

01/07/2020

לאשר את התוכנית

הוראות התכנית

10/08/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 355-0371823

מכ/961 - רחוב א.ל. מוצקין 17, טירת כרמל (מתחם בהאים)

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות 150-152 בגוש 10726. על החלקות בנוי בהיתר מבנה אחד רציף (ללא שמירת מרווחים שבין החלקות, אשר אוחדו במסגרת תשריט חלוקה שלא נרשם), כאשר זכויות הבניה נגזרות מתכנית מכ/672 בחלקה 152 ומתכנית ג/578 בחלקות 151-150. התכנית מבקשת לצופף ולעבות שטחי תעסוקה מאושרים וקיימים בחלקו הדרומי של אזה"ת בטירת כרמל. התכנית מציעה תוספת זכויות ושימושים אשר תואמת את העקרונות התכנוניים המותווים ע"י מנהל התכנון והוועדה המחוזית לחידוש ועיבוי המרקם העירוני הקיים. במסגרת זו, התכנית מציעה מתן האפשרות לשימושים עסקיים מעורבים (משרדים, מלאכה, עסקים), תוך שינויים בהוראות הבניה והפיתוח בהתאם וכן, לאפשר שימוש בשפ"פ לאורך רחוב הרדוף כחניה מגוננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/961 - רחוב א.ל. מוצקין 17, טירת כרמל (מתחם בהאים)	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
355-0371823	מספר התכנית	
5.460 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	
לי"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
קואורדינאטה X	197750
קואורדינאטה Y	741650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מוצקין, אזור תעשייה צפון-מזרחי, טירת כרמל

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	מוצקין	17	

שכונה אזור התעשייה בטירת כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10726	מוסדר	חלק	150-151, 189, 205	

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
ג/ 578	20 - 19
מכ/ 672	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
578 ג/	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 578 ממשיכות לחול.	1722	1755	20/05/1971
מכ/ 672	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 672 ממשיכות לחול.	5593	453	08/11/2006
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה טרכטנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה טרכטנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 51 20/11/2019	אלה טרכטנברג	19/11/2019	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		12: 57 05/01/2020	יהודה אשד	19/11/2019	1	1: 250	רקע	חניה
לא		09: 53 20/11/2019	אלה טרכטנברג	19/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	אבנר מקדסי			טירת כרמל	מוצקין	17	050-5235448		ellatr.office@gmail.com
	פרטי	נחום מקדסי			טירת כרמל	מוצקין	17	050-5235448		ellatr.office@gmail.com

1.8.2 יזם

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
הנדסאית בנין, שמאי ת MBA וגאוגרפית Phd	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605		ellatr.office@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379		חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

תוספת שימושים וזכויות בניה בשטח התכנית, תוך שינויים בהוראות הבינוי והפיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה, המאפשר שימושים מעורבים לרבות משרדים, אחסנה, מסחר, מלאכה, תעשייה עתירת ידע וכדומה.
2. שינוי ייעוד משפ"פ ותעשייה ומלאכה לייעוד דרך לצורך הרחבת רחוב הרדוף.
3. מתן אפשרות לשימוש בשפ"פ כחניון מגוון.
4. קביעת/הגדרת זכויות הבניה ל- 200% שטח עיקרי ו- 30% שטח שירות.
5. שינוי בהוראות לגבי קווי הבניין המותרים, בהתאמה לבינוי וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
6. הגדרת הגובה המותר ל- 20 מ'.
7. קביעת / שינוי תכסית ל-85%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	152 - 150
שטח פרטי פתוח	1521, 1511, 1501
דרך מוצעת	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מוצעת	3 - 1
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	1521

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4,662	85.29
שפ"פ	804	14.71
סה"כ	5,466	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	328.76	6.01
שטח פרטי פתוח	650.64	11.89
תעסוקה	4,491.28	82.10
סה"כ	5,470.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעשייה ומלאכה נקיה בלבד, תעשייה עתירת ידע, משרדים, אחסנה ומסחר. בשימוש המסחר והמשרדים יותרו שימושים מקבלי קהל כגון שירותים מוניציפליים שונים ובריאות.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי כוללת למתחם לאישור הוועדה המקומית. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט אחוד וחלוקה בוועדה המקומית. 3. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה חוות דעת איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה. 4. הוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 5. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית כוללת מדרכות להולכי רגל, שבילים ורחבות סיבוב למכניות וחניות.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח מיועד לחניה מגוננת (שילוב של חניות עם נטיעות עצים). שטח זה מהווה יחידת רישום אחת עם השפ"פ הצמוד אליו שאינו דרך (תאי שטח 150/1501, 151/1511, 152/1521).
4.3.2	הוראות
א	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חניה מגוננת כך שלכל 5 חניות ינטע עץ אחד לפחות. 2. לא תותר חניה מקורה מעל פני הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
מעל הכניסה הקובעת								
4	20	85	(2) 80	30	200	(1) 1018	150	תעסוקה
4	20	85	(2) 80	30	200	(1) 1058	151	תעסוקה
4	20	85	(2) 80	30	200	(1) 2410	152	תעסוקה

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:

- בשטחי שירות יכללו: שטחי מרחבים מוגנים ו/או מקלטים, קומה טכנית למכונות מ"א ו/או צנרת, חניות מקורות, קומות עמודים, סטווין, חדרי מכונות על הגג, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי חשמל, טרנספורמציה, מחסנים וכי' (על פי תקנות התכנון והבניה).
- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע: עד 1.0 מ' מגבול המערבי (למעט מעלית הקיימת/המאושרת) וקו בנין 0- בגבולות שבין חלקות 150-152.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או כפי שקיים.
- לצרכי מרתפים, מחסנים וחניות. ניתן לנייד שטחים אלו משירות לעיקרי בתת קרקע בלבד ולפי הצורך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לנספח החניות. על אף האמור, בסמכות הוועדה המקומית יהיה לצמצם את מספר החניות הדרושות בתחום המגרש ולקבוע תקן מופחת, בהתבסס על הקמה והפעלה של קו המטרונית ברחוב הרדוף.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרת בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>א. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית. ב. בהיתר הבניה יוצגו אמצעים להשעיית נגר במגרש כגון אזורים מגוננים, טרם העברתו למערכת הניקוז. ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>מניעת מטרדים: א. איכות אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר. ב. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. ג. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, הן בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה. ה. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד. ו. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993. ז. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים. אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כד שתמנע כניסת גשמים לתוכן. - תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. עבודות בעת ההקמה 1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979. 2. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. 4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p>

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>6. תדירות ההרטבה תקבע בהתאם למזג האוויר. בימים חמים ויבשים תתבצע הרטבה בתדירות גבוהה יותר מהרגיל כך שהשטח יהיה רטוב לאורך כל היום.</p> <p>7. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניה.</p> <p>8. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>9. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.</p> <p>10. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>11. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה יש להמציא אישור מורשה נגישות שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, ובהתאם לכל דין.</p> <p>כתנאי למתן טופס 4 ימצא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור כבאות בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</p>
<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 בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>בשלב הרישוי יבוצע תאום של ניקוז, מים וביוב באישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות</p>	

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק

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

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

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

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20