב"פ 8413 בתאריך 29.8.19.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
3	5 (5)	4 (5)	4	1	2	8.5 (4)	3	50	60 (3)	80 (1)	120 (2)	196.5 (1)	452	1	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:

- ניתן להעביר שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- מחסן, חדר הסקה וחניה מקורה יהיו עד גובה 2.20 מ' מגובה פני הריצוף המתוכנן עפ"י מכ/201.
- הכניסה הקובעת לבניין - היא ממפלס רחוב השקד.
- שטחי גזוזטראות לכל יח"ד לפי תקנות חישוב שטחים 1992, תקנה 2(ד) תיקון התשע"א 2011.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על פי מכ/231 שטח עיקרי 50% משטח המגרש + 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)א(2) לחוק התכנון והבניה.
- 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.
- 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.
- יימדד מפני קרקע טבעית מאמצע חזית הבניין וצמוד לה. בנוסף יותר מבנה יציאה לגג/מסתור קולטים עד גובה 2.20 מ' בשטח של 12 מ"ר.
- קו בנין עילי עבור מרפסת תלויה (שגובהה לא יפחת מ- 2.5 מ' מפני קרקע סופיים) ומדרגות גישה למפלס העליון, כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### בינוי ו/או פיתוח

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, הדרנטים וכד'.  
 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.  
 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'.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.3

### חשמל

חשמל:  
 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.  
 תחנות טרנספורמציה:  
 לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

6.4

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:  
 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.  
 ניקוז-תיעול:  
 מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י רשות המקומית. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.  
 אספקת מים:  
 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

<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>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 style="text-align: right;">אשפה:</p> <p>המיקום והסוג של מתקן האשפה יקבע בהתאם לאישור רשות המקומית.</p>



<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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>



<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

<b>6.8</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ב. חובת סילוק פסולת בנין במהלך הבניה באמצעות שרוליס, תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p> <p>ד. עודפי עפר יופנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ו. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.</p> <p>ז. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעים.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

**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