

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0123646

הסדרת בינוי ברח' מעלה נוף 26 טירת כרמל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל

תכנית ב.ע. מס' 355-0123646
הוחלט להפקדהבישיבה הועדה 2013012
ביום 15/12/2013מצטרף (-)
יושב ראש ועדה

הודעה על אישור התוכנית מס' 355-0123646

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6925
מיום 26/11/2014 עמוד 1227

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל

תכנית ב.ע. מס' 355-0123646
הוחלט למתן תוקףבישיבה הועדה 2014006
ביום 01/07/2014

יושב ראש ועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את הבנייה הקיימת, זאת על ידי שינוי ההוראות לגבי קווי הבניין המותרים .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הסדרת בינוי ברח' מעלה נוף 26 טירת כרמל

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

355-0123646

מספר התכנית

0.926 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

198039 קואורדינאטה X

741405 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים "מעלה נוף" טירת כרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	מעלה נוף	26	

שכונה שכונת מגורים "מעלה נוף" טירת כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10686	מוסדר	חלק	72	104

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
מכ/ מק/ 392 / ג	כפיפות	הוראות התכנית ממשיכות לחול על השטחים בתחומה גם לאחר אישור תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.	4728		08/02/1999
מכ/ במ/ 392	שינוי	תכנית זה משנה ניקודתית הוראות הבנייה וכל יתר הוראותיה של תכנית ממשיכות לחול. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.	4547	4670	27/07/1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלה טרכטנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:125	1	22/07/2014	אילן ויטנר		03/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	05/10/2014	טרכטנברג אלה		05/10/2014		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



נון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

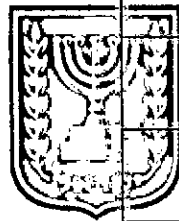


מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אשור יוסיפוב			טירת כרמל	מעלה נוף	26	052-5217171	052-5217171	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אשור יוסיפוב			טירת כרמל	מעלה נוף	26	052-5217171	052-5217171	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית			עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	(2)		04-8547000	04-8571722	
חוכר	אסתר דאדו			טירת כרמל	מעלה נוף	26	04-0000000	04-0000000	
חוכר	נחום דאדו			טירת כרמל	מעלה נוף	26	04-0000000	04-0000000	

(1) כתובת: ת.ד. 548.

(2) כתובת: ת.ד. 49.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בניין, גיאור גפית ושמאית מקרקעין .M.B.A	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	(1)		04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.net.i
אדריכל	מתכנן	אילן ויטנר	86242		חיפה	שד יצחק	11	04-8247474	054-4243735	
מודד מוסמך	מודד	בנינימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@bc zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 284.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי.



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

הסדרת בינוי קיים תוך שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק:

- קו בניין קדמי לגבי מבנה מ-5.00 מ' ל-3.90 מ'.

- קו בניין קדמי לגבי חניה מקורה מ-1.00 מ' ל-0.70 מ'.

- קו בניין צדדי לגבי מבנה מ-3.00 מ' ל-2.80 מ' כמו מסומן בתשריט.

2. קביעת הוראות ניקוז לפי תמ"א 4/ב/34 אזור רגישות א'1.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.926
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	363		למצב המאושר *	363	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	104
מגורים	72



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת לפי מכ/במ/392	200	21.60
מגורים א' לפי מכ/במ/392	726	78.40
סה"כ	926	100

מצב מוצע

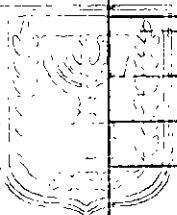
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	196.49	21.22
מגורים	729.54	78.78
סה"כ	926.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	לפי מכ/במ/392 ומכ/מק/392 ג'י
4.1.2	הוראות
א	חניה
	תותר חניה מקורה עפ"י מכ/מק/392 ג'י.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי מכ/במ/392
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני					
3.9 (5)	5	2.8 (4)	3 (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	2	גודל מגרש כללי (1) 729	72	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

הערה ברמת הטבלה:

יתר הוראות לפי מכ/במ/392 ומכ/מק/392ג'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) ועוד מסד ועלית הגג.
- (3) לכוון חלי 73.
- (4) לכוון חלי 71.
- (5) קו בנין קדמי לתניה מקורה -0.7 מ'..



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה

6. הוראות נוספות .6

6.1

חשמל



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



ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

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

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, 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.



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 אוירי 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'



* 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. 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(1).

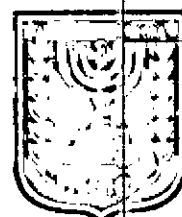
6.1	חשמל
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.2	ניהול מי נגר
<p>התכנית חלה בתחום אזור רגישות א'1 לפי תמ"א 4/ב/34.</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם החדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4 התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז כולל תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.</p> <p>לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.</p>	



6.3	בדיקות ארכאולוגיות
<ol style="list-style-type: none"> 1. שטח התכנית מצויים בתחומי אתרי/ העתיקות המוכרזים כדין 16274/0 "טירת כרמל (צפון)" י"פ: 4852 עמ': 2569 מיום: 09.02.2000. 2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. 3. תנאי רשות העתיקות למתן אישור לביצוע העבודות הם כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> א. בתחום השטח בו בכוונתכם לחדור לתת הקרקע או לכסותה, על פי התשריט החתום בחותמת הרשות המצ"ב, יש לבצע חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין. ב. חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון המותאם לעבודה ארכאולוגית (שהשיניים הוסרו מהכף האחורית שלו), ובפיקוח צמוד של ארכאולוג מטעם הרשות. ג. עליכם לדאוג על חשבונכם להמצאות המחפרון במועד שיתואם בניכס לבין הרשות, בהודעה 	



6.3	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>בכתב לפחות שבועה ימים מראש. אם ברצונכם שהרשות תספק את המחפרון, יהיה עליכם לשלם אגרה נוספת.</p> <p>ד. עליכם לשתף פועלה עם המפקח ולציית להוראתיו, בכל הנוגע לשמירה העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן להפסיק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.</p> <p>ה. אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח.</p> <p>ו. יהיה עליכם לשפות את רשות העתיקות עבור כל סכום שזו תאלץ לשלם בגין פגיעה במערכות תת קרקעיות, זולת ביחס למערכות שמיקומן הודע לרשות מראש ובכתב, ואף על פי כן הורה המפקח על חפירה שתפגע בהן. וכן יהיה עליכם לשפות את הרשות בגין כל נזק מכל סוג, שייגרם למאן דהו, כתוצאה מביצועה החתכים, זולת אם נגרם הנזק כתוצאה ישירה ובלעדית של קיום הוראה מפורשת ורשלנית של המפקח בשטח.</p> <p>ז. עליכם לעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה ועל פי כל דין.</p>

6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית לעניין הסדרת הבניה הקיימת - 15 שנים מיום אישורה
--

8. חתימות

	שם: אשור יוסיפוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 14.10.13 חתימה:	מגיש התכנית
	שם: אשור יוסיפוב שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 14.10.13 חתימה:	יזם
שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: עיריית טירת כרמל 500221007	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: 14.10.13 חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אסתר דאדו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14.10.13 חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נחום דאדו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 14.10.13 חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלה טרכטנברג שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 14.10.13 חתימה:	עורך התכנית

איגוד בורים טיקמן
 מהנדס עיריית טירת כרמל

חתימה: אלה טרכטנברג
 אנדויליק עמאות סקרקעין
 284 נש"ד