

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0884593

מכ/ 984 - רח' השקד 46, רכסים



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/06/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

18/07/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ברח' השקד 46, רכסים
התכנית מציעה הגדלה של מס' יח"ד המותרות מ-3 ל-4 תוך הגדלת השטח המותר לבניה.
שינוי בקו בנין, תוספת מבנה יציאה לגג, הגדלת גובה המבנה, ושינוי הוראות בינוי ועיצוב.
כל יח"ד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל. יש פתרון לחניות בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/ 984 - רח' השקד 46, רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0884593

1.2 שטח התכנית 0.461 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

210089 קואורדינאטה X

739353 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעה ג', 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
	46	השקד	רכסים

שכונה גבעה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	236	

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
643	355-0449710

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 355-0449710 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
22/01/1987	235	3420		החלפה	מכ/ 231



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה אברן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה אברן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 15 06/07/2021	אילה אברן	22/03/2021			רקע	בינוי
לא		22: 10 08/03/2021	אילה אברן	08/03/2021		1: 250	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	אליהו מאיר אליאד			רכסים	הנרקיסים	34			ayala24691@gmail.com
	פרטי	גיטה אליאד			רכסים	הנרקיסים	34			ayala24691@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו מאיר אליאד			רכסים	הנרקיסים	34			ayala24691@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע 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	אילה אברן	ה-54335		רכסים	השקד	44	04-6803932		ayala24691@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	עבאס	22	04-8524038	04-8520166	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספת יחידת דיור למגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה בחלקה והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ - 3 ל - 4 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
4. תוספת מבנה יציאה לגג.
5. הגדלת גובה המבנה.
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1

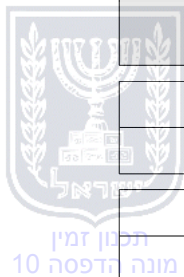
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	461	100
סה"כ	461	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	461.43	100
סה"כ	461.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים : מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>ב. שימושים נוספים : מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, 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 הבקשה להיתר בנייה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה עפ"י התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים. 3. לא יותרו עסקים שעניינם יצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות, גני ילדים ופעוטונים. 4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות צמודות קרקע, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטח אינו עולה על 110 מ"ר ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר 5. הסכמת שכנים עפ"י כל דין.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול : פתרון חנייה, מתקן/ ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), בגודל 13 מ"ר, בכל הקומות. 3. יותר מסד בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר במגרש הפונה לשצ"פ. מסדים יהיו אטומים בלבד וימולאו בעפר. 4. ניתן לבצע קירות תומכים בגבהים שונים (עד 5 מ'), לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח. מעל גובה זה חובת דרוג בטרסות עם רצועת גינון ברוחב של 60 ס"מ לפחות מחוברת למערכת השקיה ממוחשבת. 5. תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי, כולל עץ בוגר לכל יח"ד מוצעת ככל הניתן. 6. תותר הקמת משטח חניה בקו קדמי וצידי 0 בגובה עד 3.5 מ' : מעליו תותר מרפסת לא מקורה ותחתיו תותר הקמת מחסנים וקומת עמודים מפולשת.

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 יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
48 (6)	3 (5)	3	2.7 (4)	2	2 (3)	6.5 (2)	4	85			350 (1)	461	461	1	מגורים	מגורים ב'	

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:

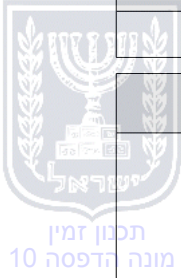
- שטחי הבניה המותרים ומספר הקומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין ניתן להעביר שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת
- קווי בניין בטבלה מתייחסים רק למבנה עיקרי (קומות מגורים). תותר הקמת משטח חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ותחתיו תותר קומת עמודים מפולשת
- מפלס הכניסה הקובעת- רחוב השקד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

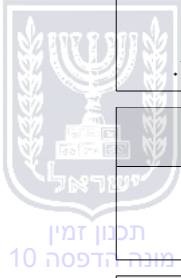
- שטח שירות דירתי: 25 מ"ר חניה מקורה, ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן עד 13.0 מ"ר, חדרי הסקה 7 מ"ר, שטח שירות משותף: קומת עמודים מפולשת משותפת בגובה 3 מ', מדרגות וחדר יציאה לגג עד 12.0 מ"ר, כניסה מקורה.
- מעל הכניסה הקובעת- גובה המבנה אינו כולל מבנה יציאה לגג, מעקות ומערכות.
- מבנה יציאה לגג אינו נכלל במסי' הקומות ובגובה המותר.
- תותר חריגה של 1.2 מ' מקו בנין אחורי למרפסת זיזית.
- תותר חריגה של 0.30 מ' מקו בנין צידי למרפסת זיזית, למבנה יציאה לגג ולשביל כניסה.
- שטח מרפסת ממוצעת 12 מ"ר, שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, יותרו 2 מרפסות זיזיות לדירה 4 ע"ח דירה 1.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
6.2	חשמל
	<p>ההוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:</p> <p>כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו- 2006.</p> <p>הוראות בנושא החשמל:</p> <p>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.</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p>
6.3	ביוב
	<p>1. מבנים יחברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה.</p> <p>2. קווי הביוב שיחברו את המבנים אל מערכת הביוב הציבורית יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן והחיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>3. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. החיבורים שלוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>4. הנחת הקווים ושוחות תעשה בפיקוח מפקח מוסמך.</p> <p>5. עם גמר העבודות, תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת.</p> <p>6. מבלי לגרוע באמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב "פלגי מוצקין".</p>
6.4	ניקוז
	<p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	1. בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>2. ביצוע כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/ העתקה/ כריתה. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.</p>
6.7	תשתיות
	<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>
6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עבודות עפר, חציבה ומילוי:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון:</p> <p>- בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר.</p> <p>- בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p>
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה וישולם כחוק.
6.10	הוראות בזמן בניה
	<p>א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>תנאי בהיתר בניה: הקמת קיר ניקיון כתנאי לתחילת עבודות.</p>
6.11	הנחיות מיוחדות
	<p>תכנית זו אינה גורעת מזכויות מאושרות שהיו בתוקפן לפני תחילתה. במקרה של סתירה בין הוראות וזכויות בתכנית זו לבין הוראות וזכויות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות והזכויות המיטביות.</p>
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית





תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10