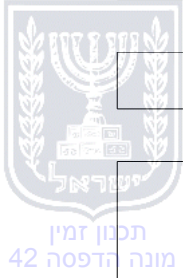


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0835645

מכ/מק/933 שינוי בזכויות והוראות בניה ברחוב תמר 4 ברכסים



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

מטרת התכנית הנה שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש על ידי שינוי קווי בנין אחורי וצידי בקומת קרקע. המבנה הקיים בחריגה ומסומן להריסה ישאר למשך תקופה של 5 שנים. שאר קווי הבניה בקומת קרקע וקומה ראשונה לא משתנים, ותואמים את התכנית החלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

התכנית נמצאת בבית דו משפחתי בגבעת החרובים רחוב התמר 4 בישוב רכסים. התוכנית הוכנה על מנת להכשיר בניה קיימת הכוללת, תוספת דירה בקומת קרקע, להורה חולה במצב קשה ומציעה פתרון הנגשה להורים מוגבלים בקומת הקרקע. במקום בקומת הגג המחייבת פתרונות נגישות מיוחדים. התכנית המוצעת תואמת את רעיון עיבוי וציפוף הבינוי בישוב כפי שממליצה תכנית המתאר 355-0449710 התכנית המוצעת מאפשרת שמירה על אופי התכנון הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/933 שינוי בזכויות והוראות בניה ברחוב תמר 4
ברכסים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

355-0835645 מספר התכנית

0.509 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

209746 קואורדינאטה X

740038 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת החרובים, רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	תמר	רכסים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק		337

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
385	355-0449710
54	מכ/ במ/ 333
54	מכ/ במ/ 333 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
17/02/2020	3900	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	355-0449710
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/278. הוראות תכנית מכ/278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/278
02/05/1991	2336	3872	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/במ/333. הוראות תכנית מכ/במ/333 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מכ/במ/333
17/03/1996	2348	4392	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/במ/333. א. הוראות תכנית מכ/במ/333 א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	מכ/במ/333 /א

הערה לטבלה:

תרש"צ 2/12/10 החלה בשכונת "גבעת החרבים" מגרש 45 מאושר מיום 19.7.17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה שלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה שלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 38 21/12/2020	אריה שלום	21/12/2020		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		11: 04 23/08/2020	אריה שלום	02/02/2020		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



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	אוריאל רואש			רכסים	תמר	4	04-9893093	04-9890156	arieslom@bezeqint.net.il
	פרטי	מיכל רואש פרידמן			רכסים	תמר	4	04-9893093	04-9890156	arieslom@bezeqint.net.il
	פרטי	יעל שמעוני			רכסים	תמר	4	04-9893093		arieslom@bezeqint.net.il
	פרטי	יעקב שמעוני			רכסים	תמר	4	04-9893093		arieslom@bezeqint.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריאל רואש			רכסים	תמר	4	04-9893093	04-9890156	arieslom@bezeqint.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה שלום			רכסים	(1)		04-9893093		arieslom1@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1121 רכסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

הסדרת בנייה קיימת באופן זמני, תוספת זכויות בניה ושינוי קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי והסדרת קווי בנין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק תו"ב.
2. הגדלת שטח עיקרי מותר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק תו"ב.
3. קביעת הוראות לעניין הריסת בנינים לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק תו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	385	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	385
להריסה	מגורים א'	385

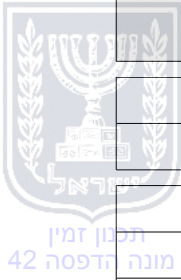
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	503.7	100
סה"כ	503.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	503.73	100
סה"כ	503.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. חלקי מבנה/פרגולות/גגונים הפולשים לשצי"פ ייהרסו כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדו'. מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. שימושים משניים: מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>1. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות תברואה היגיינה וכיו"ב. הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</p> <p>3. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.</p> <p>4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פתוחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים בלבד, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח.</p> <p>5. הסכמת שכנים על פי כל דין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח תנאים למתן היתרי בניה: א. תותר הסדרת יחידת המשנה במבנה הטרומי הקיים מחוץ לקווי הבניין והמסומן להריסה בתשריט באופן זמני ל-5 שנים מיום אישור התכנית לכל היותר. לאחר מכן המבנה הטרומי המסומן להריסה ייהרס כולו.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת יחידות דיור זעירות- בהתאם להוראות שלהלן א. שטחה של דירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן. ב. שטחה של דירת מגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית מאושרת קודמת, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת. ג. דירת מגורים שנוספה מכוח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק תכנון ובניה בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא יינתן היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח.</p> <p>2. יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות: א. יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>ב. כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p> <p>ד. שטח יח"ד הזעירות ייכלל במניין זכויות הבניה המנוצלות מתוך זכויות הבניה המותרות. תותר בניית פרגולות במרווחים צדדיים ואחוריים של המרווח.</p> <p>ה. על כל 1 עד 2 יחידות דיור זעירות שיתווספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יח"ד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. תנאי לקבלת פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.</p> <p>ו. תוספות מדרגות חיצוניות ליחידת המשנה תותר לדירות קיימות בקומת קרקע ובקומה מעליה/ מתחתיה בלבד, בכפוף להנחיות המרחביות הרלוונטיות ולהוראות תכנית הבניה במרווחים למרחב תכנון מורדות כרמל 355-0661652.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר בניית סככות חנייה ופרגולות בקו בניין קדמי 0.</p> <p>2. תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6.0 מ"ר ליח"ד ופרגולות בשטח המותר בהתאם לחוק התכנון והבניה, בקו בנין צידי ואחורי 0.</p>



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					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי			שרות	עיקרי
24	5	4	2.9	3	(2) 2	10	(1) 2	85	450			80	370	498	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:

- תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות, עבור שימוש בקומות מפולשות בקומת מסד ובמרתפים, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה. שטח הקומות האמורות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית.
- תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור שימוש בחללי גג משופע, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- שטחי בניה עבור שימושים נוספים כהגדרתם בפרק 4.1.1 סעיף ב. כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- תותר תוספת שטחי שרות עבור חניה, בנוסף לשטחי השרות הנקובים בטבלה, היקף התוספת יהיה בהתאם לנדרש עבור חניה על פי התקן בלבד, באישור מהנדס הוועדה. שטח שרות לחניה מקורה בקומה אחת לא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה. שטח שרות לחניה מקורה הכוללת יותר מקומה אחת לא יעלה על 40 מ"ר לכל מקום חניה.
- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר.
- שטח חדרים למתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליחיד.
- שטחן הכולל של כל מרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטח מרפסת מירבי לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד. לא יותר לנייד שטח מרפסת לשטח עיקרי או שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר תוספת 2 יחיד זעירות בנוסף למספר יחיד הרגילות המצויין בטבלה בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 ד' בתכנית המתאר לרכסים..
- יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה. שיפוע גג לא יהיה יותר מ-35 מעלות. גובה רכס גג משופע לא יהיה יותר מ-3 מ' מעל פני התקרה העליונה..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	בגבעת החרובים בבקשה להרחבת יחידת דיור מעל 120 מ"ר, תקן חניה יהיה 1 עד 2 חניות ליחידה וייקבע בשלב הרישוי.
6.2	ניהול מי נגר	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשים מבונים יהיו שטחים חדירים למים ופנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ככל שניתן שישמשו לחלחול מים לתת הקרקע. 2. ככל הניתן יינקטו אמצעים להשהיית מי הנגר העילי במגרש, לניצולם למטרת השקיית הגינות ו/או להחדרתם לתת הקרקע. 3. מי נגר עילי עודפים במגרש יופנו בעדיפות ראשונה לשטחים ציבוריים פתוחים ורק לאחר מכן לדרכים וחניות. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל שניתן בחומרי חיפוי, ריצוף וסלילה מחלחלים. 5. יינקטו אמצעים מתאימים למניעת גלישת מי נגר לתוך מערכת הביוב.
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4.0 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.4	היטל השבחה	<ol style="list-style-type: none"> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1364 1794 1441 1850">מספר שלב</th> <th data-bbox="1141 1794 1268 1850">תאור שלב</th> <th data-bbox="614 1794 710 1850">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1420 1839 1441 1883">1</td> <td data-bbox="1029 1839 1268 1883">שלבי ביצוע התכנית</td> <td data-bbox="654 1839 710 1883">ל.ר.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	שלבי ביצוע התכנית	ל.ר.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	שלבי ביצוע התכנית	ל.ר.						
7.2	מימוש התכנית	מיידי						