

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0683763

מכ/ 972- האורנים 65 רכסים, בית חן- הוספת שטחים



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

תכנית זו מכילה מגרש ביעוד מגורים א' הנמצא ברחוב האורנים 65, רכסים. התכנית עוסקת בהריסת מבנה מגורים קיים ובניית מבנה מגורים חד משפחתי עם בריכה תוך הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ושינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב. עם אפשרות לשימוש עתידי של עד 6 יחיד



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/ 972- האורנים 65 רכסים, בית חן- הוספת שטחים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0683763

1.2 שטח התכנית 1.051 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
קואורדינאטה X	209475
קואורדינאטה Y	739600

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא הרחוב האורנים 65 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
	65	האורנים	רכסים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	89	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
מכ/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 1 ממשיכות לחול.	3439	33	31/03/1987
מכ/ 278	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	4263	870	24/11/1994
מכ/ 300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 300 ממשיכות לחול.	3945	850	21/11/1991
מכ/ 300 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 300 א ממשיכות לחול.	4400	2790	19/04/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל ורדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל ורדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 27 26/11/2019	מיכאל ורדי	26/11/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים ותכנית פיתוח	10: 10 17/12/2019	אמיר בלום	04/12/2019		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 35 03/12/2019	מיכאל ורדי	24/11/2019	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	ישי חן			קרית אתא	בית לחם	10			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל חן			קרית אתא	בית לחם				mvarch@zahav.net.i 1
פרטי	ישי חן			קרית אתא	בית לחם	10			mvarch@zahav.net.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל ורדי		מיכאל ורדי אדריכל	נשר	התעשיה		04-8203335		mvarch@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		amir@miller-blum.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מאיר שגיא ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	51	04-8523602		



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הריסה של מבנה מגורים דו משפחתי ובניה של בית מגורים חד משפחתי, עם אפשרות להקמת עד 6 יח"ד בעתיד. התכנית כוללת הוספת שטחי בניה לשימוש עיקרי ושירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגורים ממגורים א' למגורים ב'
2. הוספת שטחים עיקריים ושירות מעל הכניסה הקובעת ובתת הקרקע.
3. הקמת בריכת שחיה בקומת המגורים הראשונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,051	100
סה"כ	1,051	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	38.04	3.62
מגורים ב'	1,013.24	96.38
סה"כ	1,051.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



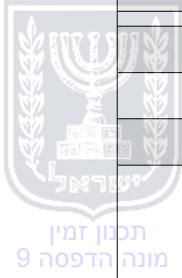
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6) 120	(5) 3	3	3	3	(4) 2	2	(3) 12	(2) 6	55	(1) 12.5	550	50	911.91	101.34	1	מגורים ב'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת שטחים בתת הקרקע בין שימוש עיקרי לשימושי שירות.
גודל מחסן מירבי לא יגדל מ- 12 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12.5 עבוד מרחב מוגן דירת.
- (2) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (3) כולל עליית גג ומתקנים טכניים.
- (4) כל השטחים בתת הקרקע יהיו לשימושי המגורים בלבד ולשימושים הנלווים לשימוש העיקרי, ושסיווגם יקבע לפי השימוש עיקרי/שירות.
- (5) בהתאם לתכנית המתאר הכוללת 355-0449710 רצועה ברוחב 1 מ' תופקע לטובת הרשות המקומית כמופיע בתשריט מוצע.
- (6) הערך מתייחס למ"ר.







תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p>
<p>בשלב הגשת היתר הבניה תיבחן האפשרות לבניה לפי תקן בניה ירוקה</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>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.</p> <p>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/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו החשמל 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 אוריימבודד (כא"מ) 2 מ'. ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'. ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 מ'. 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 המחקים המינימלים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימלים 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.</p> <p>בהיתר הנייה יובטח חיבור למערכת העירונית, תנאי לתעודת גמר יהיה חיבור בפועל.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. יובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ניקוז: היתר הבניה יכלול הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. 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 ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. ביצוע כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כד"ן.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקני"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/ העתקה/ כריתה. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתציג גם חלופה למימוש עתידי של מלוא יח"ד המותרות בתכנית.</p> <p>2. 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> <p>2. תנאי להקמת בריכת השחיה בקומת המגורים הראשונה הוא התייחסות של משרד הבריאות.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.9 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>2. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p> <p>5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים</p>	<p>6.9</p>

הוראות בזמן בניה

6.9

- לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.
6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שררולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר לשפיכת פסולת בניה.
7. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים
8. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.
9. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגרה ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.
10. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק.
11. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת, יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מים מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9