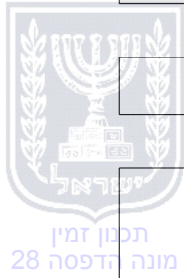


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0326512

מכ/ מק/ 518/ ג - גלי כרמל מגרש 64 - תוספת זכויות בניה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מוצעת תוספת של 12 יח"ד מעל המותר, סה"כ 92 יח"ד. בנוסף גם תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי. וכן תוספת 550 מ"ר שטח שירות על קרקעי עבור ממ"דים לדירות הנוספות וכן 5.0 מ"ר לממ"דים לדירות המאושרת להשלמה מ - 7.5 מ"ר ל - 12.5 מ"ר תוך קביעת שטח כולל לשטחי השירות המותרים ללא החלוקה הקיימת בהוראות התכנית המאושרת. כמו כן תוספת 4 קומות למבנה כך שהבנין המוצע יהיה בן 24 קומות מעל ק. עמודים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/518/ג - גלי כרמל מגרש 64 - תוספת זכויות
בניה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

355-0326512

מספר התכנית

3.238 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

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

קואורדינאטה X 196997

קואורדינאטה Y 741050

1.5.2 תיאור מקום שכונת גלי כרמל, טירת הכרמל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גלי כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12724	מוסדר	חלק	28	

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/518	64

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
01/08/2004	3542	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 518 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 518
14/05/2009	3857	5952	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 518/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ מק/ 518/ א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני בסנוסוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דני בסנוסוף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	22/03/2017	דני בסנוסוף	22/03/2017	נספח בינוי מנחה	לא
חניה	מנחה	1: 500	1	29/06/2016	דני בסנוסוף	30/04/2017		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	28/03/2017	עמרם שילינג	26/04/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/03/2017	דני בסנוסוף	22/03/2017	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פרץ בוני הנגב) (1993 בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	26	03-5209999	03-5209900	



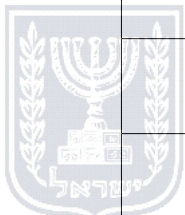
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרץ בוני הנגב) (1993 בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	26	03-5209999	03-5209900	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706		
חוכר			פרץ בוני הנגב) (1993 בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	26	03-5209999	03-5209900	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני בסנוסוף	33190	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ער	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8371844	04-8378813	office@arch- sb.com
	יועץ תחבורה	רונו וקנין	112491	פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	panter@pante r-eng.co.il
אדר' נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720		אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-6135585		office@shilin g.biz
	מודד	דורון כנען	711		טירת כרמל	יזמה	2	04-8577380	04-8577379	inna@cnaan. net



משרד תכנון ומבנה
מנהל הדפסה 28



תכנון ומבנה
מנהל הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

שינוי זכויות והוראות בנוי במגרש 64

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 28

- א. תוספת 12 יח"ד מעל המותר, סה"כ 92 יח"ד ותוספת 150 מ"ר שטחי שרות עבור ממדי"ם הנדרשים לדירות הנוספות לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה .
- ב. תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת 4 קומות מעל המותר, סה"כ 25 קומות, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ד. תוספת 162 מ"ר שטחי שירות לצורך התאמות נגישות בכפוף לסעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה ותוספת 400 מ"ר שטחי שירות להשלמת שטח למרחב מוגן לפי חוק התגוננות אזרחית בכפוף לסעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה.
- ה. ניווד שטחי שרות ממטרה למטרה וקביעת שטח כולל לשטחי השרות המותרים ללא החלוקה הקיימת בהוראות התכנית לפי סעיף 62א(א)(9)
- ו. קביעת קו בנין 0 עבור חדר טרפו ' וחדר אשפה לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.238

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	92		+12	80	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	9,300		+500	8,800	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 די	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,237.98	מגורים מיוחד
100	3,237.98	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,237.98	מגורים די
100	3,237.98	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תחול חובת דירוג גגות שתי הקומות האחרונות עם נסיגה של 2 מ' לפחות לכיוון הרחוב הראשי.</p> <p>ב. תחול חובת קירוי מבנה האשפה ולא יותרו פתחים בקו אפס לכיוון מגרש המגורים הגובל.</p> <p>ג. תחול חובת גינון ונטיעות עצים בוגרים במרווח הקדמי של המגרש. המרווח הקדמי יהיה מגוון ומשותף לכל הדיירים. יש להוסיף במרווח הקדמי רצועת גינון חיצונית או אדניות ברוחב 1 מ' לפחות, בשילוב מערכת השקיה ממוחשבת באחריות הדיירים.</p> <p>ד. קווי בנין:</p> <p>קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.</p> <p>תותר הקמת חניון תת קרקעי, חדר טרפו וחדר האשפה לפי קו הבנין התחתי / תת קרקעי.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. הוראות תכניות מאושרות (מכ/518, מכ/518א) ממשיכות לחול, לרבות נושא הניקוז, ביוב, אקוסטיקה, תכנית בינוי גמישות וכד', למעט המפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. גובה המבנים הינו הוראה ארכיטקטונית מחייבת אשר סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת לפי מונה הדפסה 28 תכנון זמין.</p> <p>סעיף 19 (2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>ג. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה האזרחית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 25	(2) 80.3	92	40	524	16982	4160		(1) 3522	9300	3238	1	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי (5)		
1104 (6)		1	מגורים ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת של 550 מ"ר לממ"דים (150 מ"ר ממ"דים לדירות הנוספות + 400 מ"ר השלמה של 5 מ"ר לממ"דים לדירות המאושרות) ו - 162 מ"ר שהם 5% עבור התאמות נגישות. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת נקבעו באופן כולל וייתנו מענה לכל שטחי השירות המותרים: ממ"ד, אחסנה למגורים, מדרגות, מבואות, חדרי מעליות חדרי חשמל, חדרי אשפה ומתקנים טכניים וכד'. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ישמשו עבור חניות, מבואות, מחסנים וחדרים טכניים. לכל יח"ד יוצמד מחסן.
- (2) מדוד עד פני תקרה עליונה של קומת המתקנים על הגג. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.
- (3) כולל קומת כניסה גבוהה. לא כולל חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות מעליות, מתקנים טכניים.
- (4) קומת החניה ושטחי השירות התת קרקעיים לא יחשבו במנין הקומות.
- (5) לפי תשריט.
- (6) 12 מ"ר שטחי גזוזטראות לכל יח"ד לפי תקנות חישוב שטחים 1992, תקנה 2 (ד') תיקון התשע"א - 2011.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

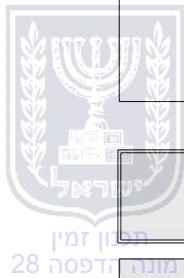
<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>לכל יחיד יותקנו לפחות 1.3 מקומות חניה בתחום המגרש . אך לא פחות מהמספר הדרוש בהתאם לתקן משרד התחבורה בעת מתן היתר בניה. תותר בניית חניה תת קרקעית במסגרת היקף הבניה המותר. לכל מגרש תותר כניסה אחת לרכב ברוחב מכסי של 8.0 מ'. שטח הגינון בחניה לא יפחת מ - 15% מהשטחים המרוצפים של החניה ויכלול עצים בוגרים . גגות חניה מקורה וחניה תת קרקעית יפותחו כגינות ויינטעו תוך מתן פיתרון מתאים לניקוזם.</p>	
<p>6.2</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ג. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית. ד. 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>6.3</p>	<p>מקלטים</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978. ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה ; חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה) , יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות , התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.5</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
<p>תנאי לאיכלוס יהיה חובת התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לשימוש המגורים והמסחר.</p>	
<p>6.6</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.7	פסולת בניין
<p>א. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר."</p> <p>ב. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> <p>ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.</p>	



6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	



6.9	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך כ - 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28