

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0707208

מכ/מק/969 - מגרש 73 - עץ השקד, טירת הכרמל



מחוז	חיפה
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

פיצול יח"ד קיימת תוך תוספת יח"ד אחת בקומה 18 של המבנה הקיים ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות. במסגרת התכנית מפוצלת יח"ד אחת ל - 2 יח"ד שכל אחת מהן בשטח של כ - 120 מ"ר. שטחי השירות הנילווים ליח"ד הנוספת לרבות חניה, מחסן וכו' קיימים בבנין.

שטחי הבניה העיקריים, שטחי השירות ומס' יח"ד נקבעו בתכנית מאושרת מכ/518 מ - 1.8.2004 לפיה שטח עיקרי הוא 7040 מ"ר למגורים ו - 620 מ"ר למסחר סה"כ 7660 מ"ר שטחי השירות הם : 6575 מ"ר למגורים כולל 2560 מ"ר לחניה ו - 1200 מ"ר למסחר כולל 990 מ"ר לחניה סה"כ 7775 מ"ר. מס' יח"ד הינו 64.

במסגרת הקלות שניתנו בהיתר הבניה (כחלון) שטחי הבניה העיקריים הם 9030 מ"ר מהם : 8410 מ"ר למגורים ו - 620 למסחר, שטחי השירות הם סה"כ 7790 מ"ר מהם 6773 מ"ר למגורים ו - 1017 מ"ר למסחר, מס' יח"ד לאחר ההקלה הינו 83.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/969 - מגרש 73 - עץ השקד, טירת הכרמל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
355-0707208	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
4.681 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית	לפי סעיף בחוק	
62א (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
	קואורדינאטה X	196917
	קואורדינאטה Y	741308
1.5.2 תיאור מקום	שכונת גלי כרמל, טירת הכרמל.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טירת הכרמל מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12722	מוסדר	חלק	17	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652 (מכ/מק/940). הוראות תכנית 355-0661652 (מכ/מק/940) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
01/08/2004	3542	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 518 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 518
14/05/2009	3857	5952	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ מק/ 518. הוראות תכנית מכ/ מק/ 518 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ מק/ 518 / א



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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/01/2020	פנינה רוזנברג	14: 48 09/03/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/01/2020	פנינה רוזנברג	09: 40 22/01/2020		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			עץ השקד יזום בע"מ	נתניה	רגב אריה	4	073-7374477	073-7374477	am@etzgro up.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע 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	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 יח"ד (פיצול יח"ד קיימת).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. פיצול דירה, תוספת יחידת דיור אחת לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	273	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	273

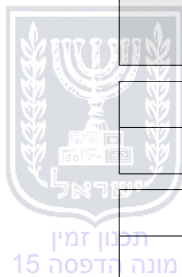
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מעורב מסחר ומגורים	4,674	100
סה"כ	4,674	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	4,680.52	100
סה"כ	4,680.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>מבנה מגורים בן 17 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה הכוללת לובי כניסה למגורים לפי תכנית מכ/518.</p> <p>בקומת המסחר יותרו חנויות למסחר קמעונאי, בנקים, משרדי קבלת קהל, מסעדות ובתי קפה. לא תותר פתיחת בתי מלאכה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות התקפות בעת הוצאות היתר הבנייה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. זיקת הנאה:</p> <p>מיועד למעברים, ככרות ורחבות להולכי רגל, מתקני ריהוט רחוב, לרבות הצללה, נטיעות וגינות. בשטחים אלו יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתקני עיצוב רחוב לרבות הצללה עד 15% מהשטח. - שטחי גן ונוי בהיקף שלא יעלה על 50% מהשטח ולא יקטן מ-30% מהשטח. <p>בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות, בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה בענין זה תרשם טרם הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. מבנה מסחרי:</p> <p>פעילות מסעדות ובתי קפה תותר באזורים מקורים בלבד ולא ברחבות פתוחות. החניה לשטחי המסחר תופרד מהחניה למגורים. כמו כן למבנה המסחרי יהיו כניסה נפרדת, חדר אשפה נפרדים וכד' מאשר אלו של המגורים. פתרונות הפרדה יאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. סטיה ניכרת:</p> <p>נקבע בזאת, כי תכנית זו ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגין סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת למספר יחידות הדיור או תוספת קומה או תוספת גובה בניה או שינוי בקווי בנין שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.</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	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
						65		6575	7040	4674	273	מגורים	מסחר ומגורים
								1200	620		273	מסחר	מסחר ומגורים
				18 (3)	65	65 (2)	35	7775 (1)	7660	4674	273	<סך הכל>	מסחר ומגורים

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:

- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- בנוסף יותרו גזוזטראות לפי תקנות חישוב שטחים 1992, תקנה 2(ד) תיקון התשע"א 2011.
- תוספת שטחים, יח"ד, קומות וגובה למבנה אושרו בהקלה ע"פ סעיף 151 (ב 3) בהיתר מס' 20160380. הטבלה משקפת את זכויות הבנייה ללא ההקלות שאושרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן להעביר שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת לצורך חניה תת קרקעית.
- סה"כ 84 יח"ד במקום 83 יח"ד שאושרו בהקלה בהיתר מס' 20160380.
- 18 קומות כולל קומה מסחרית גבוהה. בנוסף תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות שלא תימנה במספר הקומות.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. לכל יחיד יותקנו 1.3 מקומות חניה בתחום המגרש, אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר הבניה. לשטח המסחרי תקבע החניה בהתאם לשימושים ולתקן משרד התחבורה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
2. תחול חובה לבניית חניה תת קרקעית במסגרת היקף הבניה המותר.
3. לכל מגרש תותר כניסה אחת ברוחב מקסימלי של 8 מ', תותר כניסה נוספת באישור הועדה המקומית.
4. תכסית מינימלית של שטח מגוון 15%.

6.2

ניהול מי נגר

כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הפתוחים, באישור מהנדס העיר.

6.3

מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

