

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0735779

מכ/987 רחוב זרביב 21/6 טירת הכרמל



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:

05/04/2021

להפקיד את התכנית לדוד

31/03/2022

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 באה להסדיר בניה קיימת ופיצול שתי דירות ליחידות משנה, הגדלת זכויות, קירוי מרפסות פתוחות והסבתם לשטחים עיקריים, הסבת שטחי שרות: מחסנים וחדרי הסקה לשטחים עיקריים. התכנית מוסיפה 2 יחידות משנה וכן בניה בהיקף של כ-482 מ"ר שטח עיקרי. המבנה בין 3 קומות וקומת מסד בגובה 3.90 מ' שנוצרה עקב תנאי טופוגרפיה קיימים, כל זאת ללא שינוי בנפח המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכ/987 רחוב זרביב 21/6 טירת הכרמל

מספר התכנית 355-0735779

1.2 שטח התכנית 0.826 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

197921 קואורדינאטה X

741484 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרב זרביב 21, שכונת רמב"ם 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	הרב זרביב	21	

שכונה רחוב זרביב 21 שכונת רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10674	מוסדר	חלק	177	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
12/07/1984		2884	3075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/123 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/123
26/12/1996		1078	4471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/123 א ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/123 א
19/01/1986		1206	3282	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/201 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/201



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 01 10/08/2021	אריה שלום	10/08/2021			מנחה	בינוי
לא		13: 01 23/06/2021	אריה שלום	10/03/2019		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	אפרת קנדלקר			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		
	פרטי	שמשון קנדלקר			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		
	פרטי	אודי יהודה כהן			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		
	פרטי	סיון כהן			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרת קנדלקר			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		arieslom@bezeqint.net.il
פרטי	שמשון קנדלקר			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		arieslom@bezeqint.net.il
פרטי	אודי יהודה כהן			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		arieslom@bezeqint.net.il
פרטי	סיון כהן			טירת כרמל	הרב זרביב	21	04-9893093		arieslom@bezeqint.net.il
פרטי	שוקי איבגי			טירת כרמל	הרב זרביב	21			arieslom@bezeqint.net.il
פרטי	מסודי ביאריס			טירת כרמל	הרב זרביב	21			arieslom@bezeqint.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
arieslom@bezeqint.net.il			21	הרב זרביב	טירת כרמל			אליאור גדעון ביארס	פרטי
arieslom@bezeqint.net.il			21	הרב זרביב	טירת כרמל			אביבה פפו	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arieslom@bezeqint.net.il		04-9893093		(1)	יקנעם עילית		54422	אריה שלום	עורך ראשי	
ihab726@gmail.com			120	דרך העצמאות	חיפה		726	איהב חביב	מהנדס	מודד

(1) כתובת: ת.ד. 194 יקנעם עילית.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

1. הסדרת בנייה קיימת ושינוי הוראות בינוי.
2. תוספת 2 יחידות משנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי.
2. הסבת שטחי שרות (חדרי הסקה ומחסנים) לשטח עיקרי.
3. שינוי נקודתי בקו בנין צידי על מנת להתאים לבניה הקיימת.
4. הוספת 2 יחיד משנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב מיוחד	826	100
סה"כ	826	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	825.77	100
סה"כ	825.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>יחידות המשנה המאושרות לא תרשמנה בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידות הדיור הראשיות והן תהיינה בבעלות מלאה של בעלי היחידות הראשיות. תנאי להיתר הבניה ליחידת המשנה יהיה רישום הערה בלשכת המקרקעין בדבר האיסור של רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. חובת חומרי גמר אחידים למבנה כולו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	
(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4 (4)	7 (3)	8 (2)	85	1457.14			255.05 (1)	1202.9	826	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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה כוללות גם את הזכויות מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות לפי תקנות חישוב שטחים.
- (2) מספר היחידות כולל את 2 יחידות המשנה.
- (3) גובה המבנה יהיה 4 קומות בגובה עד 7.0 מ' לפי הגובה המוצע ביחס לקומת הכניסה, לא כולל יציאה לגג, מעקות ומסתורים. מפלס הכניסה הקובעת יהיה רחוב זרביב.
- (4) 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת לבניין. מספר הקומות הוא 4 קומות בחדך.
- (5) על פי תשריט.
- (6) 72 מ"ר למרפסות. לא כולל מרפסת גג 12 מ"ר בממוצע למרפסת ועד 14 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות	6.1
<p>החניה תותר בתחומי המגרש בהתאם לתקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תקן החניה ל- 2 יחידות המשנה בגודל עד 50 מ"ר הוא 0.5:1.</p>	
6.2 חשמל	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	
6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>תכנית פיתוח המגרש באישור מהנדס הרשות המקומית תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: קירות תומכים, פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'. קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: תכנון זמין מונה הדפסה 24 א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
6.6 פסולת בניין	6.6
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שררולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם</p>

6.8	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח הכוללת עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב</p>



6.9	תשתיות
	<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p> <p>מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>



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

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

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

7.3	מדידת ביצוע
------------	--------------------