

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1064971

מכ/מק/1029 רכסים שכונת הפרסה - שינוי קווי בניין למבני ציבור

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

במסגרת קידום ביצוע תכנון שכונת הפרסה ברכסים, נמצא כי בכדי שהמגרשים המתוכננים יוכלו להכיל את הצרכים התכנוניים שבאים לידי ביטוי בפרוגרמה שהוכנה לטובת תוספת יחידות הדיור בשכונה וכדי לאפשר גמישות תכנונית רבה יותר למגרשים למבני ציבור - נמצא כי יש להגדיל את השטח האפקטיבי לתכנון המבנים. זאת, באמצעות צמצום המרווחים לגבולות המגרשים (קווי הבניין) והגדלת התכנית המותרת בכל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/1029 רכסים שכונת הפרסה - שינוי קווי בניין למבני ציבור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
355-1064971	מספר התכנית	
132.120 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

211260 קואורדינאטה X

793455 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הפרסה, רכסים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הפרסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10463	מוסדר	חלק		3
10466	מוסדר	חלק		2-3, 7, 9
10467	מוסדר	חלק		1
10470	מוסדר	חלק		12

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
תמל/1066	427 - 401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/08/2019		13770	8386	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1066 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1066
17/02/2020		3900	8696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-044971. הוראות תכנית 355-044971 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-044971
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי וידן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אורי וידן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/06/2022	אורי וידן	09: 50 12/09/2022	תכנית בינוי 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/06/2022	אורי וידן	09: 51 12/09/2022	תכנית בינוי 2	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	10/02/2022	אורי וידן	09: 52 12/09/2022	תשריט מצב מאושר	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
מהנדס המועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, יוסי לוי		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418	04-8308418	mehandes@ rekhasim.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יוסי לוי		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418	04-8308418	mehandes@rekhasi m.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינת ישראל ומועצה מקומית רכסים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אורי וידן	34432	קביליו אודסר וידן אדריכלים בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	44	04-8202601	04-8202602	office@kov.c o.il
מודד מוסמך	מודד	יוחאי בן גרא	1198	ניב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860	04-8202862	niv.geoeng@ gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

לאפשר מימוש כל צרכי הציבור של המועצה המקומית רכסים לשכונה, במסגרת המגרשים הקיימים בה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית המאושרת תמל/1066, באופן שתתאפשר בניה בהיקף ובתפוסת מגרש רחבים יותר, בהתאמה לפרוגרמה המעודכנת למבני ציבור בשכונה לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלה של התכנית המותרת במגרשים למבני ציבור, באופן שיתאפשר מימוש מירב זכויות הבניה וצרכי הציבור של המועצה לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
3. הוראות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה ושינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין, הקבועות בתכנית, מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 427
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	709 - 714, 717, 718, 721, 722, 733, 735, 738 - 741, 744, 747, 955 - 957

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	711, 718
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 404, 407, 411, 414, 419 - 424, 426
בלוק עץ/עצים לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	710, 711, 713, 714, 717, 718, 721, 722, 733, 735, 739, 744, 747, 957
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 405, 407 - 419, 421 - 425, 427
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	712, 713, 721, 957
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת/ מאושרת	7,364.03	5.57
מבנים ומוסדות ציבור	78,509.43	59.42
שביל	13,933	10.55
שטח ציבורי פתוח	32,319	24.46
סה"כ	132,125.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	53,616.04	40.58
מבנים ומוסדות ציבור	78,509.43	59.42
סה"כ	132,125.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגרשים 404, 405, 410, 411, 412, 414, 415, 419, 423, 424 - ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לדת ולקהילה, ספורט ורווחה כשימוש משני.</p> <p>ב. במגרשים 401, 402, 403, 406, 407, 408, 409, 413, 416, 417, 418, 420, 421, 422, 425, 426, 427 יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א. וכן, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, מעון ומרכז לאנשים עם מוגבלויות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בנייתם של מספר מבנים ובלבד שהמרחק בין שני מבנים סמוכים שאינם צמודים לא יפחת מ- 6.0 מטר.</p> <p>ב</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין לכל מגרש יהיו בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. בכל מקרה, קו הבניין כלפי מגרש צמוד בייעוד מגורים ו/או מסחר יהיה 5.0 מטר.</p> <p>3. בכל מקרה, קו הבניין כלפי מגרש צמוד בייעוד שצ"פ ו/או מגרש למבני ציבור יהיה 0.0 מטר.</p> <p>4. בכל מקרה, קו הבניין כלפי מגרש צמוד בייעוד דרך ו/או הטיילת הראשית בייעוד שביל (תאי שטח מס' 734, 735, 744, 747) יהיה 3.0 מטר.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה הכוללת בנייה בקו בניין צידי 0.0 מטר (גם אם לא נעשה איחוד חלקות), תלווה בתכנית בינוי הכוללת גם את תאי השטח הצמודים לה.</p> <p>6. יותרו סטווין ופרגולות גם בחריגה מתחום קווי הבניין הקדמיים עד למרחק של 2.0 מטר מגבול המגרש ובלבד, שיהוו חלק מתכנון כולל של "פני הרחוב" (רחוב ו/או טיילת) ויאושרו בידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. הבנייה במרווחים כפופה לתכנית 355-0661652</p> <p>ג</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>ניתן לאחד ולחלק את תאי השטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הכלולים בתכנית זו (תאי שטח 401 - 427), בשונה מהמוצע בתשריט, במסגרת תשריט איחוד וחלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, שיוגש לאישור הוועדה המקומית. תשריט זה ילווה בתכנית בינוי עקרונית לפריסת זכויות הבניה והשימושים, הסדרי תנועה וגישה לכלל השימושים והדגמת הצורך והיתרון בחלוקה/איחוד מגרשים צמודים.</p> <p>ד</p> <p>תנאי להפעלה</p> <p>השטחים המיועדים למגרשי ספורט של בתי הספר יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על-ידי גדר ושער, המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בית הספר.</p>
4.2	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י התכנית המאושרת תמל/1066.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עפ"י התכנית המאושרת תמל/1066.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
1	4	17	80	200	650	480	1950	1313	401	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	150	450	400	1600	1040	402	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	470	2000	1188	403	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	250	1000	3600	14280	7652	404	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	255	1000	2200	8700	4862	405	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	95	400	420	1680	1038	406	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	80	375	410	1640	1002	407	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	420	1680	1040	408	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	70	280	375	1500	891	409	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	300	900	1750	7000	3980	410	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	400	1200	4560	18235	9758	411	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	260	1000	3230	12920	6964	412	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	540	2160	1281	413	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	240	1000	2370	9480	5237	414	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	220	850	1900	7650	4248	415	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	460	1860	1128	416	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	75	300	380	1500	902	417	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	80	375	410	1630	999	418	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 10



תכנון זמין מונה הדפסה 10

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
1	4	17	70	250	1000	4080	16325	8663	419	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	80	300	430	1730	1017	420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	455	1840	1118	421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	105	440	480	1920	1178	422	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	250	1000	2430	9725	5363	423	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	70	200	800	1430	5740	3268	424	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	420	1690	1045	425	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	420	1685	1042	426	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	17	80	100	400	425	1705	1052	427	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

שטחו של מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בתחום תכנית זו, לא יפחת מ- 500 מ"ר.

תותר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ומספר קומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת, ובלבד שסך-כל שטחי הבניה המותרים ומספר הקומות הכולל המותר במגרש, לא ישתנו מהנקוב בטבלה.

קווי הבניין לכל המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר בניה.
 ב. כל הנושאים הכרוכים בחניה במגרשים הכלולים בתכנית זו, יהיו בהתאם לנספח תנועה וחניה של תכנית תמל/1066.

6.2

ניהול מי נגר

א. ניקוז מי גשמים ייעשה במערכת תיעול.
 ב. מי נגר יופנו ממגרשים בנויים אל שטחים פתוחים ציבוריים, להשקיית אזורי גינון ורק אז למערכת הניקוז.
 ג. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
 ד. תכנון כבישים וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 ה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה וחלחול של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.
 ו. מוצאי הניקוז כלפי השטח הפתוח יתוכננו עם מתקן פיזור נגר ורצועה מגוננת עם סינון המים, בהתאם למוצע בנספח הניקוז וההידרולוגיה לתמל/1066.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המיועדים לשימור כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט, יסומנו ויגודרו במרחק של 4 מטר מהגזע, טרם תחילת עבודות הפיתוח.
 ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ג. עצים אשר סומנו לכריתה, ייכרתו רק במידה שנדרש, עפ"י היתר הבניה.
 ד. עצים לשימור ולהעתקה בפוליוגונים של הכריתה, ידויקו ויבוצע תכנון מפורט לסימונם. הוראות העתקתם ומיקומם מחדש בשטחים הפתוחים, יינתנו בתכנון המפורט.
 ה. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף, באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
 ו. בעת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או כריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבני ציבור לסוגיהם	מבני הציבור יוקמו במקביל להקמת בנייני המגורים ובנייתם תושלם עם אכלוס השכונה - כל מגרש בהתאמה למועד האכלוס של מגרשי המגורים הרלבנטיים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש מלא מדורג, בהתאמה לשיווק מגרשי המגורים וההתקדמות בהקמת השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10