

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0883686

מכ/984- הסדרת בניה ברחוב השעורה 10, רכסים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/12/2020

להפקיד את התכנית לדוד

13/04/2021

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

מטרת התכנית תוספת אחוזי בנייה ושינוי הוראות בינוי במגרש דו משפחתי היזום על ידי אחד מבעלי הקרקע לצורך הסדרת בנייה קיימת וניצול מטיבי של הקרקע. התכנית נמצאת ברחוב השעורה 10 ברכסים בשטח של חצי מגרש. התכנית מציעה תוספת של 130 מ"ר שטח עיקרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מכ/984- הסדרת בניה ברחוב השעורה 10, רכסים
		מספר התכנית	355-0883686
1.2	שטח התכנית		0.250 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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	מורדות הכרמל
	קואורדינאטה X	209708
	קואורדינאטה Y	740089

1.5.2 תיאור מקום רחוב השעורה 10 שכונת החרובים רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	שעורה	רכסים

שכונה החרובים רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10393	מוסדר	חלק		24
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
364	355-0449710
66	מכ/ במ/ 333

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



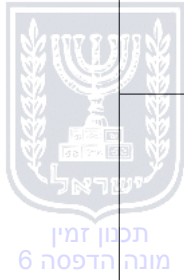
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
355-0449710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	0		
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
מכ/ במ/ 333	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ במ/ 333 ממשיכות לחול.	3872	2336	02/05/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 57 11/03/2021	שריף ראשד	11/03/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 10 09/02/2021	שריף ראשד	09/02/2021	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



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	פנחס דניאל פיא			רכסים	שעורה	10	04-6352147		
	פרטי	רות פיא			רכסים	שעורה	10	04-6352147		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנחס דניאל פיא			רכסים	שעורה	10	04-6352147		sharif.rashed@gmail.com
פרטי	רות פיא			רכסים	שעורה	10	04-6352147		sharif.rashed@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין כולל שטחים בבעלות רמ"י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הגדלת שטחי בניה לצורך הסדרת בנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה עיקריים לדירה קיימת.
2. הקטנת קו בניין לחניה מקורה.
3. שינוי גובה מבנה וניצול חלל הגג.
4. הוספת קומה.
5. שינוי הוראות בינוי.
6. תוספת יח"ד אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

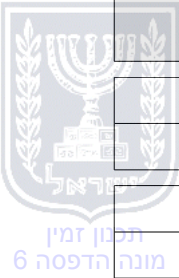
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	250	100
סה"כ	250	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	249.6	100
סה"כ	249.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>מגורים, שטחים משוטפים לרווחת הדיירים</p> <p>ב. שימושים נוספים:</p> <p>מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כדוגמה מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ומפעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. שימושים משניים:</p> <p>מגרשי חניה ומבנה חניה עבור המגורים מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקיד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל. תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת הבקשה להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> ינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה על פי התקן והנגישות התואמים לשימושים אלו. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים. השימושים האמורים ייתרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא שטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי תקן בתא שטח. הסכמת שכנים על פי כל דין.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות בדבר עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות התקיפות במועד הוצאת היתר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- 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)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
24	5 (4)	4	(3)	(3)	3 (2)	11 (1)	2	60			63	220	250	100	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מדוד ממפלס הכניסה שהינו 78.00 מ' מעל פני הים.
גובה הבניה כולל את גג הרעפים
- (2) בתוספת חלל גג.
- (3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) תותר חניה בקו בנין קדמי וצידי עד גבול המגרש 0..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. תקן החניה יהיה 1-2 חניות ליחיד ויקבע בשלב היתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>ההוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת : כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו- 2006. הוראות בנושא החשמל : א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב</p> <p>1. מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה. 2. קווי הביוב שיחברו את המבנים אל מערכת הביוב הציבורית יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן והחיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך. 3. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים שלוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תו תקן ישראלי. 4. הנחת הקווים ושוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך. 5. עם גמר העבודות, תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת. 6. מבלי לגרוע באמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב "פלגי מוצקין".</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>. ניקוז משמר נגר א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :- א.1 - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע . א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום . א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז . א.4 -התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים . א.5 - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים , ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן :- א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה</p>	<p>6.5</p>



פסולת בניין	6.5
<p>נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>א.2 - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) .</p> <p>א.3 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת .</p> <p>ג. חציבה ומילוי .</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי .</p> <p>בהיעדר איזון</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטית .</p>	

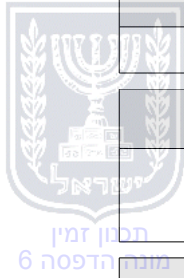


פיתוח סביבתי	6.6
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



פיתוח תשתית	6.7
<p>א . אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ב. 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ה. בעל היתר הבניה יממן , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

6.7	פיתוח תשתית
	ד.תנאי למתן היתר הוא התחברות בפועל למערכת הביוב האזורית .
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בנייה הריסת המבנים המסוננות להריסה בפועל
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך . בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.10	תשתיות
	א.הרחקת אשפה : המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית ב.קווי מים : אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים הוראה מנחה

