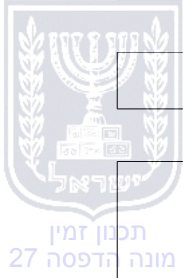


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0672675

מכ/מק/959 - הסדרת בניה קיימת ברחוב גיורא 50, טירת 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

בשטח התכנית בנויה יח"ד אחת בגובה של 2 קומות ברחוב גיורא 50 בטירת הכרמל. תכנית זו באה להסדיר בנייה קיימת שלא לפי ההיתר בקומת הקרקע וסגירת מרפסת בקומה א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/959 - הסדרת בניה קיימת ברחוב גיורא 50, טירת הכרמל

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0672675

שטח התכנית 1.2  
0.410 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) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	197442
קואורדינאטה Y	739862

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב גיורא 50, שכונת גיורא, טירת הכרמל

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות: טירת כרמל

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירת כרמל	גיורא	50	

שכונה שכונת גיורא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10569	מוסדר	חלק		13

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /4 ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /4 ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /4 ב/ 4
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 201
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 278
17/12/1992	639	4066	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 329 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 329
11/07/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 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				ירון חן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון חן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	24/10/2019	ירון חן	10: 50 24/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	28/10/2019	ירון חן	11: 04 28/10/2019		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	דיקלה הרשקוביץ			טירת כרמל	גיורא	50			
	פרטי	מאיר כהן			טירת כרמל	גיורא	50			
	פרטי	אילנה מצליח			טירת כרמל	גיורא	50			
	פרטי	שרונה פולישוק			טירת כרמל	גיורא	50			

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך נספח בינוי	עורך ראשי	ירון חן	35532		חיפה	מרקוני גוליאלמו	18			meronhen@g mail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

הכשרת בנייה קיימת והסדרת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין בהתאם למבנה הקיים לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
2. הגדלת השטח העיקרי המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התו"ב.
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



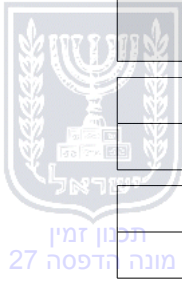
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	410	100
סה"כ	410	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	410.11	100
סה"כ	410.11	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכלי לפי הנחיות מרחביות בתוקף בעת הוצאת היתר בניה למעט האמור בתכנית זו.</p> <p>2. מחסנים :</p> <p>המחסנים יופרדו מהדירות בקיר בטון עם כניסה חיצונית בלבד.</p> <p>3. תשריט איחוד וחלוקה יוגש לאישור מוסדות התכנון בהתאם לתכנית זו.</p> <p>4. הבניה במרווחים כפופה להוראות תכנית 355-0661652.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(5)		2 (4)	10.5 (3)	1	45	64	261	26.5 (2)	234.5 (1)	410	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 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי גזוזטראות לכל יח"ד לפי תקנות חישוב שטחים 1992, תקנה 2(ד) תיקון התשע"א 2011

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח בנייה עיקרי 45% לפי תכנית מכ/329 בתוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב.

(2) ע"פ תכנית מכ/329: ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן 6.00 מ"ר ומדרגות 8.00 מ"ר.

(3) ימדד מקרקע חפורה או מפני קרקע טבעית, הנמוך מבין השניים.

(4) בנוסף קומת עמודים.

(5) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. קו בניין עילי - בצבע תכלת בהיר עבור פרגולה בקומת הקרקע.

(6) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. הבקשות להיתר יכללו נטיעות וגינון בין המבנים לבין גבולות החלקות וביצוען יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיוצא.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם.</p> <p>עץ המסומן לשימור - ישולב בתכנון ולא תותר פגיעה בו. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע בהנחיית פקיד היערות.</p> <p>בשטח הפרויקט לא יכרתו או יועתקו עצים עקב בניה או פיתוח.</p> <p>שינויים בגבולות המבנים או בניית מבנים חדשים יובאו לפקיד היערות לפני הדיון בבקשה להיתר הבניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 בתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ואישורם.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים/ הרשות המקומית לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים/ הרשות המקומית ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע ותכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים/הרשות המקומית</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים/ הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב.</p>

<p align="center"><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י הרשות המקומית</p> <p>2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול התיבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור הרשות המקומית.</p> <p>הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הרשות המקומיות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>	
<p align="center"><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. 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>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. משטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	
<p align="center"><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p align="center"><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center"><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>1. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב.</p> <p>2. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית או כל</p>	





<b>6.8</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תקשורת - מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.</p> <p>5. צנרת למערכות תרכוז בתוך פרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד.</p> <p>6. צבע מרזבים וצנרות יהיה בדומה לחזית המבנה, למעט עיצובים מיוחדים.</p> <p>7. בקשה לתוספות בניה תכלול העברת כל הקווים ההנדסיים התת קרקעיים והסטת שבילי גישה משותפים מחוץ לשטח הבניה.</p>

<b>6.9</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה ע"פ תקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתחום המגרש.

<b>6.10</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



<b>6.12</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. 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'. ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. ט. 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>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

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

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

5	שנים מיום אישור התכנית
---	------------------------