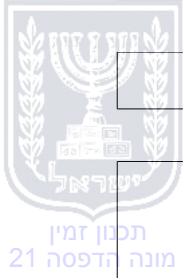


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0661652

מכ/מק/940 בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 חלק ד', קובעות סוגי מבנים שועדה מקומית רשאית להיתר בנייתם במרווחים.

תקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 מאפשרות לאשר בהקלה הקמת בנין עזר או חלק מבנין בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית.

בהנחיות המרחביות קיימות הנחיות לבניה במרווחים (סטווין מסחרי, חדרי טרפו, מבני אשפה, גדרות, קירות תומכים וכו'), אולם במקרים רבים התכניות המאושרות אינן מאפשרות בנייה זו ונדרש פרסום הקלה.

מטרת התכנית היא לקצר הליכים ולאפשר לרשות הרישוי לאשר בניה במרווחים בהתאם להנחיות המרחביות, מבלי להזדקק לאישור הועדה המקומית לפי חלק ד' בתקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, ו/או לפרסום הקלות לפי תקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

התכנית משנה הוראות תכניות מאושרות לבניה במרווחים לצורך הקמת חניונים מקורים ותת קרקעיים, מצללות, סטווין, קירוי עונתי ועוד, ומהווה תכנית מחיקה להוראות תכניות מאושרות בנוגע לבניה במרווחים וגובה קירות תומכים. הבניה במרווחים תעוצב ותמוקם בכפוף להנחיות המרחביות, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב בהשפעת הבינוי במרווחים על המגרשים הגובלים.

התוכנית הינה תכנית מתאר מפורטת המתייחסת לבנייה חדשה ולתוספת לבניה קיימת וחלה על כל מגרשי הבניה בכל תחום התכנון של הועדה המקומית מורדות הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/940 בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0661652

שטח התכנית 1.2 21,663.337 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

210387 קואורדינאטה X

739425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום תכנון של נשר, טירת הכרמל ורכסים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נשר, טירת הכרמל ורכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

זבולון, חיפה, קרית אתא, רכס הכרמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטייה מהקבוע בתמ"א.	כפיפות	תמא/ 10
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטייה מהקבוע בתמ"א.	כפיפות	תמא/ 13



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13/3 ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	5704	3916	16/08/2007
תמא/15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	4884	3594	25/05/2000
תמא/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	3366	2848	31/07/1986



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו ואין בתכנית כדי למנוע שמירה ושיקום של ערכי הטבע, הנוף והסביבה לאורך הנחל. תכנית זו אינה משפיעה על פני הקרקע לרבות פשט הצפה, עורקים ראשיים או משניים כהגדרתם בתמ"א 34/ב/3.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	5704	3916	16/08/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 34 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
תמא/ 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 תחולנה על תכנית זו.	4973	2061	21/03/2001
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 2 /6 /13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 /6 /13. הוראות תכנית תתל/ 2 /6 /13 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תת"ל 2, 13/6, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו ולא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תת"ל 2, 13/6 לסטיה מהקבוע בה.	5587		05/10/2006



הערה לטבלה:

1. התוכנית משנה את כל התוכניות המתאריות המקומיות והמפורטות בתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, בהתייחס לאזורים המאושרים לבניה בלבד ומהווה תכנית נלווית.
2. התוכנית אינה חלה בתחום התמ"אות הבאות: תמ"א 8, תמ"א 22.



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				אורית מרץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000			אורית מרץ		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
קווי בנין	מחייב			29/07/2018	אורית מרץ	12: 05 26/08/2018		כן

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל	חיפה	כורי	2	04-6433409	04-8671652	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל	חיפה	כורי	2	04-6433409	04-8671652	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים, רמ"י, עיריית נשר, מועצה מקומית רכסים, עיריית טירת הכרמל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורית מרץ	80507	מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל	חיפה	כורי	2	04-6433409	04-8671652	orit@mordot carmel.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.

מונח	הגדרת מונח
"בית אוכל"	מקום שמגישים בו אוכל לצריכה במקום.
"בניה רוויה"	בניה במגרש של יותר מארבע יחידות דיור במבנה אחד בשתי קומות לפחות.
"גשר"	גשר גישה מהדרך הגובלת אל הבניין המשמש לגישה לחניה לרכב ו/או להולכי רגל.
"כבש"	משטח משופע בתחום המגרש המשמש לגישה לחניה לרכב ו/או להולכי רגל.
"מגרש יורד"	מגרש בו "הקרקע הטבעית" נמוכה מהדרך הגובלת המשמשת גישה למגרש ושיפוע "הקרקע הטבעית" במגרש עולה על 15%.
"מגרש עולה"	מגרש בו "הקרקע הטבעית" גבוהה מפני הדרך הגובלת המשמשת גישה למגרש ושיפוע הקרקע הטבעית במגרש עולה על 15%.
"משטח חניה"	משטח בתחום המגרש המיועד לחנייה קבועה לרכב.
"סטוין"	מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה) שאינה משמשת למטרה עיקרית וקיימת גישה פתוחה אליה לכל הציבור משטחים ציבוריים.
"קרקע טבעית"	הקרקע הטבעית שהייתה קיימת במגרש/תא השטח בטרם פותח ומבלי להתחשב במילוי ו/או חפירה שנעשו בו.
"קרקע סופית"	פני הקרקע המבוקשים במסגרת בקשה להיתר בניה.
"קרקע קיימת"	פני הקרקע הקיימים כיום במגרש.
"רצועת גינון"	רצועת גינון בהתאם להנחיות המרחביות.
"תת קרקעית"	שאינו בולט מעל פני הקרקע, מתחת לפני הקרקע הטבעית או הסופית, הנמוך מבניהם.
"מצללה" (פרגולה)	מבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה, מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
בליטות	כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, חלק ד': בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, סעיף 4.01.
מרווח קדמי, מרווח צדי, מרווח אחורי	בהתאם למוראה בתרשים 1 המצורף להוראות התוכנית.
פינה קידמית	השטח שבתחום המרווח הקדמי בהמשך המרווח הצידי (ראה תרשים 1)

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

קביעת הוראות לבניה במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוונים, בהתחשב בהשפעת הבינוי במרווחים על המגרשים הגובלים ובהתאם להנחיות המרחביות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות לבניה במרווחים מחוץ לקווי בניין מאושרים לצורך גדרות, קירות תומכים, חדרי

טרנספורמציה, מצללות, גגונים, סטווין, קירוי עונתי, כבש וגשר גישה להולכי רגל ולחניה, חניות מקורות ותת קרקעיות, מרפסות, מחסנים, בליטות וכו', לפי סעיפים 62א(4) ו-62א(5).
ב. תוספת קומות בתת הקרקע מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



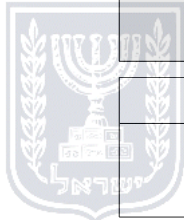
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3000 ,2000 ,1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	21,663,336.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	21,663,336.8	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים על פי התוכנית המאושרת החלה על השטח .
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>ניתן להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווחים :</p> <p>1. גדרות.</p> <p>גדר שגובהה 2 מטרים לכל היותר מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר. מעל גבהים אלו לא תותר הקמת גדר קלה בנוסף.</p> <p>2. קירות תומכים.</p> <p>קיר תומך שגובהו אינו עולה על 3 מטרים מפני הקרקע הגובלת בצד הנמוך ביותר ומעליו יותר מעקה תקני מחומרים קלים. אם בשל הפרש גבהים שבין מגרשים גובלים, יש לבנות קיר תומך כאמור בגובה העולה על 3 מטרים מפני הקרקע הגובלת (לא כולל מעקה תקני מחומרים קלים) לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים נטו. אם בשל הפרשי גבהים גדולים בין מגרשים נדרשים מספר דירוגים, רשאית רשות הרישוי להתיר הקמת קירות תומכים רצופים שגובהם עולה על 3 מטרים עד 6 מטרים ללא דירוג, ככל שהשתכנעה כי פתרון זה עדיף מבחינה עיצובית, קונסטרוקטיבית ובשל מאפיינים פיזיים של המגרש וסביבתו, ובלבד שתוכנן רצועת גינון בתחתית הקיר עם מערכת השקיה ממוחשבת ונטיעות עצים בוגרים כל 5 מ' להסתרת הקירות התומכים ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ה - הקלות.</p> <p>3. חדר שנאים/טרנספורמציה.</p> <p>חדר שנאים/טרנספורמציה תת קרקעי או עילי שלא ניתן למקמו בתחום קווי הבניין, על פי דרישת חברת החשמל ובאישור מהנדס הרשות המקומית, ובלבד שגובהו אינו עולה על 4 מטרים ורוחבו הפונה לחזית המגרש אינו עולה על 4.5 מטרים. חדרי שנאים/טרנספורמציה יוטמעו ככל הניתן כחלק מעיצוב המבנים או בתחום מבנה חניה המותר עפ"י תכנית זו או ישולבו בקירות תומך.</p> <p>4. מבנה אשפה, ארונות חשמל ותקשורת ומתקני תשתית שונים :</p> <p>(1) מבנה אשפה שגובהו אינו עולה על 3 מטרים ולא ניתן למקמו בתחום קווי הבניין, בכפוף למניעת מטרדי ריח ;</p> <p>(2) ארון/פיר תשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') שגובהו אינו עולה על 1.5 מטרים או על גובה המבנה בו הוא משולב (גדר, מבנה אשפה וכד') ;</p> <p>(3) מזגנים וחיפוי אקוסטי להם, מכלי גז ומתקני תשתית שונים שנועדו לשרת את הבניין, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים ;</p> <p>(4) מתקני תשתית תת קרקעיים כולל מתקני אשפה, מכלי מים או דלק, גז בצובר, לרבות מתקנים עיליים הקשורים בהם, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים ;</p> <p>(5) יסודות מבנה עד למפלס פני הקרקע הסופיים.</p> <p>5. פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים, לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום :</p> <p>פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים, לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום ברוחב שלא יעלה על</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים, ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האווירור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה; בחצר אנגלית המשמשת חלק מדרך מוצא יתקיימו גם דרישות 3.8.16.2 בתקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>6. מצללה/ סוכך / גגון בכניסה לבניין. א. מצללה ו/או סוכך ו/או גגון בכניסה לבניין, בתנאים הבאים: (1) יוצמדו לבניין בתחום קווי בנין ככל הניתן. (2) ניתן לאשר הצבתם עד למרחק של 1 מטר לפחות מגבול המגרש במרווחים הפונים לדרך או שביל או שטח פתוח. (3) ניתן לאשר הצבתם עד למרחק של 1.5 מטר לפחות מגבול המגרש במרווחים הגובלים במגרש/י בניה. (4) על אף האמור לעיל: - ניתן לאשר הצבת מצללה עד לגבול צידי או אחורי של מגרש בהסכמת בעלי הקרקע הגובלת; - ניתן לאשר הצמדת מצללה לקיר תומך בגבול המגרש, שגובהו עולה על 2.5 מ' מעל רצפת המצללה. (5) ניתן לאשר מצללות בטון בתנאי שיתוכננו כחלק אינטגרלי של הבניין בשלב היתר הבניה. (6) בליטת סוכך/גגון מקו הבנין לא תעלה על 3 מטרים.</p> <p>ב. אמצעי הצללה במבני ציבור לפי הוראות כל דין בתנאים הבאים: (1) בכל תחום ה"מרווח הצדי" ו/או ה"מרווח האחורי" עד גבולות המגרש. אולם באם המגרש גובל במגרש בניה למגורים צמודי קרקע שאינם "בניה רוויה", ניתן לאשר הצבת אמצעי הצללה עד למרחק של 1.5 מטר לפחות מגבול המגרש למגורים, או לאשר הצבתם עד גבול המגרש למגורים מותנה בבניית גדר אטומה בגובה של 2.0 מ' בגבול זה של המגרש למניעת מטרדים, או לחילופין מותנה בהליך הקלה ופרסום לגובלים לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. (2) בתחום ה"מרווח הקדמי" ישמר מרחק של 1 מטרים לפחות מגבול המגרש. במגרש יורד שגובהו 2.5 מ' לפחות מתחת לדרך, ניתן לאשר בכל תחום המרווח הקדמי עד לקיר התומך בגבול המגרש.</p>	
<p>הוראות בניין</p> <p>7. סטוין ו/או גגון בחזית מסחרית או קירוני עונתי בחזית בית אוכל. א. "סטוין" או גגון בחזית קומת קרקע למסחר ו/או תעסוקה בתחום המרווח הקדמי עד גבול המגרש הקדמי הגובל בדרך בתנאים הבאים: (1) ה"סטוין" ו/או הגגון ב"מרווח הקדמי" יבנה בצמוד לבניין. ניתן לאפשר את ה"סטוין" גם "בפינה קדמית" באם במגרש הגובל מותר שימוש למסחר או חזית מסחרית ו/או תעסוקה על פי תכנית מאושרת, לצורך יצירת רציפות. (2) גובה ה"סטוין" ו/או הגגון לא יפחת מ-2.5 מטרים. (3) במבנה הכולל מגורים מעל קומת מסחר/משרדים, גובה פני גג ה"סטוין" לא יעלה על מפלס פני רצפת קומת המגורים שמעליו. (4) מיקום השילוט יסומן בבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ויהווה חלק מהיתר הבניה. (5) הגישה ל"סטוין" משטחים ציבוריים תהיה פתוחה לכלל הציבור.</p>	<p>ב</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

ב. בחזית "בית אוכל", לרבות בתחום "מרווח קדמי", תותר הקמת סגירה עונתית מחומרים קלים על פי תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד-2014, ההנחיות המרחביות, חוקי העזר העירוניים ועל פי כל דין.

8. גישה להולכי רגל.

(1) גישה להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש ;

(2) גשר להולכי רגל או כבש נגיש או מדרגות חוץ המובילים לכניסה מחזית צדדית ובלבד שרוחבם הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, וגובה רום רצפתם לא יעלה על 1.5 מטרים ממפלס המדרכה ;

(3) כבש המוביל לכניסה בחזית אחורית, לצורך ביצוע התאמות נגישות לאדם עם מוגבלות, ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה :

א. הכבש ימוקם תוך מזעור ההפרעה למשתמשי הבניין ומשתמשי הגובלים בו, ולמיתקנים הקיימים בחזית האחורית ולשימוש הנעשה בהם ;

ב. רוחב המעבר החופשי של פני הכבש יהיה לפי המידה שנקבעה בת"י 1918 חלק 2 כהגדרתו בפרט 8.30 ;

(4) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לגישה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות, בתנאי שילוו את

תוואי "הקרקע הסופית", גובהם מעל פני "הקרקע הסופית" בכל חתך וחתך לא יעלה על 1.5 מ' וגובהם מעל "הקרקע הקיימת" הסמוכה במגרש הגובל לא יעלה על 3.0 מ'.

(5) מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב.

9. גישה לחניה ומשטח חניה.

(1) חניה סלולה או מרוצפת.

(2) מתקני חניה מוטמנים.

(3) "כבש" ו/או "גשר" גישה לחניה במרווח קדמי, בתנאי שלא יעלו על מפלס המדרכה הגובלת והשיפועים המינימליים הנדרשים לגישה לחניה.

(4) "כבש" ו/או "גשר" גישה לחניה במרווח צדי ו/או אחורי, שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת במגרש.

(5) בקשה להיתר ל"כבש" ו/או "גשר" גישה לחניה ו/או משטח חניה "במגרש יורד" שמאפשרת תכנית זו תכלול טיפול נופי של הבניה במרווחים הנצפים מרשות הרבים.

(6) ב"מגרש יורד" ניתן לאשר שימוש החלל שמתחת למשטח חניה במרווח הקדמי העליון ו/או מתחת ל"כבש" ו/או ל"גשר" גישה לחניה, על חשבון שטחי השרות המותרים במגרש. לחילופין ידרשו מילוי ואטימה של החלל עפ"י ההנחיות המרחביות.

10. חניה מקורה.

(1) סככה לרכב פרטי ב"מרווח הקדמי" במגרש שאינו מיועד ל"בניה רוויה", בגובה שלא יעלה על 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים.

(2) מבנה חניה בתנאים הבאים :

א. מבנה חניה "תת קרקעי" בגבול המגרש. בכניסה לחניה תותר הבלטת מבנה החניה מעל הקרקע במינימום ההכרחי בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת במגרש.

ב. ב"מגרש יורד" מבנה חניה על קרקעי במרווח הקדמי העליון ובמרווח הצדי עד מחצית עומק המגרש בניצב לרחוב, ובלבד שפני תקרת החניה לא יעלו על פני המדרכה הגובלת בכל נקודה

ונקודה. בקשה להיתר למבנה חניה "במגרש יורד" תכלול טיפול נופי ונטיעות עצים בגורים בחלקו

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>התחתון של המגרש להסתרת חזית מבנה החניה לרבות בתחום המרווח האחורי והצידי.</p> <p>ג. ב"מגרש עולה" מבנה חניה על קרקעי שגובהו לא יעלה על 2.60 מטרים מפני המדרכה הגובלת מדוד באמצע חזית המגרש. מעל גובה זה יותר מעקה תקני מחומרים קלים בלבד.</p> <p>ד. יותר שילוב שטחי שרות לבניין כחלק ממבנה החניה לצד השטח המיועד לחניה, כגון ארונות תשתית, חדרי אשפה, תחנות טרנספורמציה, חדרי גנרטור, מאגרי מים וכד'.</p> <p>ה. לאורך חזית הרחוב תשולב "רצועת גינון" על גבי הקרקע, באדנית בנויה או על גג החניה עפ"י ההנחיות המרחביות.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>11. מחסנים.</p> <p>א. בבניה חדשה מכל סוג וב"בניה רוויה" קיימת, יכללו מחסנים במעטפות המבנים בתחום קווי הבניין או ישולבו בתחום מבנה חניה המותר עפ"י תכנית זו לצד השטח המיועד לחניה.</p> <p>ב. בבנייני מגורים קיימים שאינם "בניה רוויה", שאין בהם מחסנים ולא ניתן לכלול את המחסנים במבנה הראשי או בצמוד לו בתחום קווי הבניין, תותר הצבת מחסנים מחומרים קלים עפ"י תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד-2014 במרווח צידי או אחורי, ובלבד שאינם נצפים מהמרחב הציבורי. לא תותר הצבת מחסנים במרווח הקדמי ולא במרפסות/גוזזטראות ובמרווחים אחרים הנצפים מהמרחב הציבורי.</p> <p>12. בליטות.</p> <p>א. כרכוב, גג, ארגז רוח, מזחלה, גבלית, מסתור כביסה, הבולטים עד 0.75 מטרים מקו בנין, בגובה מינימלי של 2.4 מטרים מפני הקרקע, ללא עמודים.</p> <p>ב. סף, אומנה דבוקה, כותרת עמוד, סורג חלון, ברי-סול, מרזב, ארגז מיזוג אויר, מערכת טיהור אויר, שלט צמוד חזית, סוכך מקופל, הבולטים עד 0.3 מטרים מקו בנין.</p> <p>ג. עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בנין קיים או לתוספת קומות, הבולטים עד 0.75 מטרים מקו בנין, גובה קורות מינימלי של 2.2 מטרים מפני הקרקע.</p> <p>ד. ארובה, מערכת טיהור אויר ומערכת מיזוג אויר כתוספת לבנין קיים הבולטים עד 0.6 מטרים מקו בנין, בגובה מינימלי של 2.4 מטרים מפני הקרקע.</p> <p>ה. שער נפתח במצב פתוח, כנפי חלון או תריס עד גבול המגרש.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. תכנית זו תחול בכלל מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, בנוסף למותר על פי התוכניות התקפות נכון למועד אישור תכנית זו ובנוסף למותר על פי כל דין. במידה ותהיה סתירה או אי התאמה בין הוראות בתכנית זו לבין הוראות בתכנית תקפה אחרת החלה על השטח, יחולו ההוראות המיטיבות עם המגרש.</p> <p>2. בניה המותרת על פי תכנית זו תעוצב ותמוקם בכפוף להנחיות המרחביות, תוך התחשבות בשאר חלקי הבניין והסביבה ובאישור מוסד התכנון. בסמכות מוסד התכנון לסרב למתן היתר בניה בהתאם לתכנית זו, אם ישוכנע כי אישור בקשה כזו יגרום למטרד ו/או פגיעה בלתי סבירים במגרשים גובלים.</p> <p>3. שטחי הבניה המותרים יהיו בהתאם לתכניות ולהחלטות החלות על הקרקע בעת הוצאת</p>



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

ההיתר. אין באמור בתכנית זו כדי להוסיף שטחי בניה מעבר לשטחי הבניה המותרים על פי כל דין.

4. לא ניתן לאפשר בניה על פי הוראה בתוכנית זו במידה והתוכנית המאושרת החלה על השטח קבעה הוראת סטייה ניכרת לבניה המבוקשת.

5. במתחמים ו/או במבנים לשימור, לא תאושר בניה במרווחים עפ"י הוראות תכנית זו, אלא בנימוקים תכנוניים ראויים ועפ"י חו"ד יועץ שימור על העדר פגיעה בערכי השימור.

6. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתכנית מאושרת, קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות. כריתת/ העתקת עצים בוגרים מותנית באישור פקיד היערות, יש לצרף לבקשה להיתר תכנית פיתוח הכוללת נטיעה חלופית של עצים בוגרים כפיצוי נופי. במקרים בהם קיימים עצים בוגרים בצמוד למגרש במגרשים גובלים, יבחן צמצום הבניה במרווחים באופן שישמר מרחק סביר מעצים קיימים בתאום עם פקיד היערות. בבניה בתת הקרקע בצמוד לגבול המגרש יש לוודא כי לא יפגעו שורשי עצים במגרשים סמוכים.

7. חל איסור על ביצוע כל פעילות של חפירה, בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע בשטח רצועת הדלק או בסמוך לרצועה עפ"י כל דין, ללא תיאום ואישור מראש ובכתב של חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ וחברת קו מוצרי דלק בע"מ, ככל שנדרש עפ"י כל דין.

8. בניה הפטורה מהיתר עפ"י תקנות התו"ב (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד-2014, תתאפשר במרווחים בכפוף להוראות תכנית זו, לתכניות המאושרות החלות על השטח, להנחיות המרחביות ולכל יתר הוראות החוק.

ב. תוספת גובה ומספר קומות.

1. גבהי הבניינים ומספר הקומות המותרים יהיו בהתאם לתכניות החלות על הקרקע בעת הוצאת ההיתר.

2. על אף האמור לעיל, תותר תוספת קומות "תת קרקעיות", לרבות במרווחים בכפוף להוראות תכנית זו, לצורך מימוש שטחי השירות המותרים על פי התכניות החלות על הקרקע.

ג. שטח קרקע פנוי מכל בינוי.

1. התוכנית כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 על שינוייה ולא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטייה מהקבוע בתמ"א 4/ב/34. ככל שמגבלות תמ"א 4/ב/34 אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, הוראותיה של תמ"א 4/ב/34 יגברו.

2. אחוז השטח הפנוי מכל בינוי (על ותת קרקע) בתחום המגרש לא יפחת מ-15%. שטח פתוח זה ירוכז ככל הניתן במרווח הקדמי לאורך הרחוב, ויכלול גינון ונטיעות עצים בוגרים בשילוב מערכת השקיה ממוחשבת באחריות הדיירים, בהתאם להנחיות המרחביות.

3. תובטח גישה למעבר תשתיות וטיפול בתשתיות במרווחים עפ"י הצורך.

ד. בניה עד גבול מגרש.

כל בניה במרווח צידי או אחורי עד גבול מגרש, המבוקשת על פי תכנית זו, תותנה בכך שתוכנון קונסטרוקטיבי באופן בו גם למגרשים הגובלים תתאפשר בניה עד גבול מגרשם על פי תכנית זו:

לצורך כך התנאים למתן היתר בניה עד גבול מגרש בצמוד למגרשי בנייה גובלים על פי תכנית זו:

(1) קבלת תצהיר מתכנן השלד כי הפתרון הקונסטרוקטיבי המוצע לבניה המבוקשת לא יהווה מגבלה לבניה בגבול המגרש למגרשים הגובלים.

(2) הצגת שרטוט ו/או חתך במסגרת הבקשה להיתר המציג את הפתרון הקונסטרוקטיבי המוצע ע"י מתכנן השלד והאפשרות התכנונית והקונסטרוקטיבית לבניה בגבול המגרש למגרשים הגובלים בבניה המבוקשת.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>(3) חתימת המבקש על כתב התחייבות לאחריותו למניעת כל נזק/פגיעה למבנה הגובל וליסודות המבנה הגובל ושיפוי בגין כל נזק כאמור במידה וייגרם.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ה. הקלות.</p> <p>1. בנית קיר ו/או מבנה על פי תכנית זו (קיר תומך, משטח חניה, מבנה חניה, כבש גישה, מצללה וכו') במרווח עד גבול המגרש הגובל במגרש לבניה, בגובה רצוף העולה על 3 מטרים (לא כולל מעקה תקני מחומרים קלים) מעל מפלס "הקרקע הקיימת" במגרש בניה גובל, תהא טעונה הליך הקלה ופרסום לגובלים לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. הוועדה המקומית רשאית להתנות אישור ההקלה בקבלת כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית עבור תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.</p> <p>2. במרווחים שאינם גובלים במגרש לבניה, תותר יציאה למרפסת על גג מבנה מותר במרווח על פי תכנית זו ועל פי כל דין. רשות הרישוי רשאית להתנות יציאה למרפסת על גג מבנה מותר במרווח בתכנון רצועת גינון / אדנית לצמחיה לאורך חזית המרפסת.</p> <p>במרווח הגובל במגרש בניה, ניתן להתיר יציאה למרפסת על גג מבנה מותר במרווח על פי תכנית זו ועל פי כל דין, בהסכמת בעלי הקרקע הגובלת או בהליך של הקלה ופרסום לגובלים לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. הוועדה המקומית רשאית להתנות אישור ההקלה בקבלת כתב שיפוי ו/או בהצגת פתרון תכנוני לשמירה על פרטיות לגובלים, כגון גדר או מחיצה או רצועת גינון עם נטיעות עצים בוגרים או אדנית מגוננת לאורך גבול המגרש הגובל במרפסת.</p> <p>3. לא תותר בניית קיר עם פתחים במרווחים מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש או בצדו האחורי של המגרש, אלא בכפוף לתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 ולהליך הקלה ופרסום לגובלים לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.</p> <p>4. כל הקלה נוספת מתכנית זו, מעבר לאמור לעיל, תהא כפופה לתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ללא מועד תפוגה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תרשים מספר 1

