

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0869735

מכ/מק/ 988 - פרשמרקט - רח' לח"י 8 טירת כרמל

חיפה

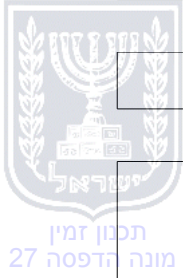
מחוז

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

התכנית מסדירה את הבנייה הקיימת, תוך שינוי ההוראות לגבי קווי הבניין המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0869735

1.2 שטח התכנית 1.710 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

מכ/מק/ 988 - פרשמרקט - רח' לח"י 8 טירת כרמל

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 197230

קואורדינאטה Y 741410

1.5.2 תיאור מקום רח' לח"י 8 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	לח"י	8	

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12669	מוסדר	חלק	67	65-66

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

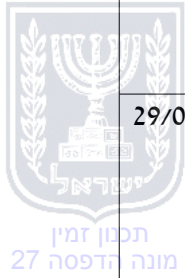
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ 240	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 240 ממשיכות לחול.	3574	2962		31/07/1988



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלה טרכטנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה טרכטנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	10/03/2022	אלה טרכטנברג	12: 28 10/03/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/06/2021	אלה טרכטנברג	15: 40 16/06/2021		לא

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
חברה בע"מ	פרטי	דורון רדולסקו		פרשמרקט	פתח תקוה	סלור (1)	7	09-9568043		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד ראשי קיבוץ גליל הים, הרצליה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, שמאי ת M.B וגיאוגרפית M.B.A.	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605	04-8202627	ellatr.office@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
קו בניין = קו בניין תחתי	עבור קומת קרקע בלבד.
קו בניין עילי	עבור קומה א'.

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 מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה, כמסומן בתשריט מצב מוצע.
2. שינוי הוראות בדבר תכסית ו/או שטח מקסימלי לקומה, לפי סעיף 62א(5) לחוק התכנון והבניה.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 20%, לפי סעיף 62א(16) לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים ולעניין זיקת הנאה, לפי סעיף 62א(19) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה	67	להריסה	דרך מאושרת	66
דרך מאושרת	66	קו בנין עילי	תעסוקה	67

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מלאכה לפי מכ/240	1,268	74.15	
דרך מאושרת לפי מכ/240	442	25.85	
סה"כ	1,710	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	438.62	25.69	
תעסוקה	1,268.64	74.31	
סה"כ	1,707.26	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	אזור מלאכה - ישמש להקמת והפעלת מבנים "ללא פליטות לאוויר וללא פסולת רעילה", משרדים, אחסנה ומסחר קמעונאי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תחול חובת מתן זיקת הנאה לציבור לאורך המרווח הקדמי לרח' לח"י, למעבר הולכי רגל בשילוב עם המדרכה הקיימת לאורך חזית המגרש. במרווח הקדמי ישולבו גינות ונטיעות. החזית הקדמית תהיה פתוחה, ככל הניתן, ליצירת חזית רחוב פעילה. לא יותרו מקומות חניה בתחום המרווח הקדמי, למעט לאופניים. 2. הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. חובה להקים גגון לקירוי מעל הכניסה הראשית למבנה לפי ההנחיות המרחביות. הכניסה הראשית תקבע בפינה המזרחית של המבנה שבמרווח הקדמי. 3. תוספת הבניה בחזית המגרש תהיה מחומרי גמר קשיחים ועמידים בלבד, בהתאם למבנה העיקרי. לא יותרו גגות/קירות עשויים פח/פלסטיק/בד וחומרים לא עמידים אחרים. 4. תחול חובת קירוי והסתרת החצר הטכנית הצפונית באמצעות רשת מתכת עבה או בחומרים קשיחים אחרים. 5. הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם תותר רק בתוך קווי הבניין, בצמוד ובהמשך לבניין העיקרי במגרש. מבני העזר יהיו חלק מהבניין העיקרי. 6. הבקשות להיתרי בניה יכללו תכנית פיתוח השטח אשר תכלול סימון חניה, שבילים וגידור, גינות ונטיעות בחזית ובשוליים, חומרי גמר החזיתות, מיקום מכולות הפסולת.
ב	תנאים בהליך הרישוי תנאי לקבלת ההיתר הוא הריסת חלקי המבנה הפולשים לדרך.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשתמש למעבר כלי רכב, תאסר בה כל בנייה.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
				שרות	עיקרי			
מעל הכניסה הקובעת								
2	10 (2)	85	140	20	120	1268 (1)	67	תעסוקה

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:

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ב. קו בנין תחתי (בצבע תכלת) נועד לקומת קרקע בלבד. לא יותרו פתחים על גבול המגרש הגובל במגרשי בניה.

ג. ע"פ החלטה עקרונית מיום 18.11.1997 שטחי שירות יכללו: חדר מכונות או מתקנים טכניים (מעליות, הסקה וכד'), אחסנה, חניה בקומת מרתף, מבואות וחדרי מדרגות וקומות עמודים מפולשת שאינה משמשת למטרה עיקרית וקיימת גישה פתוחה אליה לכל הציבור משטחים ציבוריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) הגובה המקסימלי ימדד מפני הקרקע עד מעקה עליון או שיא גג משופע, לפי הגבוה ביותר. גובה הבניין בתחום 3 מטר מגבול המגרש לא יעלה על 4.5 מטר, וגובה המבנה בפינת המגרש לא יעלה על 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.2**חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרת בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

6.3**ניהול מי נגר**

א. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז העירונית.
ב. בהיתר הבניה יוצגו אמצעים להשהיית נגר במגרש כגון אזורים מגוננים, טרם העברתו למערכת הניקוז.

6.4**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוו"ד איגוד ערים לסביבה.

6.5**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6**שרותי כבאות**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור כבאות בתחום המגרש.

6.7**תשתיות**

הרחקת אשפה: המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית.
קווי מים: אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.
ביוב: מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית בתאום עם הרשות המקומית.
בשלב הרישוי יבוצע תאום של ניקוז, מים וביוב באישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**