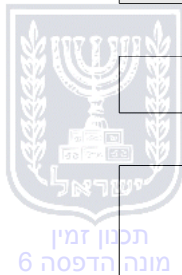


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1068378

מכ/ 1008 - רח' השקד 2, 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:

09/11/2022

להפקיד את התכנית

20/02/2023

תאריך 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 ברח' השקד 2, רכסים
התכנית מציעה הגדלה של מס' יח"ד המותרות מ-3 ל-4 תוך הגדלת השטח המותר לבניה.
שינוי בקו בנין ושינוי הוראות בינוי ועיצוב.
כל יח"ד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל. יש פתרון לחניות בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מכ/ 1008 - רח' השקד 2, רכסים

שם התכנית

355-1068378

מספר התכנית

0.477 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

209905 קואורדינאטה X

739697 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	השקד	רכסים

שכונה גבעה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	188	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
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
03/12/2019		1863	8559		החלפה	355-0674051
22/01/1987		235	3420		החלפה	מכ/231



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה אברן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה אברן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 26 25/01/2023	אילה אברן	03/03/2022			רקע	בינוי
לא		23: 45 21/03/2022	אילה אברן	03/03/2022		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	שלמה מאיר בוזגלו			רכסים	השקד	2			hodaya288018@gmail.com
	פרטי	מישל פרץ			רכסים	השקד	2			hodaya288018@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה מאיר בוזגלו			רכסים	השקד	2			hodaya288018@gmail.com
פרטי	מישל פרץ			רכסים	השקד	2			hodaya288018@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה אברן	ה-54335		רכסים	השקד	44	04-6803932		ayala24691@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	עבאס	22	04-8524038	04-8520166	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ - 3 ל - 4 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
4. תוספת קומה.
5. הגדלת מרפסות.
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	477	100
סה"כ	477	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	480.67	100
סה"כ	480.67	100



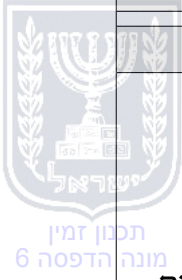
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
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> <ol style="list-style-type: none"> 1. יתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה עפ"י התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים. 3. לא יותרו עסקים שעניינם יצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות, גני ילדים ופעוטונים. 4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות צמודות קרקע, בשטחים פרטיים ו/או 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. 5. הסכמת שכנים עפ"י כל דין.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), בגודל 13 מ"ר, בכל הקומות, מלבד בקומה ב'. 3. תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חנייה, מתקן/ ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתר הבניה ליחידת הדיור הנוספת בקומה הנוספת יכלול ביטול של יחידת המשנה שבקומה התחתונה. אין באמור ביטול אפשרות פיצול יחידות משנה בעתיד, כמתאפשר בתכנית המתאר. 2. תנאי בהיתר הבניה ליחידת הדיור הנוספת בקומה הנוספת יהיה ביצוע בפועל של ביטול יחידת המשנה שבקומה התחתונה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 80	3	(4) 3	3	(3) 3	2	3	(2) 9.5	4	85			(1) 300	477	477	1	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המותרים ומספר הקומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין ניתן להעביר שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת
- ב. קווי בניין בטבלה מתייחסים רק למבנה עיקרי (קומות מגורים). תותר הקמת משטח חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ותחתיו תותר הקמת מחסנים וקומת עמודים מפולשת
- ג. מפלס הכניסה הקובעת- רחוב השקד
- ד. הקומה ה-3 מעל מפלס הכניסה הקובעת תתוכנן כקומה בנסיגה של כ-3 מ' בחזית הקדמית או הצדדית לטובת שטחים עיקריים, בתאום עם מהנדסת הועדה המקומית בשלב הרישוי.
- ה. מחסנים ישולבו בקומות המגורים מלבד בקומה ב'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שירות דירתי: 25 מ"ר חניה מקורה, ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן עד 13.0 מ"ר, חדרי מכונות 7 מ"ר, שטח שירות משותף: קומת עמודים מפולשת משותפת בגובה 3 מ', מדרגות וחדר יציאה לגג עד 12.0 מ"ר, כניסה מקורה.
- (2) מעל הכניסה הקובעת- גובה המבנה אינו כולל מעקות ומערכות.
- (3) תותר חריגה נקודתית לחדר מדרגות, כמסומן בתשריט מצב מוצע בקו בנין.
- (4) תותר חריגה של 1.2 מ' מקו בנין אחורי למרפסת זיזית.
- (5) שטח מרפסת ממוצעת 20 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.	
6.2	חשמל	
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/ או חדרי מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.	
6.3	ניקוז	
	1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י הרשות המקומית. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.	
6.4	ניהול מי נגר	
	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, השחייתם 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. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.	
6.5	תשתיות	
	הרחקת אשפה: המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית קווי מים: אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית. ביוב: התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.	
6.6	הוראות בזמן בניה	
	א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. ד. מכוונת 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. תנאי בהיתר בניה: הקמת קיר ניקיון כתנאי לתחילת עבודות.	



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6