

61  
מ.א.ש.כ.כ

3206576

תכנית מס'

מב"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/מק 765

שם תוכנית: חלקה 82 גוש 11144 רכסים שינוי קווי בניין.

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: מורדות כרמל  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

#### הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור היתר בנייה הועדה המקומית לתכנון ולבניה ביום ..... לאשר את התוכנית. י"ר הועדה המקומית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל" חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הפקדת תכנית מס: מכ/מק 765 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.03.10 להפקיד את התוכנית. י"ר הועדה המקומית</p>
--	--

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' מכ/מק 765 פורסמה בעיתון ..... ביום 21.4.11 ובעיתון ..... ביום 22.4.11 ובעיתון מקומי ..... ביום 22.4.11</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/מק 765 פורסמה בעיתון ..... ביום 11.11.10 ובעיתון ..... ביום 11.11.10 ובעיתון מקומי ..... ביום 11.11.10</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס: מכ/מק 765 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6283 מיום: 11.08.11 עמוד: 6104</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס: מכ/מק 765 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6187 מיום: 13.01.2011 עמוד: 2048</p>
---	---

**דברי הסבר לתוכנית**

1. על פי 139/ג הוקצתה זכות מעבר שכונתה "שטח כניסה למגרש" בין מגרשים 82 ל-84 לצורך נגישות למגרש לאתר למבנה ציבורי פנימי.
- במסגרת תכנית מכ/300 הוקצתה גישה שביל ציבורי למתחם האתר לבניין הציבורי מצידו האחר וזכות המעבר בוטלה. חלק החלקה היה אמור להצטרף למגרשים 82 ו-84 במסגרת הכנת תשריט לצרכי רישום. בעלי חלקה 84 הכינו תשריט איחוד וחלוקה : תא"ח 279 ובו בוטל החלק היחסי של זכות המעבר וצורף למגרש.
2. התכנית הנוכחית באה להסדיר בנייה קיימת ולצורך כך קובעת קווי בניין חדשים וכן קובעת הוראות לעריכת תשריט איחוד וחלוקה עתידי הנגזר מתכנית זו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

חלקה 82 גוש 11144 – רכסים – שינוי קווי בניין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מכ/ מק 765

מספר התוכנית

1.205 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

19.05.11 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א), 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

סוג איחוד וחלוקה

לא • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל  
 קואורדינטה X 209525  
 קואורדינטה Y 739625

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח התוכנית נמצע בישוב רכסים מזרחה  
 מרחוב אורנים ובין שתי כניסות למגרשים מצפון  
 ומדרום.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית רשות מקומית  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

חיפה  
 רכסים

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ל.ר.  
 אורנים  
 38

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם  
 ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	• חלק מהגוש	82	136

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/12/1991	3945		שינוי	מכ/300
19/4/1996	4400		שינוי	מכ/300N

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יורי פוצ'ניסקי- אדריכלים	19.05.11		15		מחייב	הוראות התוכנית
		יורי פוצ'ניסקי- אדריכלים	19.05.11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים המחייבים על המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
/11144 82			057- 3105633		רח' אורנים 38 רכסים		רשות מקומית		026869107	דוד ביטון	
/11144 82			057- 3105633		רח' אורנים 38 רכסים				069820058	ליליאן ביטון	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		רח' אורנים 38 רכסים		057- 3105633		רשות מקומית		026869107	דוד ביטון	
		רח' אורנים 38 רכסים		057- 3105633				069820058	ליליאן ביטון	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		רח' פל-ים 15 חיפה 33095	04-8630855					מינהל מקרקעי ישראל קרו קיימות לישראל		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Yp_arc@bezeq ni.net	04- 8204078	רח' החרושת 5 נשר	04-8204079	052- 2667121		45682	304294630	יורי פוצבינסקי	אדריכל	
Tanus- a@zahav.net.il	04- 8511808	רח' עבאס 91 חיפה 35376	04-8532451	054- 4532451		50741	059445452	אמיר טאנוס	מודר מוסמך	• •

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

מניעת חריגה מקו בניין ומגבול מגרש וחלוקת המגרש לשני מגרשים, הסדרת חלקות 1,36, 82.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בניין כמוצע בתשריט באתם לסעיף לחוק 62א(א)4.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.205
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	662.75		0	662.75	מ"ר	מגורים א'
	2			2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעוד
..כ.ג.	101,102	מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
100	במגורים א'	1205	במגורים א'

↓

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

4.1 שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
לפי תוכנית מ.כ. 300 ו-מ.כ. 300א'		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
שינוי קו הבניין הוא לבנייה קיימת בלבד. כל בנייה חדשה תהיה על פי תכנית תקפה קודמת.		א.
תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה על פי החלוקה המוצעת בתכנית זו, ורישומה בלשכת רשום המקרקעין.		ב.
תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הריסת מבנים החורגים לקו הבניין שנקבע בתכנית.		ג.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא (השטח)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מתחת	מעל לכניסה לקובעות							מתחת לכניסה הקובעות	שרות			
עלפי המסומן בתשריט עלפי המסומן בתשריט	עלפי המסומן בתשריט	עלפי המסומן בתשריט	עלפי המסומן בתשריט	-	-	.	.	.	.	.	.	.	.	576	101	מגורים א'
עלפי המסומן בתשריט	עלפי המסומן בתשריט	עלפי המסומן בתשריט	עלפי המסומן בתשריט	-	-	.	.	.	.	.	.	.	.	629	102	

• על פי תכנית בתוקף

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק

**6.2. תנאים להוצאת היתר בניה**

- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה על פי החלוקה המוצעת בתכנית זו, ורישומה בלשכת רשום המקרקעין.

**6.3. חנייה**

מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.  
החנייה תהיה בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.

**6.4. עצים מוגנים**

לא יכרתו עצים לצורך הפיתוח לא בתחום הפרויקט ולא בגבולות חיצוניות.

**6.5. ניקוז משמר נגר לפי תמ"א 34 ב4**

- במגרשי המגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 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.
  - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

**6.6. פסולת בניה**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנות והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
    - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
    - 1.2 הצבת דרישה בהיתר בניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
    - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
  2. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  3. חציבה ומילוי
    - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
    - בהיעדר איזון –
      - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש העתידי בפרויקטים אחרים.
      - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
      - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר

התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

**6.7 חשמל**

**א. איסור בניה מתחת/בקרוב לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א.	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
ב.	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד (כבלים אוויריים)	2.50 מ'
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'
ד.	קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו: (עם שדות עד 300 מ')	20 מ' מציר הקו
ה.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	20 מ' מציר הקו
	מהנקודה הקארובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
	מהנקודה הקארובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

. אין לבנות מעלמקוי חשמל תת לא במרחק הקטן מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה ו מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח נמוך.

. אין לחפור מעל (בקרוב לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחרי קבלת אישור והסכמת מחברת חשמל).

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחרי תאום וקיעת הנחיות ים חברת החשמל.

**6.8 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח שבדון עתיקות על היזם להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

2 שנים

עמוד 13 מתוך 13

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

2009 /

**8. חתימות**

יוחנן טייך, שגד דז'ינוטריון  
 רח' נודדי 15, חיסה 33122  
 מ.ג. 7047

מגיש התוכנית	שם: דוד ביטון, ליליאן ביטון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: יורי פוצ'ינסקי	חתימה:	תאריך: 11/03/11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

יזם במועל	שם: דוד ביטון, ליליאן ביטון	חתימה: 7047	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינחל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קרן קיימת לישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		