

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0133280

יעוד שטח לבית מדרש ברכסים (מכ/758)



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
06-10-2018
נ ו נ ק ב ל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
19.2.16
לאשר את התכנית
14.11.16
תאריך יריד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה כילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

RECEIVED BY THE DIRECTOR
GENERAL INVESTIGATIVE DIVISION
FBI
MAY 15 1964

RECEIVED BY THE DIRECTOR
GENERAL INVESTIGATIVE DIVISION
FBI
MAY 15 1964

דברי הסבר לתכנית

השטח הכלול בתכנית מסווג כ"שטח בנייני ציבור" בתכנית המתאר לרכסים מכ/1. בשטח זה קיימים שני מבני ציבור המשמשים כל אחד מהם לבית כנסת ובית מדרש. עפ"י הוראות מכ/1 תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אלו הוא אישור תכנית מפורטת. לצורך מילוי תנאי זה מוגשת התכנית. התכנית כוללת נספחי בינוי לתוספת בניה לשני המבנים.



מנהל תכנון ונדב
מונה הדפסה 22



מנהל תכנון ונדב
מונה הדפסה 22



מנהל תכנון ונדב
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יעוד שטח לבית מדרש ברכסים (מכ/758)

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

355-0133280

מספר התכנית

2.218 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייך

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

209800 קואורדינאטה X

739850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רחובות הרקפות והכלניות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הרקפות	רכסים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	78	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



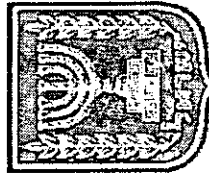
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/1987	33	3439	הכנת תכנית מפורטת על פי האמור בהוראות תכנית מכ/1 - תכנית המתאר לרכסים.	כפיפות	מכ/1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	18/01/2015	אלה מאור	06/03/2016	גליון מס' 2	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	08/04/2015	אלה מאור	06/03/2016	גליון מס' 1	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	13/05/2014	יעקב מאור	06/03/2016		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

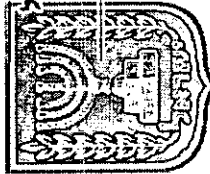


תאריך חתימה: 22
מונה תוכנית: 22

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
	אחר			מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-9846914	04-9846914	



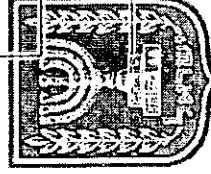
תכנית מס'
מס' 355-0133280

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-9846914	04-9846914	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-9846914	04-9846914	



תכנית מס'
מס' 355-0133280

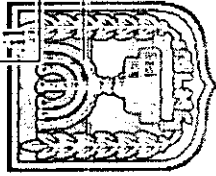
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת (1)		04-8753836		taba@taba.co.il
אדריכל	אדריכל	אלה מאור	31484		קרית מוצקין	(1)	55	04-8753836	04-8753836	

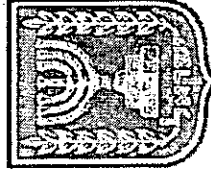
תכנית מס': 355-0133280 - שם התכנית: יעוד שטח לבית מדרש ברכסים (מ/758)

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	מוסמך ערים
מתכנן	מתכנן	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת		04-8753836		taba@taba.co	מחבר
מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012		מחבר

(1) כתובת: שדרות קקל 55.



משרד התכנון והערים
מנהל תכנון ופיקוח



מנהל תכנון
מנהל תכנון

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
לייר	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

לגליזציה למבני ציבור קיימים והסדרת נגישות באמצעות שבילים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.

ב. שינוי יעוד ממגורים לשביל גישה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.218

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מזנה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
א. במצב מאושר, עפ"י תכנית מכ/1, לא נקבעו שטחי הבנייה המותרים ונאמר שאלו יקבעו בתכנית מפורטת.		2,800	+2,800		מ"ר	מבני ציבור (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



תכנון זמין
מזנה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
שביל	201,200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור וקרית חינוך	1,751	78.95
מגורים ב'	134	6.04
מגורים ג'	333	15.01
סה"כ	2,218	100

מצב מוצע

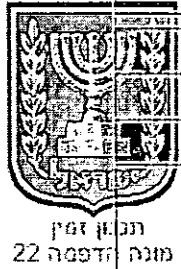


תכנון זמין
מזנה הדפסה 22

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,751.96	78.97
שביל	466.59	21.03
סה"כ	2,218.55	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

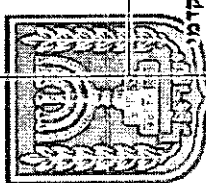


4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו עפ"י סעיף 188 לחוק.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	(א). מספר מבנים בחלקה- יותרו שני מבנים נפרדים כפי שקיים. (ב). הנגישות למבנים ברכב תהייה לרכב חרום בלבד.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ורכב חרום.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	פיתוח השביל: פיתוח השביל יהיה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מפלס הקובעת			
			מפלס הכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	מרתח לכניסה הקובעת						מרתח לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	סה"כ שטחי בניה	
מבנים ומוסדות ציבור לתינוך	100	1751	2500 מ"ר	400 מ"ר	300 מ"ר	200 מ"ר	3400 (1)	80	15 (2)	5 (3)	1 (4)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)



תאריך: 22.10.2016

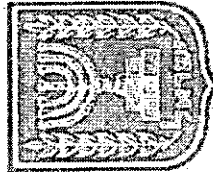
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: חלוקת שטחי הבניה בין הבנינים תהייה עפ"י המצוין בנספח הבינוי המצורף לתכנית..
- (2) מפלס הקומה הקובעת הינו רצפת קומת הקרקע. כמופיע בנספח הבינוי 59.09 ו-60.28 בהתאמה..
- (3) מפלס הקומה הקובעת הינו רצפת קומת הקרקע. כמופיע בספח הבינוי 59.09 ו-60.28 בהתאמה..
- (4) מפלס הקומה הקובעת הינו רצפת קומת הקרקע. כמופיע בספח הבינוי 59.09 ו-60.28 בהתאמה.
- (5) עפ"י המסומן בתשריט. המרחקים הקלימיים בין המבנים ישמרו ויהיו הוראה ארכיטקטונית.



תאריך: 22.10.2016

6. הוראות נוספות



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 22



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 22



תנ"ן זמין
מונה תדפסה 22

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. כללי: הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>ב. מתקנים טכניים: בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>ד. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.</p> <p>המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>ה. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ו. חצרות שרות: הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.</p> <p>ה. דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>
6.2	תנועה
	הגישה ברכב למבנים תהיה לרכב חרום בלבד.
6.3	חניה
	תקן החנייה הנדרש למבני הציבור יהיה מופחת ויקבע ללא מקומות חניה בתחום המגרש.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.5	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
	<p>בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). מונה הדפסה 22</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בדיקה וחיזוק התקרות שנבנו בשיטת ה"פל קל", בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 5/2007.</p> <p>ב. קיום הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ג. קבלת אישור משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הבניה יכולה להעשות בשלבים	-

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: ריש ראש המועצה המקומית חתימה: רכסים	סוג: אחר	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית רכסים 0	מגיש התכנית
	תאריך: ראש המועצה המקומית רכסים	סוג:	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית רכסים 0	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: ראש המועצה המקומית רכסים	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית רכסים 0	בעל עניין בקרקע
	תאריך: ת.ב.א. חתימה: רכסים יעקב מאור - מתכנן ערים	סוג: עורך ראשי	שם: יעקב מאור שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22