

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0136168

הסדרת בינוי ברח' חרצית 6 ברכסים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ע. מס' 355-0136168 הוחלט להפקדה
בישיבה הועדה 2013012 ביום 15/12/2013
יושב ראש ועדה מ. צמיר
הודעה על הפקדת התוכנית מס' 355-0136168
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6819 מיום 17/06/2014 עמוד 6104
הודעה על אישור התוכנית מס' 355-0136168
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6925 מיום 26/11/2014 עמוד 1227

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ע. מס' 355-0136168 הוחלט למתן חוקף
בישיבה הועדה 2014011 ביום 07/07/2014
יושב ראש ועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את הבנייה הקיימת, זאת על ידי שינוי התוראות לגבי קווי הבניין והתכסית. התכנית אינה משנה שטחי בנייה מאושרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת בינוי ברח' חרצית 6 ברכסים
		מספר התכנית	355-0136168
1.2	שטח התכנית		0.504 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 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

קואורדינאטה X 209618

קואורדינאטה Y 740071

1.5.2 תיאור מקום מגרש נמצא בגבעת "החרובים", רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	חרצית	6	

שכונה מגרש נמצא בגבעת "החרובים", רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק		9

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
מכ/333/במ	84

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 201
02/05/1991	2336	3872	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ במ/ 333

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
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	10/04/2013	מיימון אלקרייף	קרן קיימת לישראל - מרחב צפון	12/08/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/10/2014	אלה טרכטנברג		27/10/2014		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

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
	ישראל כהן			רכסים	חרצית	6 א	04-9847778	054-3470464	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ישראל כהן			רכסים	חרצית	6 א	04-9847778	054-3470464	

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	
אחר	אמיל אסולין			רכסים	חרצית	6 ב	054-5847054	054-5847054	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (אינו מגיש התכנית)

(1) כתובת: דרך פל ים 15 ת.ד. 548.

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	דרך בר יהודה	52	04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.nct.i
מודד מוסמך	מודד	מיימון אלקרייף	383		קרית מוצקין	רניס	17	04-8761244	04-8703253	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה עזר	מבנה לשימוש כשטח שירות על פי תקנות התו"ב כגון אחסנה, גגונים, חלל טכני וכ'.
קו בנין מתכנית קודמת	קו בניין אשר מסדיר מצב קיים (לגליוציה) למבנה העקרי הקיים בלבד.
קו בנין רגיל	קו בניין לסימון מבני עזר במרווחים בלבד.

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**

התכנית מסדירה את הבנייה הקיימת ואינה משנה שטחי בנייה מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק, בהתאם לקונטור הבניה הקיימת, קרי עד קווי בניין 0- מ' בצדדים ובחלק האחורי של המגרש.

ב. שינוי בהוראות הבינוי לצורך התרת ו/או הסדרת מבני עזר, גגונים בחצר וחניות מקורות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

ג. הגדלת תכסית עד 280 מ"ר (56% משטח של תא השטח) במקום 180 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.504

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		2		2	יחיד	מגורים (יחיד)
180 מ"ר מתוך הנ"ל מהווה שטח בעליית הגג שמתחת לגג רעפים.		420		420	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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	84

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	84
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	84
קו בנין מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	84

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' לפי מכ/במ/333	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	504	100
סה"כ	504	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	שימוש לפי מכ/333(במ)
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט:</p> <p>1. קו בנין מתכנית קודמת - קו בנין אשר מסדיר מצב קיים (לגליזציה) למבנה העקרי הקיים בלבד.</p> <p>2. קו בנין רגיל - קו בנין לסימון מבני עזר במרווחים בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן לגליזציה למחסן בשטח של כ- 10 מ"ר הקיים בחצר של דירת המבקש - הדירה הצפונית. וכן יותר מחסן עד 10 מ"ר בחצר השכן - הדירה הדרומית, לפי קווי הבניין המסומנים. כמו כן, תינתן לגליזציה לגגונים הקיימים לפי הקווי הבניין המסומנים.</p> <p>ב. תותר תכסית של 280 מ"ר, לפי הקווי הבניין המסומנים.</p> <p>ג. יתר הוראות התכנון הינן לפי התכנית מכ/333(במ) המאושרת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>- תינתן לגליזציה לחניה מקורה הקיימת לדירה דרומית מחוץ לקווי הבניין, כמו מסומן בתשריט. וכן ניתן יהיה להקים חניה מקורה דומה לדירה הצפונית (דירת המבקש).</p> <p>- במרווח הקדמי תותר חניה מקורה עפ"י מכ/201, במתכונת אחידה לפי הוראות מכ/333/במ.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5) 2	(4)	2	(3) 56	(2)	(1) 240	504	84	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

קווי הבניין לפי מסומן בתשריט מצב מוצע.
יתר ההוראות לפי מכ/333 במ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר לחוסיף 180 מ"ר המהווים שטחי עליית גג שמתחת לגג הרעפים בהתאם לתכנית מכ/333 (במ) ..
- (2) שטחי השירות יהיו עפ"י מכ/201.
- (3) 280 מ"ר.
- (4) לפי מכ/333 במ.
- (5) קומת קרקע וקומה מתחת לגג רעפים.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	יתר הוראות התכנון בהתאם לתכנית בתוקף מכ/333 (במ).
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות תלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים 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 ינתן 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	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. בשטח הפרויקט יועתקו 2 עצים וישמרו 4 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים.</p> <p>ב. תנאים להיתר:</p> <p>1. העצים המיועדים לשמור - לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמון לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.</p> <p>2. העצים המיועדים להעתקה - יועתקו בין חודשים אפריל - יוני למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום ובלווי מוכח לשלוש שנים, לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה קבועה.</p> <p>ג. ביצוע העבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה / העתקה כדין.</p>
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.5	הנחיות מיוחדות
	מתן היתר הבניה מותנה בהריסה ו/או סילוק כל פלישה שמחוץ לגבולות המגרש ושייכת למבקש ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 3 שנים.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: ישראל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 27.10.14	חתימה: 
	058137308		
יזם	שם: ישראל כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 27.10.14	חתימה: 
	058137308		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אמיל אסולין שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 27.10.14
	068402825		חתימה: 
עורך התכנית	שם: אלה טרכטנברג שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27.10.14
			חתימה: אלה טרכטנברג מנהל תכנון וביצוע

355-0136168

הסדרת בינוי ברחי חרצית 6 ברכסים

נספח לעצים בוגרים גליון 1

שימוש	סוג עץ	קוטר עץ (סימ)	גובה עץ (מטר)	X	Y	מספר עץ
העתקה	תמר נוי	30	4.00	209618.2044	740080.3507	1
העתקה	תמר נוי	30	4.00	209614.3159	740080.1801	2
שמירה	תמר נוי	30	4.00	209612.2368	740081.8402	3
שמירה	תמר נוי	20	4.50	209609.7753	740081.687	4
שמירה	תמר נוי	30	2.20	209608.4412	740079.8491	5
שמירה	תפוח	43	5.20	209607.434	740078.889	6

שם המודד: מימון אלקרייף

מספר רישון: 383

תאריך: 21.10.14

מספר אלקרייף: 04-8761244

חתימה מימון אלקרייף