

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0737718

מכ/986 רחוב זרביב 19 טירת הכרמל

חיפה

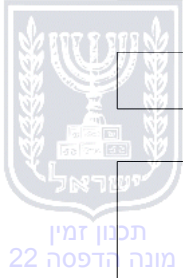
מחוז

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

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-576 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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/986 רחוב זרביב 19 טירת הכרמל

ומספר התכנית

355-0737718

מספר התכנית

0.939 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

197929 קואורדינאטה X

741458 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב זרביב 19, 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

שכונה רחוב זרביב 19 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	175	

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
26/12/1996		1078	4471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/123 א. הוראות תכנית מכ/123 א תחולנה על תכנית זו.	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	תכנית בינוי	16: 41 10/08/2021	אריה שלום	10/08/2021			מנחה	בינוי
לא		12: 40 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



## 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	טל זברו			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		
	פרטי	סיון זברו			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		
	פרטי	רן משולם			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		
	פרטי	מזל משולם			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל זברו			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	סיון זברו			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	רן משולם			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	מזל משולם			טירת כרמל	הרב זרביב	19	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	פנחס אוחיון			טירת כרמל (1)	הרב זרביב	19	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net
פרטי	משה כהן			טירת כרמל (2)	הרב זרביב	19	04-9893093		arieslom1@bezeqint.net



תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 22



תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 22

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
arieslom1@bezeqint.net			19	(3)	טירת כרמל			סוניה מזרחי	פרטי
arieslom1@bezeqint.net		04-9893093	19	(1)	טירת כרמל			סמי נצר	פרטי

(1) כתובת: הרב זרביב 19 טירת כרמל.

(2) כתובת: רחוב הרב זרביב 19 טירת כרמל.

(3) כתובת: הרב זרביב 19 טירת ברמל.

### 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
arieslom1@bezeqint.net		04-9893093		(1)	יקנעם עילית		54422	אריה שלום	עורך ראשי	

(1) כתובת: ת.ד. 194 יקנעם עילית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 במגרש 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 יח"ד משנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב מיוחד	941	100
סה"כ	941	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	939.17	100
סה"כ	939.17	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
יחידות המשנה המאושרת 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.	
הוראות בינוי	ב
1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. חובת חומרי גמר אחידים למבנה כולו.	
עיצוב פיתוח ובינוי	ג
1. תחול חובת רצועת גינון בחזית המגרש וחובת חיפוי קשיח לגדרות בגבול המגרש, למעט בכניסה לחניה, על פי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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	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
72 (7)	(6)	(6)	(6)	(6)	4 (5)	7 (4)	8 (3)	1594.05 (2)			329.88 (1)	1264	941	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 הבנייה כוללות גם את הזכויות מתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות כוללים את שטחי השרות שאושרו כגון:  
ממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות משותפים.
- (2) השטחים כוללים את כל שטחי הבניה. למעט שטחי החניה.
- (3) מספר יחידות הדיור כולל את פיצול שתי יחידות המשנה.
- (4) 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..
- (5) 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת לבניין, מספר הקומות הוא 4 בחתך.
- (6) על פי תשריט.
- (7) 72 מ"ר למרפסות, לא כולל מרפסת גג. 12 מ"ר בממוצע למרפסת ועד 14 מ"ר.





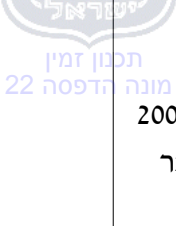

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>1 מניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>1.1 ככתנאי 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>1.2 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>1.3 כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>1.4 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>1.5 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>1.6 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>1.7 חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר.</p> <p>מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>
<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>	
<b>6.3 חשמל</b>	<b>6.3</b>
<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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	
<b>6.4 הוראות פיתוח</b>	<b>6.4</b>
<p>תכנית פיתוח המגרש באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: קירות תומכים, פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'.</p> <p>קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים.</p>	
<b>6.5 ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<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 בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p>	

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>ב.ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם 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.התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, שההיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
	<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>יש לפנות פסולת בנין 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, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם</p>	
	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

תשתיות	6.10
<p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ואישור תאגיד המים. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שיימנע זיהום בתת הקרקע.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22