

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0951442

מכ/968 הסדרת בנייה קיימת ברחוב תמר 6, רכסים



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/07/2021

להפקיד את התכנית לדוד

19/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית בנויות 2 יח"ד במבנה דו משפחתי ברחוב תמר 6, רכסים. בתא שטח מספר 384. התכנית מתייחסת לתא שטח מס' 384A בלבד.

תכנית זו באה להכשיר בניה קיימת למגישי התכנית, תוך שינוי קווי בניין והוספת אחוזי בנייה. זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות לבנות במגרש 3 קומות (בתאי שטח עולים), תכסית 85% והיקף השטחים העיקריים הינו 320 מ"ר ושטחי השרות 80 מ"ר. קווי הבניין המאושרים: קדמי 5 מ', אחורי 4 מ', צידי 3 מ'. התכנית באה להסדיר את יח"ד של תא שטח 384A ומציעה להוסיף לקו הבניין הקדמי (לכיון הכביש) קו בניין עילי - במרחק 3.5 מ' מגבול המגרש, בהתאם למבנה הקיים וקו בניין עילי - עד גבול המגרש, עבור פרגולה קיימת.

מוצע להוסיף שטחים עיקריים בהיקף של 100 מ"ר, שטחי שירות בהיקף 65 מ"ר סה"כ 3 קומות בגובה כולל של 11.00 מ' ותכסית בשטח של 45% שתחושב מגודל המגרש הכללי.



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/968 הסדרת בנייה קיימת ברחוב תמר 6, רכסים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

355-0951442

מספר התכנית

0.497 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

209757 קואורדינאטה X

740052 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת חרובים, רכסים

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
	6	תמר	רכסים

שכונה גבעת החרובים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק		337

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
355-0449710	384

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
17/02/2020	3900	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0449710
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות 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			ירון חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 47 26/08/2021	ירון חן	26/08/2021		1: 100	רקע	בינוי
לא		16: 42 25/08/2021	ירון חן	25/08/2021	1	1: 100	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	יהודית אלבז			רכסים	תמר	6			Ylbz034@gmail.com
	פרטי	אליהו אלבז			רכסים	תמר (1)	6			meronhen@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אליהו - 0556698270.

1.8.2 יזם

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	ירון חן	35532		חיפה	מרקוני גוליאלמו	18			meronhen@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		

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

תכנית זו באה להכשיר בניה קיימת תוך שינוי קו בניין קדמי, והוספת אחוזי בניה למגישי התכנית בתא שטח מס' 384A בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי (לכיון הכביש)
2. הוספת קווי בניין עיליים לבניה קיימת בקומת הקרקע ולפרגולה קיימת.
3. הכשרת בניה קיימת
4. הוספת אחוזי בניה למגישי התכנית.



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

תאי שטח		יעוד
384A, 384B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
384A	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
384A, 384B	מגורים א'	קו בנין עילי

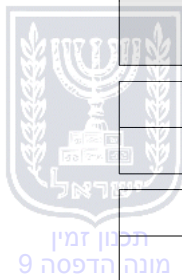
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	497	מצב מאושר
100	497	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	500.39	מגורים א'
100	500.39	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה.</p> <p>ג. שימושים משניים: מבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת בקשה להיתר בניה:</p> <p>ד.1 יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה ע"פ התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו.</p> <p>ד.2 מניעת מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות תברואה היגיינה וכיו"ב. הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</p> <p>ד.3 לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשת מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.</p> <p>ד.4 השימושים האמורים יותרו רק במקומות כניסה ראשיות, בשטחים פתוחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים בלבד, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים ע"פ התקן בתא השטח.</p> <p>ד.5 הסכמת שכנים ע"פ כל דין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>תוספת יחידת דיור זעירה</p> <p>א</p> <p>1. שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן.</p> <p>2. דירת המגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי קרוב ולא יינתן לגביה היתר שימוש חורג שאינו למגורים או יחידת אירוח.</p> <p>3. יחידות הדיור הנוספות יקוזזו מכל תוספת יחידות דיור בהקלה למימוש זכויות שנוספו בתכנית זו או מכח תמ"א 38 או מכח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 סעיף 2. (9)(ד) (הוראת שעה התשע"ד 2013 (כחלון))</p> <p>4. יחידת המשנה לא תירשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>1. קו בנין עילי להכשרת הבניה הקיימת בקומת הקרקע וקו בנין עילי לפרגולה קיימת עד גבול המגרש.</p> <p>2. תותר בניית קומת חניה בקו בנין קדמי 0 מ', ובקו בנין צידי.</p> <p>3. בבניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6 מ"ר ליחיד ופרגולות בשטח המותר בהתאם לחוק התכנון והבניה, בקו בנין צידי ואחורי 0.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
14	5 (4)	4	3	3	3	11	1 (3)	45 (2)	365	105 (1)	260	497	384A	מגורים	א'	
14	5	4	3	3	2	11	1 (3)	45 (2)	200	40	160	497	384B	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השירות יחושבו לכל יח"ד בנפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן דירתי 12.5, חדר למתקנים טכניים 7 מ"ר, ממ"ד 12.5 מ"ר, מבואות, חניות מקורות 25 מ"ר וחדרי מדרגות 8 מ"ר.

(2) שטח התכנית יחושב מגודל המגרש הכללי.

(3) תותר תוספת יח"ד זעירה אחת בהתאם להוראות רישום בספרי המקרקעין כמפורט בסעיף א.1.2.4 בנוסף ליח"ד העיקרית המצויינת בטבלה.

(4) בהתאם לתשריט מצב מוצע.



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הביניים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>
6.2	חשמל	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 בתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ואישורם.</p>
6.3	חניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל בקשה לתוספת בניה לדירות מגורים קיימות, תיבחן תחילה התקנת מקומות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש. 2. חניה וכניסה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הוועדה המקומית. 3. החניה תותקן בתחום תא שטח לגביו מבוקש היתר בניה. בבקשה להיתר להרחבת יח"ד קיימת לא תחול חובת התקנת חניה בתחום תא השטח. 4. על כל 1 עד 2 יח"ד זעירות שיוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יח"ד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 90 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. 5. בבקשה להרחבת יח"ד מעל 120 מ"ר, תקן החניה יהיה 1 עד 2 חניות ליחידה וייקבע בשלב הרישוי.
6.4	ניהול מי נגר	<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. משטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם.</p> <p>עץ המסומן לשימור - ישולב בתכנון ולא תותר פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע בהנחיית פקיד היערות.</p> <p>בשטח הפרויקט לא יכרתו או יועתקו עצים עקב בניה או פיתוח.</p> <p>שינויים בגבולות המבנים או בניית מבנים חדשים יובאו לפקיד היערות לפני הדיון בבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח תשתית</p> <p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>1. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב.</p> <p>קווי ביוב חדשים בתחום התכנית יהיו עשויים מחומרים עמידים כך שימנעו זיהום בתת הקרקע.</p> <p>2. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הוראות בזמן בניה</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p>	<p>6.10</p>

הוראות בזמן בניה

6.10

- ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ט. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכדי יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

