

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0245159

מכ/333 ז' - תוספת שימושים והסדרת בינוי ברח' האירוסים 2, רכסים



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
00/00/0000

לאשר את התוכנית
12/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מציעה הסדרת בניה קיימת, הכוללת מרפאה פעילה במסגרת אישור לשימוש חורג, תוך תוספת שימושים, מספר יחיד ושינויים בקווי בניין והוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/333 ז' - תוספת שימושים והסדרת בינוי ברח' האירוסים 2, רכסים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
355-0245159	מספר התכנית	
0.790 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

209915 קואורדינאטה X

740100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רכסים, גבעת החרובים, רחוב האירוסים 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	האירוסים	2	

שכונה רכסים, גבעת החרובים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10393	מוסדר	חלק		21

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 ו'	26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/05/1991	2336	3872	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ במ/ 333 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ במ/ 333
16/08/2007	3916	5704	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
23/10/2006	299	5590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 333 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 333 / 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6



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				אלה טרכטנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה טרכטנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/05/2018	אלה טרכטנברג	07/05/2018		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	03/05/2018	רוני שניידר	07/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100		19/07/2017	אלה טרכטנברג	19/07/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	אלישע בטיטו			רכסים	האירוסים	2	04-9847524	04-9847524	
	פרטי	רויטל בטיטו			רכסים	האירוסים	2	04-9847524	04-9847524	
	פרטי	יצחק דהן			רכסים	האירוסים	2	04-9847403	04-9847403	
	פרטי	רונית דהן			רכסים	האירוסים	2	04-9847403	04-9847403	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלישע בטיטו			רכסים	האירוסים	2	04-9847524	04-9847524	
פרטי	רויטל בטיטו			רכסים	האירוסים	2	04-9847524	04-9847524	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית	רשות מקומית			מועצת רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418	04-8308419	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (אינו מגישי התכנית)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, שמאי ת MBA וגאוגרפית Phd	עורך ראשי	אלה טרכטנברג		אלה טרכטנברג	נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605		ella- t@zahav.net.i
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480		שגב (עצמו)	(1)		04-9991010	04-9990006	
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	844		שגב (עצמו)	(2)		04-9991010	04-9990006	

(1) כתובת: א.ת. תרדיון ד.נ. משגב 20179.

(2) כתובת: א.ת. תרדיון ד.נ. משגב 20179.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 בניה במגרש תוך הוספת שימושים והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יחידות במגרש תוך התרת שימוש למטרת מרפאה (ביחידה מס' 3): סה"כ 5 יח"ד + 1 מרפאה.
2. הגדלת תכסית.
3. הגדלת גובה למבנה מעל כניסה הקובעת ל-10.50 מ' במקום 7.5 מ'.
4. שינוי הוראות בניה בדבר קווי בניין מותרים, בהתאם לתשריט מצב מוצע.
5. שינוי הוראות בינוי כך שניתן יהיה למקם במרווחי הבניה מדרגות חוץ, משטחים, פרגולות מחומרים שונים, שבילים, חניות מקורות, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	148
מגורים	26



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת לפי מכ/333 ו'	120	15.19
מגורים מיוחד לפי מכ/333 ו'	670	84.81
סה"כ	790	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.86	116.91	דרך מאושרת
85.14	669.96	מגורים
100	786.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים ומרפאה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. 15% לפחות משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי לצורך חילחול נגר עילי.</p> <p>3. גג יחידת דיור 4 (לפי נספח בינוי) ניתן לשימוש כחצר/כמרפסת עבור יחידת דיור 1.</p> <p>4. ביחידה מס' 3 השימוש יהיה למרפאה בלבד.</p>
ב	חניה
	פתרון חניה למגורים ולמרפאה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	למעבר כלי רכב, לחניה והולכי רגל.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
5	(4)	2.7 (5)	(4)	1	2 (3)	10.5	6 (2)	85	80	490	669 (1)	26	<סך הכל>	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:

- שטחי הבניה המותרים מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין. שטחי הבניה המותרים (עיקרי ושירות) ומספר היחידות מתחלק באופן שווה בין בעלי הזכויות בנכס.
- שטחי שירות לכל יח"ד והמרפאה כוללים: שטח למרחב מוגן לפי דרישות פיקוד העורף, חניה מקורה עד 15 מ"ר למקום חניה, מבואות וחדרי מדרגות עד 8 מ"ר, מחסן דירתי עד 6 מ"ר, חדרי הסקה עד 7 מ"ר ושטח בעליית הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) 5 יח"ד למגורים ויחידה לשימוש מרפאה.
- (3) +עלית הגג או/ו יציאה לגג.
- (4) לפי תשריט.
- (5) לכוון מגרש 27.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת :

כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006.

הוראות בנושא חשמל :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.1	חשמל
	<p>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).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>
6.2	הוראות פיתוח
	<p>תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'. במרווחי הבנייה ניתן למקם מדרגות חוץ (לא מקורות), משטחים, שבילים, גשרונים, גגונים, פרגולות וכד'. ניתן לבצע קירות תומכים בגבהים שונים, לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח.</p>
6.3	תשתיות
	<p>הרחקת אשפה : המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית</p> <p>קווי מים : אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ביוב : מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה</p>
6.4	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29