

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0930354

מכ/995 - גוש : 11145 חלקות 195 ו-221 רח' השקד 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 :

30/06/2021

להפקיד את התכנית לדוד

25/10/2021

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

התכנית חלה על 2 חלקות שאינן צמודות ברחוב השקד ברכסים.
התכנית מציעה הוספת יחידת דיור לכל חלקה (4 יחיד במקום 3), תוך הגדלת אחוזי הבניה בכל חלקה (100% שטח עיקרי ועד 400 מ"ר שירות) והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.



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/995 - גוש: 11145 חלקות 195 ו-221 רח' השקד רכסים



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0930354

0.961 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4
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

209925 קואורדינאטה X

739500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב השקד, גבעה ג' 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	השקד	34	
רכסים	השקד	16	

שכונה רכסים, גבעת ד', רחוב השקד 16 ו-34.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	195, 221	

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	637,628

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



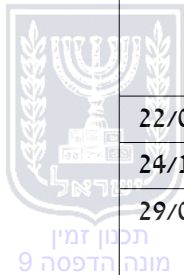
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



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
22/01/1987	235	3420		החלפה	מכ/ 231
24/11/1994	870	4263		החלפה	מכ/ 278
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
17/02/2020	3900	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0449710



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה טרכטנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אלה טרכטנברג			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	195 בינוי עבור חלקה	08: 40 31/08/2021	אלה טרכטנברג	30/08/2021	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	221 בינוי עבור חלקה	08: 40 31/08/2021	אלה טרכטנברג	30/08/2021	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		10: 49 13/07/2021	אלה טרכטנברג	05/07/2021	1	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	שלום בן חמו			רכסים	השקד		052-7687958		ellatr.office@gmail.com

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
הנדסאית בנין, שמאי ת M.B וגיאוגרפית .M.B.A	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605		ellatr.office@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שלמה מגיד	1504		בני ברק	רבי חייא	16	054-8478668		

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

הוספת יחידת דיור למגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה בחלקה והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה - בכל אחת מהחלקות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ - 3 ל - 4 יח"ד.
2. שינוי בקווי בנין.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
4. תוספת מבנה יציאה לגג.
5. הגדלת גובה המבנה.
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



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	221, 195	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	221, 195
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	195

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים חלקה 195	469	48.80
מגורים חלקה 221	492	51.20
סה"כ	961	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	961.16	100
סה"כ	961.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים : מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>ב. שימושים נוספים : מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. שימושים משניים : מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים במסגרת הבקשה להיתר בנייה :</p> <p>1. ינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה עפ"י התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו.</p> <p>2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</p> <p>3. לא יותרו עסקים שעניינם יצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות, גני ילדים ופעוטונים.</p> <p>4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות צמודות קרקע, בשטחים פרטיים ואו בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים עפ"י התקן בתא השטח.</p> <p>5. הסכמת שכנים עפ"י כל דין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול : פתרון חנייה, מתקן/ ביתן אשפה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.</p> <p>2. מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), בגודל 13 מ"ר, בכל הקומות.</p> <p>3. ניתן לבצע קירות תומכים בגבהים שונים עד 5 מ', לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח. מעל לגובה הזה חובת דירוג בטרסות עם רציעת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות.</p> <p>4. הנחיות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
	<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. לכל יח"ד מקום חניה אחד.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהוו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית הגג הכוללת שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיוצ"ב תהיה חלק מן הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו משני סוגים :</p> <p>א. גגות משופעים - בגמר רעפים, הגוון והסוג יאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. גגות שטוחים - בציפוי גמר על גבי שכבת איטום כגון : מרצפות (מלט לבן), חלוקי נחל, יריעות דקורטיביות וכיו"ב, כפי שתאשר הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים
	3. ניתן לשלב בין מבנה יציאה לגג לבין הגגות המשופעים.
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי בהיתר הבניה יהיה הקמת קיר ניקיון כתנאי לתחילת העבודות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר 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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
120	3	(4)	3	3	2	(3) 2	(2) 6.5	4	85	400	469	(1) 469	195	מגורים
120	3	(4)	3	3	2	(3) 2	(2) 6.5	4	85	400	492	(1) 492	221	מגורים

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:

- שטח בניה מותר עבור כל המבנה.
- שטחי שירות כוללים: ממ"דים, מחסנים עד 13 מ"ר, מעלית, מבואות וחדרי מדרגות משותף, לובי כניסה, מבנה יצאה לגג, כניסות מקורות, חניות מקורות, קומת עמודים משותפת וכד'.
- מרפסות זזיות עד 30 מ"ר לכל יח"ד. ניתן לקרות עד 20 מ"ר.
- ניתן להעביר שטחי בניה עיקרים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- מפלס הכניסה הקובעת- רחוב השקד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) לא כולל מבנה יצאה לגג, מעקות ומסתורים לדודים.
- (3) +מבנה יצאה לגג.
- (4) קו הבניין לטובת מרפסות במרחק של עד 2 מ' מגבול המגרש ועד 1.5 מ' באופן נקודתי..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חשמל</p> <p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006.</p> <p>הוראות בנושא חשמל: מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרת בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>
<p>6.2</p>	<p>ביוב</p> <p>1. מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה. 2. קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך. 3. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות החיבורים לתאים אם יהיו יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. 4. חיבורים יהיו גמישים. 5. הנחת הקווים והשוחות יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. יועבר למשרד הבריאות אישור בכתב של המהנדס בדבר ביצוע הדרישות. 6. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת ותוצאות הבדיקה יעברו למשרד הבריאות. 7. מבלי לגרוע באמור לעיל על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב "פלגי מוצקין".</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים קיימים בחלקות מסומנים בתשריט מצב מוצע. 2. ביצוע כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדן. 3. תנאי למתן היתר בניה 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. 4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: עץ בורג המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>5. כל העבודות בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>6. עץ המסומן לשימור יגודר קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>



6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>1. 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>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>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>



6.6	תשתיות
	<p>היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>הרחקת אשפה : המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית קווי מים : אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית. ביוב : המבנה יחובר למערכת הביוב בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ותאגיד המים. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.</p>

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------