

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0707323

שינוי יעוד ממשק עזר למגורים, גוש 10561 חלקה 104, עתלית

חיפה

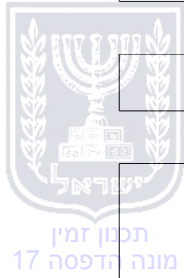
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/04/2020

לאשר את התוכנית

31/08/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי ייעוד קרקע ממשק עזר למגורים, ברחוב האגוז 24, בשכונת נווה משה בעתלית, בהתאם לתכנית המתאר המופקדת, להגדלת מספרי יחיד מ-2 ל-6 במגרש ששטחו 2 דונם. השינוי כולל שינויים בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממשק עזר למגורים, גוש 10561 חלקה 104, עתלית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
303-0707323

שטח התכנית
1.994 דונם

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

חוף הכרמל

קואורדינאטה X 195499

קואורדינאטה Y 732979

1.5.2 תיאור מקום

עתלית, שכונת נווה משה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : עתלית

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית	האגוז	24	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10561	מוסדר	חלק	104	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
555 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 555 בתחום תכנית זו בלבד.	2415		23/02/1978
מכ/ 201	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/ 201 בתחום תכנית זו בלבד.	3282	1206	19/01/1986
מכ/ 278	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/ 278 בתחום תכנית זו בלבד.	4263	870	24/11/1994
חפאג/ 415	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפאג/ 415 בתחום תכנית זו בלבד.	945	1738	19/07/1962
2 / 21 / 14	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2 / 21 / 14 בתחום תכנית זו בלבד. (תרש"צ)	5999		17/09/2009

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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				רון לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רון לב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		26/02/2019	רון לב	15: 56 12/05/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		10/01/2019	שאול כהן	10: 12 13/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/12/2018	רון לב	11: 56 11/11/2019		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	דן פיינשטיין			עתלית	הדקל	30			dan@proxima.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דן פיינשטיין			עתלית	הדקל	30			dan@proxima.co.il

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
	עורך ראשי	רון לב	ה/39959	לב אדריכלים	נשר	המסילה	20	04-8403352		roni@studiol-ev.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר	1	04-8523602		
	אגרונום	שאול כהן			חיפה	קומוי נתן	8		04-8222628	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 יעוד ממשק עזר למגורים חלוקתו ל-2 תאי שטח והגדלת מספר יחידות דיור וזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממשק עזר לשטח למגורים א.

2. הגדלת מספר יחידות מותרות מ-2 יח"ד ל-6 יח"ד

3. הגדלת זכויות בניה.

4. מתן אפשרות להקמת בריכת שחיה במגרשים חד ודו-משפחתיים הקטנים מהמאוסר על פי תכנית מכ/278.

5. שינוי בקו בנין מערבי במגרש, מ 6 מ' ל 5 מ'.

6. שינוי בקו בנין מזרחי במגרש, מ 6 מ' ל 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2, 1	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים א'	2	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים א'	2, 1	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים א'	2, 1	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,999	100
סה"כ	1,999	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,994.01	100
סה"כ	1,994.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד למבני מגורים בבניה צמודת קרקע	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
הוראות לבריכת שחיה יהיו על פי תכנית מכ/278, למעט שינוי לגודל מגרש מותר להקמת בריכת שחיה פרטית ל 500 מ"ר.	
חניה	ב
החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה תקף.	
עיצוב אדריכלי	ג
מסתורי מערכות על הגג: קולטי שמש, תאים פוטוולטאיים, מערכות מיזוג ומערכות אחרות על הגג ישולבו בגג משפוע ויוסותרו בגג שטוח ולא יבלטו מעל גובה מסתורם.	
קווי בנין	ד
קווי בנין יהיו בהתאם לתשריט ולמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		
5	3	3	3	(3) 2	(2) 8	2	40			(1) 100	320	720	1	מגורים א'
5	3	3	3	(3) 2	(2) 8	4	40			(1) 200	640	1274	2	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:

יותר ניוד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר לכל יחידת דיור.

(2) 8 מ' בגג שטוח, 9.5 מ' בגג רעפים. לא כולל חדרי יציאה לגג.

(3) + חדר יציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

בתא שטח מס' 1 יותרו עד 2 י"ח במבנה אחד משותף.
מרחק מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ.
חדר יציאה לגג, במידה ויבנה, יבנה מבניה קשה, גובה הבינוי לא יעלה על 2.2 מ ושטחו יהיה כשטח החתך האופקי של המדרגת שמתחתיו, ותקרתו בשיפוע מקביל לשיפוע מהלך המדרגות.

6.2

דרכים וחניות

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
תתאפשר חניה מקורה או משטח חניה בלבד.
מותרת חניה מקורה במבנה נפרד או כחלק מהמבנה.
חניה במבנה נפרד תותר בקו בניין 0 מגבול קדמי של כל תא שטח ועד לגבול צידי מגרש, בהסכמת השכן, כאשר גובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.
לא יורשו חלונות ופתחים הפונים לכוון המגרש השכן ומי הגשמים לא יכוונו למגרש השכן.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, בל אוירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 10-110 ק"ו מציר הקו : 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו מציר הקו : 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 1 מ'

יא. שנאי על עמוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 1 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

6.3

חשמל

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"

יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.6 שמירה על עצים בוגרים ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	6.6
6.7 פסולת בניין 1. 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: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. 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). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היר הבניה למבנה גדול יכול להוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטת ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי השות הציבורית האחראית לאותן עבודות.	6.7
6.8 תנאים למתן היתרי בניה 1. הכנת תכנית פיתוח למגרש על ידי אדריכל נוף ואישורה על ידי הועדה המקומית יהוו תנאי לאישור בקשה להיתר למבנה חדש. התכנית תערך בקני"מ 1:500 ותכלול בין השאר את הפרטים הבאים: תאור העמדת המבנים לרבות מבני עזר, הסדרי חנניה, מיתקנים לאצירת אשפה, תחנות איסוף ומחזור, גדרות (חומרים ועיצוב), פרטי פיתוח אופייניים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה או תצר. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1, הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה. 4. תנאי לשלב בקרת תכן - אישור תכנית בינוי ופיתוח במסגרת הבקשה להיתר אשר תציג מיצוי זכויות בניה ויח"ד במגרש.	6.8
6.9 תשתיות א. ביוב: 1. מתן היתרי בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.	6.9



6.9	תשתיות
	2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב הציבורית. ב. הידרנטים למבנים חדשים נדרש קבלת התחיבות מבקש ההיתר לביצוע הדרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ג. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.



6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מייד

