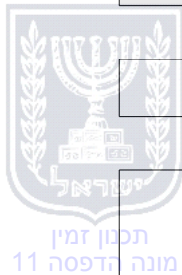


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0569335

מכ/936 - רח' השקד 44, רכסים



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2019

לאשר את התוכנית

08/04/2019



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

הישוב רכסים סובל מבעיית דיור קשה לזוגות הצעירים ולמשפחות שידם אינה משגת דיור הולם מתאים. התכנית מציעה הגדלה של מס' יח"ד המותרות מ-1 ל-3 תוך הגדלת השטח המותר לבניה. כמו כן התכנית מבקשת להסדיר את ההקלות שאושרו במגרש בעת הוצאת ההיתר הקיים. כל יח"ד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל. יש פתרון לחניות בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/936 - רח' השקד 44, רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0569335

1.2 שטח התכנית 0.462 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

210072 קואורדינאטה X

739360 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעה ג', רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	השקד	44	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	235	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/3. הוראות תכנית תמא/34 / ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 / ב/3
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/34 / ב/4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/201. הוראות תכנית מכ/201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/201
22/01/1987	235	3420	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/231 בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	שינוי	מכ/231
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/278. הוראות תכנית מכ/278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/278



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				אילה אברן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילה אברן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			20/02/2018	אילה אברן	23: 53 18/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/02/2018	אילה אברן	23: 53 18/03/2019		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	אילה אברן			רכסים	בני תורה	98			ayala24691@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילה אברן			רכסים	בני תורה	98			ayala24691@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכל	עורך ראשי	אילה אברן	54335		רכסים	בני תורה	98			ayala24691@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	הבנקים	5	04-8532451	04-8511808	



מונה הדפסה 11



מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוספת שתי יח"ד נוספות למגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה בחלקה והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ - 1 ל - 3 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין צידי ואחורי.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
4. ניווד שטחי שירות ממטרה למטרה.
5. תוספת קומה ומבנה יציאה לגג.
6. הגדלת גובה המבנה.
7. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	1

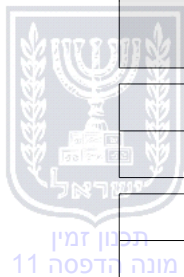
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	463.47	100
סה"כ	463.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	463.47	100
סה"כ	463.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למבנה מגורים בן 3 יחידות דיור	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חנייה, מתקן/ ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.	
הוראות בינוי	ב
1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות). 3. יותר מסד בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר במגרש הפונה לשצ"פ. מסדים יהיו אטומים בלבד וימולאו בעפר. 4. ניתן לבצע קירות תומכים בגבהים שונים (עד 3.00 מ'), לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח. מעל גובה זה חובת דרוג בטרסות עם רצועת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות מחוברת למערכת השקיה. 5. תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי, כולל עץ בוגר לכל יח"ד מוצעת ככל הניתן.	
גגות	ג
גגות המבנה יהוו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית הגג הכולל שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיו"ב תהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה. גגות המבנה יהיו משני סוגים: א. גגות משופעים: בגמר רעפים, הגוון והסוג ע"פ הנחיות מרחביות. ב. גגות שטוחים: בציפוי גמר מיוחד על גבי שכבות איטום כגון: מרצפות (מלט לבן), חלוקי נחל וכיו"ב עפ"י ההנחיות המרחביות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (2) 3				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	
										עיקרי	שרות			
12 (4)	3	4.5	3.6	3.6	1	2 (3)	8.5 (2)	3	50	260 (1)	412	462	מגורים אי'	

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:

א. שטחי הבניה המותרים ומספר הקומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין.

ב. קווי בניין בטבלה מתייחסים רק למבנה עיקרי (קומות מגורים). תותר הקמת משטח חניה בקו בנין קדמי 0.

במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר, חניות מקורות, ארונונות תשתית (פילרים), קירות תומכים, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני אשפה, גדרות וכד'.

תותר הקמת גזוזטראות בחריגה מקו בניין צידי עד 1.80 מ', ומקו בניין אחורי עד 2.50 מ'.

ג. יותר ניוד שטחי שירות ממטרה למטרה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות דירתי עפ"י מכ/ 231 ומכ/ 201- 30 מ"ר חניה מקורה, ממ"ד 12.5 מ"ר מחסן דירתי עד 13.00 מ"ר, יותר בקומות הקרקע בלבד(תוך הסבת שטחים ממטרה למטרה: מחדרי הסקה למחסנים),

מדרגות פנימיות 8 מ"ר, קומת עמודים מפולשת בגובה 3 מ' וחדר יציאה לגג עד 12 מ"ר.

(2) מעל הקרקע הטבעית, מדוד באמצע חזית הבנין וצמוד לה.

בנוסף יותר מבנה יציאה לגג בגובה 2.20 מ' בשטח של 12 מ"ר.

(3) מבנה יציאה לגג אינו נכלל במספר הקומות המותר..

(4) שטח מרפסת זיזית, לכל אחת מיח"ד, שטח זה לא יכלל במנין השטחים..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

6.2

חשמל

ההוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:

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

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 מהתיל 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 אורירי 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'


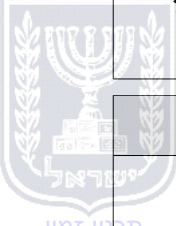

שנאי על עמוד 3.00 מ'

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

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.2</p> <p>לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p style="text-align: right;">ביוב</p> <p>6.3</p> <p>1. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע. 2. תנאי להיתר בנייה יובטח חיבור למערכת העירונית, תנאי לטופס 4, חיבור בפועל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.4</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקובים וחדירים.</p>
	<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.5</p> <p>א. רשות הניקוז:</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>באחריות היזם לוודא שמוצא הניקוז מנוקז רק לעורק ניקוז המסוגל לקלוט את כל הנגר החזוי ללא גרימת נזקים לערוץ הנחל ולשטחים הגובלים.</p> <p>ב. פיקוד העורף: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.6	תשתיות
	<p>הרחקת אשפה: המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית קווי מים: אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ביוב: מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה.</p>

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עבודות עפר, חציבה ומילוי: א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: - בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. - בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p>



6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.

6.9	הוראות בזמן בניה
	<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. מכונות 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>



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

7.3	מסמכים
------------	---------------