

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0830612

מכ/924 שינוי הוראות בנייה במדורגי הברוש - טירת כרמל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בטירת כרמל, ברחוב הברוש מספרים אי זוגיים 21-43, בבניה קיימת מדורגת של 72 יח"ד ב-12 מגרשים, נעשה שימוש במרפסות הגג ובחללים העודפים בקומות החניה. התכנית מבקשת להסדיר שימוש זה על ידי מתן הוראות לגבי שימוש וזכויות בנייה, לאפשר הסדרה ו/או בנייה בהיתר של:

1. פרגולות ו/או תוספת שטח של 10-40 מ"ר לכל דירה על ידי סגירות חלקי מרפסת גג.
2. השמשת חלל קיים.
3. שינוי שימוש שטחי שירות קיימים למחסנים בקומות החנייה בחללים העודפים לדרוש לחניה. 36-48 מ"ר לכל בניין של 6 דירות (6-8 מ"ר לדירה).
4. סך שטח המוצע כתוספת בתכנית זו הוא 3108 מ"ר עיקרי וכן 720 מ"ר שטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/924 שינוי הוראות בנייה במדורגי הברוש - טירת כרמל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
355-0830612	מספר התכנית	
11.151 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

198103 קואורדינאטה X

740274 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנינים בבניה מדורגת ברחוב הברוש, מספרים אי זוגיים, 21-43.

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	הברוש		

שכונה איילת הכרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12545	מוסדר	חלק	91-102	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
13/07/1988	2843	3571	חלוקה למגרשים	שינוי	מכ/ 192

הערה לטבלה:

תרש"צ 2/20/14 סוג יחס - כפיפות. חלוקה לצורך מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין. אושר בוועדת תאום בישיבה מס' 153 מיום 30.04.2002
 החלטת ועדה 259 מיום : 20.3.2005 : כפיפות
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תכניות קודמות, הוראות תכנית זו עדיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי שקולניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי שקולניק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיאור סכמטי בתכנית וחתך עם טבלה של כמות מירבית ומיקום התוספות בכל אחת מ-72 הדירות בתכנית. נספח הבינוי מחייב לגבי שטח הבנייה המרבי המותר ומיקומו.	19: 31 18/03/2021	צבי שקולניק	10/12/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	עם קווי בניין	10: 27 08/03/2021	צבי שקולניק	26/11/2020	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	6	04-8572460		boris@tirat- carmel.mun i.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			עיריית טירת כרמל	טירת כרמל	הרצל	6	04-8572460		boris@tirat- carmel.muni.co.il

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 ראשי	צבי שקולניק		צבי שקולניק	חיפה	חיפה	1	052-3352793		zvi@szkolnik .com
מודד מוסמך	מודד	אשרף הנו	1145	זייד אלדד בע"מ	חיפה	(1)	145 א	04-8260444	04-8347499	eldad@e- zaid.co.il
מודד מוסמך	סוקר עצים	אשרף הנו	1145		חיפה	דרך יפו (1)	145 א	04-8260444	04-8347499	eldad@e- zaid.co.il

(1) כתובת: www.e-zaid.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ומתן הוראות לתוספות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחים עיקריים

2. הוספת שטחי שירות

3. הסדרת מחסנים בקומות חנייה.

4. הוספת מרפסות קונסוליות להגדלת שטח גינה.

5. שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	102 - 91	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	102 - 98, 96 - 91

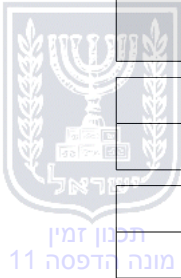
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	11,151	100
סה"כ	11,151	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	11,169.54	100
סה"כ	11,169.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לא יתאפשר פיצול יח"ד ליחידות משנה.</p> <p>2. תותר תוספת בנייה על כל שטח המרפסת הקדמית. עד 28 מ"ר כ"א. סה"כ עד 56 מ"ר. במפלס 0.00 +/- קומה א', מעל קומת החניה, בה 2 דירות סימטריות זהות, כ"א עם כניסה נפרדת דרך מדרגות גן במרווח הצדי. (מסומן א-1 בנספח הבינוי).</p> <p>3. תותר תוספת בנייה על כל שטח המרפסת הפינתית. עד 20 מ"ר כ"א. סה"כ 40 מ"ר. במפלס 3.10 + קומה ב', בה 2 דירות סימטריות זהות עם כניסה דרך ח. מדרגות משותף מקומת החניה. (מסומן ב-1 בנספח הבינוי).</p> <p>4. תוספות מותרות לשתי דירות קוטג' אחוריות סימטריות זהות עם כניסה במדרגות משותפות מהחניון האחורי העליון שבמפלס ק.א', לקומה מפולשת משותפת במפלס ק.ב' בה מחסנים וחללים אטומים לא לשימוש במקור, ממנה עליה דרך חדר מדרגות פרטי לדירה בת שתי קומות. במפלס ק.ב' המשותפת, יותר שימוש עיקרי בחלל הקיים הצמוד למדרגות הפרטיות. עד 14.5 מ"ר לכל דירה. סה"כ עד 29 מ"ר. (מסומן ב-2 בנספח הבינוי).</p> <p>5. במפלס 6.10 + תותר תוספת בניה על מרפסת הגג הקיים בשטח עד 37 מ"ר לכל דירה. סה"כ 74 מ"ר. (מסומן ג-1 בנספח הבינוי).</p> <p>6. במרווח האחורי שיצומצם מ-5 מ' ל-2.5 מ'.</p> <p>6.1. במפלס 6.10 + תותר תוספת בניה עד 20 מ"ר לכל דירה סה"כ עד 40 מ"ר. (מסומן ג-2 בנספח הבינוי).</p> <p>6.2. במפלס 9.10 + תותר תוספת בניה עד 10 מ"ר לכל דירה סה"כ עד 20 מ"ר. (מסומן ד-1 בנספח הבינוי).</p> <p>7. תותר יציקת גג/גינה. להרחבת הגינה האחורית והצללת החניה שתי קומות מתחתיה. עד 30 מ"ר לכל דירה. סה"כ עד 60 מ"ר. (מסומן כ- גינה בנספח הבינוי).</p> <p>8. יותר להקים מחסנים בקומת החניה ובחלל שמתחת למרפסת הגג של הדירות. עד 10 מ"ר לכל דירה. סה"כ עד 40 מ"ר שטחי שירות נוספים. (מסומן מ-1 בנספח הבינוי) במפלס הרחוב, -2.5 , בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש. מרווח קדמי בו קיימת אדנית לכוון הרחוב. (מסומן מ-2 בנספח הבינוי).</p> <p>9. שטחי המחסנים והחללים שיתווספו יהיו חלק בלתי נפרד מיחידת הדירור וישויכו ליחידת הדירור הקיימת, בנפרד משטח המרפסות והתוספות כפי שמפורט בטבלת השטחים.</p> <p>10. קו בניין קדמי (1מ') לא יעבור את קו הבניין הקיים בפועל אחרי האדנית הקיימת לכוון הרחוב.</p> <p>11. מספר יח"ד, צפיפות, גובה מבנה, מספר קומות, ללא שינוי ובהתאם למצב הקיים בפועל.</p> <p>12. כל תוספות הבנייה תהינה במסגרת קונטור הבניין הקיים מלבד תוספות הבנייה המותרות במרווח האחורי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (מתא שטח) (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				
			מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			גודל מגרש כללי	עיקרי								
מגורים	100	893	240	973	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	101	889	240	970	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	102	963	240	1029	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	91	955	240	1023	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	92	874	240	958	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	93	947	240	1017	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	94	898	240	977	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	95	880	240	963	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	96	875	240	959	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	97	917	240	993	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	98	1052	240	1101	50	6	13	4	4	4	2.5	1
מגורים	99	1008	240	1065	50	6	13	4	4	4	2.5	1

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 שירות יחושבו על פי תקנות חישוב שטחים.
- נספח הבינוי מחייב לגבי שטח הבנייה המרבי המותר ומיקומו.
- לא בכל המגרשים ניתן לנצל את מלא השטחים המצוינים בטבלה.
- לא יתאפשר לנייד שטחי בנייה מיחידת דיור אחת לאחרת.
- הגובה כולל מעקות ומתקנים על הגג.


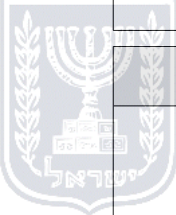
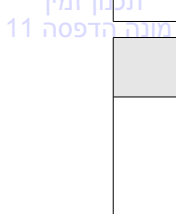



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. הגבלות בנייה ליד קווי חשמל. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר אך ורק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 110 ק"ו</td> <td>8.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 161 ק"ו</td> <td>15.0 מ'</td> </tr> </table> <p>2. שירותים ותשתיות כל השירותים לתוספות הבנייה: מים, חשמל, ביוב וניקוז - יחוברו ישירות אל המערכות הקיימות.</p> <p>3. חנייה הבקשה להיתר תכלול הסדרת מקומות החניה על פי תקן החנייה התקף.</p>	ברשת מתח נמוך	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 161 ק"ו	15.0 מ'	<p>6.1</p>
ברשת מתח נמוך	2.0 מ'									
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'									
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'									
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו	15.0 מ'									
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. תתאפשר הקמת הגג-גינה כמוצע בנספח הבינוי.</p>	<p>6.2</p>								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה ישמרו הנחיות לבניה ליד עץ לשימור.</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים לשימור תכנית לפיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	<p>6.3</p>								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי לכל המגרש בנפרד שתציג את אופן חלוקת זכויות הבניה בין הדירות השונות וככל שיהיו עודפים בזכויות הבניה במגרש, לא יהיה ניתן לנצל אותן למטרות אחרות מהרשום בסעיף 4.1.2. 2. היתר לתוספות הבניה לבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת מבנים או תוספות בניה של המבקש, שלא ניתן להכשירנה מכוח תכנית זו.</p>	<p>6.4</p>								
	<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.5</p>								

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

שלבי ביצוע - אין



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11