

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0135301

שינוי בהוראות וזכויות בניה ברחוב נוריות ברכסים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 13-02-2017  
 נתקבל

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
 18.1.17  
 לאשר את התכנית  
 תאריך 18.1.17  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הנה הסדרת בינוי קיים על ידי שינוי בהוראות זכויות בניה במגרש.  
התכנית מהווה לגליזציה לבנייה קיימת  
ומהווה שינוי לתכנית מכ/333 במ, ומכ/במ/333/א החלות בשטחה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה ברחוב נוריות ברכסים
1.1	מספר התכנית	355-0135301
1.2	שטח התכנית	0.398 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ליך
	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 209463

קואורדינאטה Y 740158

1.5.2 תיאור מקום רחוב נוריות ביישוב רכסים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק		337

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
מכ/במ/ 333	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/במ/ 333 ממשיכות לחול.	3872	2336	02/05/1991
מכ/במ/ 333 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/במ/ 333/א ממשיכות לחול.	4392	2348	17/03/1996



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

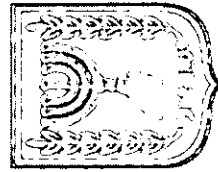


משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע	15/06/2016	אריה שלום		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא		04/05/2016	אריה שלום	03/04/2014		1:100	מנחה	תשריט מצב מוצע
לא		29/01/2017	אריה שלום	19/02/2013	1	1:500	מחייב	בינוי
לא							רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא								מצב מאושר

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 המסמכים המחייבים לבין



תמורתן  
עושה כפי שי

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arieslom@bezeqint.nct.i	04-9890156	04-9893093	3	הגבורים	יקנעם עילית		21606.ה	אריה שלום	פרטי	ה. אדריכלות

מועד תחילת עבודת המעורבות: 12.12.2017

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	050-5585269	050-5585269	3	נורית	רכסים			גריגורי אידלצ'יק	פרטי
	050-5585269	050-5585269	3	נורית	רכסים			סבטלנה בליומין	פרטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	050-5585269	050-5585269	3	נורית	רכסים			גריגורי אידלצ'יק	חוכר
	050-5585269	050-5585269	3	נורית	רכסים			סבטלנה בליומין	חוכר

מועד תחילת עבודת המעורבות: 12.12.2017

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arieslom@bezeqint.il	04-9890156	04-9893093	3	הגבורים	יקנעם עילית		21606.ה	אריה שלום	עורך ראשי	הנדסאי אדריכלות

**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 ומתן לגיטימציה לבינוי קיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי בקו בניין אחורי בקומת הקרקע מ-4 מ' ל-0 מ', לצורתן התאמה לבינוי קיים.
2. הגדלת זכויות בניה לצורך הסדרת בינוי קיים.
3. הסדרת פרגולות וחניה מקורה קיימות מעבר לקווי בנין צידיים וקדמי



תכנון זמין  
מונה היכסה 12



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.398
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	345.5		+105.5	240	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
מגורים א'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	397.47	100
סה"כ	397.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	398.2	100
סה"כ	398.2	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תוכנית זמנית  
מינה הרבס"ה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
על פי ובהתאם להוראות תכנית מכ/במ/333, ומכ/במ/333/א המאושרות.	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קווי הבניין יהיו על פי תשריט קו בנין אחורי לקומת הקרקע (מסומן בירוק בתשריט) יהיה 0, בקומת הקרקע בחזית האחורית יותרו פתחים בגובה מינימלי של 2 מ' מעל פני הרצפה של החלל בו הם נמצאים. קווי הבניין האחרים וקוי הבנין לשאר קומות המבנה יותרו ללא שינוי. תותר בניית פרגולות במרווחים צדדים של המגרש. תותר הקמת חניות מקורות במרווח הקדמי של המגרש.	



מנהל תכנון  
 מועצה מקומית



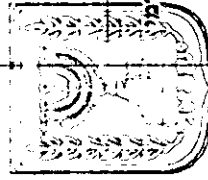
מנהל תכנון  
 מועצה מקומית



מנהל תכנון  
 מועצה מקומית

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י צמאלי	ציד-י ימוני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יחיד' גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מספר יחיד' מספר יחיד' גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	תכנית (% מרומ שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									שטח שירות	שטח עיקרי	שטח מתחת לכניסה הקובעות			
					2	7.5	2	60	50	345.5	397.47	1	מגורים א'	



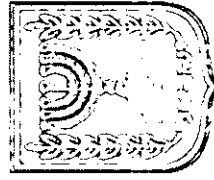
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. התכנית הינה תכנית לגלוציה, שטחי הבניה מתחסיים לשטח הבניה הקיים בפועל יחידות היור במגרש.
- ב. קוי הבנין יהיו על פי התשריט.
- ג. תותר בניית פרגולות בקווי בנין צדדיים.
- ד. תותר בניית חניה מקורה במרווח בניה קדמי.
- ה. יותר קירוי מרפסות במרווח בניה אחורי.
- ו. קוי הבנין לפי התשריט, קו בנין תכלת לקומת הקרקע, קו בנין אדום לשאר הקומות.



תל"פ 12  
מ"ה הדפוס 12

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה. { התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 }. או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן טופס 4 ביצוע מקומות חניה בפועל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק מנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי שמשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו { עם שדות עד 300 מ' } 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו { עם שדות עד 500 מ' } 25 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-: 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי נגר עילי לא יוחדרו להעשרת מי תהום. אלא יועברו למערכת ניקוז</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 [הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם] בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 [נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 יוני 2008]</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	



<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
<p>תנאי למתן היתר בנה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	תנאיה
1	שלבי ביצוע התכנית	ל.ר.

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

[Empty rectangular box]



משרד התכנון  
מנהל תכנון 12

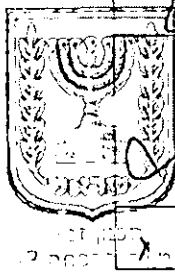


משרד התכנון  
מנהל תכנון 12



משרד התכנון  
מנהל תכנון 12

8. חתימות

	שם: אריה שלום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: <i>7/11/17</i> חתימה:	מגיש התכנית
	שם: גריגורי אידלצ'יק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: <i>7/11/17</i> חתימה:	יזם
שם: סבטלנה בליומין שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: <i>7/11/17</i> חתימה:	יזם	בעל עניין בקרקע
שם: גריגורי אידלצ'יק שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: <i>7/11/17</i> חתימה:	בעל עניין בקרקע	
שם: סבטלנה בליומין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: <i>7/11/17</i> חתימה:	בעל עניין בקרקע	עורך התכנית
שם: אריה שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: <i>7/11/17</i> חתימה:	עורך התכנית	



תכנית מס' 355-0135301  
 מועד הדפוס: 29/01/2017