

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1117084

מכ/מק/929 - חניון דו מפלסי - א.ל.מוצקין 9 טירת כרמל

חיפה

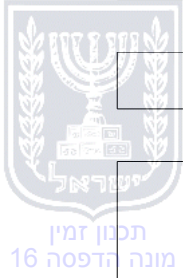
מחוז

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

התכנית מציעה הקמת חניון דו מפלסי לטובת השימושים המאושרים עד גבול המגרש הפונה לרחוב א.ל. מוצקין, תוך שינוי ההוראות לגבי קווי הבניין המותרים ולגבי הסדרת תנועה. כמו כן, מוצע תוספת קומות וגובה על מנת לאפשר ניצול/מימוש של זכויות הבניה הקיימות / המאושרות לפי מכ/672.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/929 - חניון דו מפלסי - א.ל.מוצקין 9 טירת כרמל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-1117084

שטח התכנית 1.2
3.645 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א))
62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

197630 קואורדינאטה X

741560 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה טירת כרמל, מוצקין 9

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	מוצקין	טירת כרמל

שכונה אזור תעשייה, מוצקין 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10726	מוסדר	חלק	201	

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



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
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0661652 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0661652
08/11/2006		453	5593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 672 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 672



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		אלה טרכטנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 45 20/12/2022	אלה טרכטנברג	20/12/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	הנספח מתייחס לבינוי ופיתוח כולל חזית מסחרית מוצע + לחניות ותנועה. סידורי החניות והתנועה נערכו על ידי יועץ תנועה - אנגי יהודה אשד.	12: 26 02/02/2023	אלה טרכטנברג	30/01/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח לניצול עתידי של מלוא הזכויות - הצעה בלבד בדיקת התכנון	11: 48 04/05/2023	אלה טרכטנברג	04/05/2023	1	1: 250	רקע	עקרונות תכנון

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	אבנר מקדסי			טירת כרמל	מוצקין	9	050-5235448		makdasi@g mail.com
	פרטי	נחום מקדסי			טירת כרמל	מוצקין	9	050-5235448		makdasi@g mail.com

1.8.2 יזם

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
אינג'	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379		חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הקמת חניון דו מפלסי הפונה לרח' א.ל. מוצקין. החניון נועד לספק את מקומות החניה לטובת השימושים המאושרים במגרש עצמו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון והבניה, כמסומן בתשריט מצב מוצע.

2. שינוי / קביעת הוראות לעניין גובה המבנה או/ו קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון והבניה

3. שינוי הוראות בינוי לעניין חניה מקורה עילית בחזית המגרש והגדלת תכסית מ- 60% ל-85% לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק תכנון והבניה.

4. הוספת דרכי גישה למגרש (מרח' מוצקין) לצורך תוספת מקומות חניה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק תכנון והבניה.

5. קביעת הוראות לעניין הריסה לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק תכנון והבניה.

6. תוספת 500 מ"ר לשטחי שירות מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(16)(1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

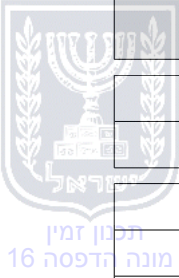
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	201	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	201
להריסה	תעסוקה	201
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,640	אזור מלאכה ותעשייה זעירה לפי מכ/672
100	3,640	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,645.17	תעסוקה
100	3,645.17	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעשייה ומלאכה נקיה בלבד, תעשייה עתירת ידע, משרדים ועסקים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הנחיות עיצוביות לחזית המגרש לכוון רחוב מוצקין, לרבות חובת חזית פעילה עם נגישות להולכי רגל, הסתרת החניון התחתון עם חיפוי קשיח ושילוב גינון ונטיעות עצים ברצועה מדורגת ברוחב 1 מ' לפחות שגובהה לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני המדרכה הגובלת, עם מערכת השקיה ממוחשבת באחריות מבקשי ההיתר.</p> <p>2. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>
ב	קווי בנין
	<p>במרווח הקדמי בתחום קו בנין תחתית תותר הקמת חניון מקורה בן קומה אחת, שרצפתו בגובה מפלס הקרקע התחתון של המבנה הקיים לפני גג החניון לא יעלו על גובה מפלס הקומה הראשונה של המבנה הקיים. תובטח נגישות להולכי רגל מהדרך הגובלת ברח' מוצקין אל גג החניון, ותוסף מדרכה ברוחב מינימלי של 2 מ' בצמוד לחזית מבנה.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>לאחר הריסת המבנה הקיים, החניה העילית על גג החניון תבוטל ותירשם זכות מעבר לצמיתות להולכי רגל על גג החניון במרווח הקדמי לרח' מוצקין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת (4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 6			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	שרות		עיקרי					
		40	85	80	43.7 (2)	150		201	<סך הכל>	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ומספר קומות המותרים מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין.

ב. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ג. בשטחי שירות יכללו: שטחי מרחבים מוגנים ו/או מקלטים, קומה טכנית למכונות מ"א ו/או צנרת, חניות מקורות, קומות עמודים, סטווין, חדרי מכונות על הגג, לובי ושטחים משותפים, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי חשמל, טרנספורמציה, מחסנים וכו'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) שטח שרות מעל הקרקע 30% לפי מכ/672 + 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)(1), סה"כ - 1,592 מ"ר.

(3) מותר בנוסף גרירות ומבני יציאות לגג.

(4) מרתפים תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניות יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.2

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.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב- 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד 2.00 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'

כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.00 מ'

שנאי על עמוד 3.00 מ'

מרחק מציר הקו:

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

<p>6.2 חשמל</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו התאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הריסות ופינויים</p> <p>תנאי להיתר יהיה פינוי קונטיינרים והריסת גדרות הפולשים אל מחוץ למגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. בהיתר הבניה יוצגו אמצעים להשהיית נגר במגרש כגון אזורים מגוננים, טרם העברתו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניית - בתכנון דרכים וחניית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוראות בזמן בניה</p> <p>כתנאי בקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ח. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב.</p>	<p>6.5</p>

שמירה על עצים בוגרים

6.6

-תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה.
-ביצוע כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדן.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16