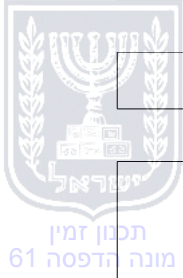


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0721233

מכ/מק/965 הסדרת בניה בגוש 11444 חלקה 590 רכסים



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 בניה קיימת, ומסדירה קו בנין צידי בבנייה קיימת בקומת מרתף לצורך שימוש נלווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/965 הסדרת בניה בגוש 11444 חלקה 590 רכסים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

355-0721233

מספר התכנית

1.071 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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

209583 קואורדינאטה X

739099 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שמעונוביץ 22 גבעה א' 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
	22	שמעונוביץ	רכסים

שכונה גבעה א' רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11444	מוסדר	חלק	590	348

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
355-0449710	41

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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
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
24/11/1994		870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/278
21/11/1991		850	3945	תכנית זו מבוטלת ומוחלפת על ידי התכנית החדשה.	החלפה	מכ/300
19/04/1996		2790	4400	תכנית זו מבוטלת ומחלפת על ידי התכנית החדשה.	החלפה	מכ/300 /א



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		09: 28 01/02/2022	אריה שלום	01/02/2022		1: 100	רקע	אדריכלות
לא		14: 31 24/11/2021	אריה שלום	21/01/2019		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
	אחר	אלדד כהן			רכסים	שמעונוביץ	22			
	אחר	דקלה כהן			רכסים	שמעונוביץ	22			
	פרטי	פנינה כהן (1)			רכסים		22	04-9040725		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב שמעונוביץ 22 רכסים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלדד כהן			רכסים	שמעונוביץ	22			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	אריה שלום	54422		רכסים	(1)		04-9893093		arieslom1@bezeqint.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1121 רכסים 20494.

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
שימוש נוסף	לפי סעיף 1.9 בתכנית מתאר רכסים שמספרה 355-0449710. שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי ומאפשר מגוון שימושים בלא שהשתנה אופי האזור הנקבע ע"י השימוש העיקרי, לדוגמא: משפחתונים, מסחר שכונתי, (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.

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 בניה קיימת, שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קווי בניין צידי לבניה הקיימת ולחניה בקומת מרתף על פי סעיף לפי 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	41
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.58	6.22	דרך מאושרת
99.42	1,064.99	מגורים א'
100	1,071.21	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.58	6.22	דרך מאושרת
99.42	1,064.99	מגורים א'
100	1,071.21	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
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"> ייתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות 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 יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטח אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח. הסכמת שכנים על פי כל דין.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו ע"פ הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. שטחי הבניה עבור שימושים נוספים כהגדרתם בפרק 4.1.1 סעיף ב' כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלת הזכויות.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוספת יחידות דיור זעירות ההוראות שלהלן, יחולו על בקשות להיתרי בניה ללא איחוד חלקות (שימוש מגורים א' בטבלה):</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר תוספת יחיד זעירות בהתאם להוראות בסעיפים 5-2 שלהלן, בהתאם לפרוט מספר היחיד הזעירות המותר ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5 ובהתקיים כללים אלה: <ol style="list-style-type: none"> שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן. תוספת היחיד הזעירות במבנים שהם בתים משותפים, לא תפגע בשטחים משותפים של הבית המשותף, בנגישות למדרגות ומחסנים ובאפשרות להתקנת מעלית. שטחה של דירת המגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית מאושרת קודמת, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת. התכנית המאושרת כאמור נכנסה לתוקף לפני יום י"ח טבת ה'תשע"ג (31 בדצמבר 2012).

4.1

מגורים א'

- ה) דירת מגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח.
- ו) יחידות דיור הנוספות יקוּזו מכל תוספת יחידות דיור בהקלה למימוש זכויות שנוספו בתכנית זו או מכח תמ"א 38 או מכח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 סעיף 2. (9)(ד) (הוראת שעה התשע"ד 2013 (כחלון)).
2. יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות:
- א) יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.
- ב) כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.
- ג) תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.
3. שטח היחידה הזעירות ייכלל במניין זכויות הבניה המותרות בטבלת הזכויות, פרק 5.
4. על כל 1 עד 2 יחידות דיור זעירות שיייתוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יחידה זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. תנאי לקבל פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.
5. תוספת מדרגות חיצוניות ליחידות משנה תותר לדירות קיימות בקומת הקרקע ובקומה מעליה/מתחתיה בלבד, בכפוף להנחיות המרחביות הרלוונטיות ולהוראות תכנית הבניה במרווחים למרחב תכנון מורדות כרמל מס' 355-0661652
6. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לאשר בניית חלק או כל היחידה הנוספות המותרות בקומת עמודים במקום בקומת המסד, במידה והשתכנע שלא ניתן להוסיף את היחידות המותרות בצורה נאותה בקומת המסד.
7. יותר שימוש בקומה מפולשת ו/או בקומת מסד או בחלקים מהן כשטח עיקרי או שרות. קירות הקומות האמורות יהיו במישור המשכי לקירות הקומות הטיפוסיות ולא יבלטו מעבר להם.
8. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף, אך לא יותרו בהם שימושים נוספים. לפי סעיף 4.1.1.ב.
9. מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת המצוין בטבלה, הינו מספר הקומות המרבי המותר ואיננו מהווה זכות בניה. לא תותר תוספת שטח עיקרי ו/או שטח שרות ביחס לשטחים המצוינים בטבלה גם אם מכסת הזכויות נוצלה במלואה במספר קומות פחות מהמספר המרבי האמור. תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ביחס למספר המצוין בטבלה, אם השתכנע מהנדס הוועדה שאחרת לא ניתן למצות את זכויות הבניה.
10. יותר לשנות את החלוקה בין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, כל עוד מספר הקומות המותר הכולל יישמר וכל עוד תישמר אחידות גבהים בחזית הרחוב, באישור מהנדס הוועדה.
11. שטחי בניה עבור שימושים נוספים כהגדרתם בפרק 1.1.4 סעיף ב' כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלת הזכויות.



מגורים א'	4.1
<p>קווי בנין</p> <p>ג</p> <p>1. תותר בניית קומת חניה בקו בניין קדמי 0 מ', ובקו בניין צידי ואחורי 0 .</p> <p>2. תותר בניית סככות חניה ופרגולות בקו בניין קדמי 0.</p> <p>3. בבניה קיימת ובהרחבת בניה קיימת תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6 מ"ר ליחיד ופרגולות בשטח המותר בהתאם לחוק התכנון והבניה, בקו בניין צידי ואחורי 0.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך, כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה עלית וחניה תת קרקעית, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, עמדות מחזור וכד'</p>	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
84 (6)	12 (2)	4 (4)	4 (4)	5 (5)	4 (4)	7 (1)	85	25	80	1071	41	מגורים א'	מגורים א'		
6 (11)	12 (10)	4 (4)	4 (4)	5 (5)	4 (4)	9 (9)	85	47 (8)	120 (8)	7 (7)	41	מגורים ב'	מגורים א'		
6 (11)	12 (10)	4 (4)	4 (4)	5 (5)	4 (4)	9 (9)	85	59 (14)	150 (14)	13 (13)	41	מגורים ג'	מגורים א'		

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 המוצעים עיקרי ושרות מתייחסים באופן כללי לכל הבנייה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת לבניין. ב. ניתן לנייד שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת, באישור הועדה המקומית.
- שטחי הבניה ייחשבו באחוזים משטח החלקה הרשום, קודם להפקעה לטובת הדרך. יותר להמיר עד 10% משטח עיקרי לשטח שרות באישור הועדה המקומית.
- תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור שימוש בחללי גג משופע, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- שטחים משותפים לרווחת דיירים יחושבו כשטח עיקרי.
- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר, שטח חדרים למתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר ליחיד.
- תותר תוספת שטחי שרות עבור חניה, בנוסף לשטחי השרות הנקובים בטבלה, היקף התוספת יהיה בהתאם לנדרש עבור חניה על פי התקן בלבד, באישור מהנדס הוועדה. שטח שרות לחניה מקורה בקומה אחת לא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה. שטח שרות לחניה מקורה הכוללת יותר מקומה אחת לא יעלה על 40 מ"ר לכל מקום חניה.
- יותר איחוד תאי שטח קיימים לצורך זכויות בנייה נוספות על פי תכנית המתאר בכפוף לאישור מהנדס הוועדה, האיחוד יותר רק במידה והשתכנע מהנדס הוועדה שאין בו משום פגיעה בזכויות מעבר או כל פגיעה אחרת בתאי שטח שאינם משותפים באיחוד. במסגרת איחוד תאי שטח יותר אך ורק איחוד תאי שטח חיצוניים עם תאי שטח פנימיים משיקים ואיחוד תאי שטח פנימיים עם תאי שטח חיצוניים משיקים, בהתאמה. תותר חריגה מכלל זה אם השתכנע מהנדס הוועדה שלא ניתן לאחד תאי שטח באופן האמור או שאין באיחוד תאי השטח המבוקש פגיעה באפשרות מימוש זכויות הבניה על פי תכנית המתאר בתאי שטח סמוכים או משום פגיעה אחרת בתאי שטח סמוכים.
- מספר הקומות 'מעל כניסה קובעת' יימנה ממפלס הכניסה הקובעת ועד הקומה העליונה המשמשת לשטח עיקרי. יותר מעקה גג, למתקנים טכניים, לחדר יציאה לגג ולחדר מכונות מעלית לחרוג מעל פני תקרת הקומה העליונה. גובה חדר יציאה לגג וחדר מכונות מעלית לא יעלה על 2.5 מ' ברטו. כמו כן יותר לחלל גג משופע, כאשר מותר על פי ההוראות, לחרוג מעל פני תקרת הקומה העליונה. המתקנים הטכניים יהיו נסתרים. שיפוע גג משופע לא יהיה יותר מ-35 מעלות. גובה רכס גג משופע לא יהיה יותר מ-3.0 מ' מעל פני התקרה העליונה.
- מפלס הכניסה הקובעת יחשב מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה שאיננה קומת מסד.
- שטחי בניה עבור שימושים נוספים כהגדרתם בפרק 4.2.1 סעיף ב. כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מספר היחיד המותר בתא שטח הוא המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-115 מ"ר (שטח יחיד ממוצע). מנה לא שלמה תעוגל כלפי המספר השלם הקרוב ביותר. תותר תוספת יחיד זעירה בהתאם להוראות סעיף 1.2.4.ב., לכל יחיד רגילה המותרת על פי תחשיב זה.
- (2) ממפלס הכניסה הקובעת ועד הקומה העליונה המשמשת לשטח עיקרי.
- (3) בתאי שטח עולים יותרו 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, יותר חלל גג משופע בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה או בהערה זו.
- (4) על פי תשריט.
- (5) קו בניין המסומן בתשריט בצבע תכלת הוא למפלס התחתון בלבד.
- (6) שטח מרפסות לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד. לא יותר לנייד שטחי מרפסות לשטח עיקרי או שטח שרות.
- (7) השטח המתקבל על ידי איחוד 2 עד 3 תאי שטח קיימים.
- (8) זכות מוקנית באיחוד 2-3 תאי שטח.
- (9) מספר היחיד המותר בתא שטח הוא המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-115 מ"ר (שטח יחיד ממוצע). מנה לא שלמה תעוגל כלפי המספר השלם הקרוב ביותר.
- (10) ממפלס הכניסה הקובעת.
- (11) מספר הקומות המותר המצויין מותנה באיחוד לפחות 2 תאי שטח קיימים. בחלקות אשר יאוחדו על פי הוראות תכנית זו, תוספת קומות מעבר למספר הקומות המותר על פי טבלה 5, תיחשב כסטייה ניכרת.
- (12) שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שטחן הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, לא יותר לנייד שטח מרפסת לשטח עיקרי או שרות.
- (13) השטח המתקבל על ידי איחוד 4 תאי שטח קיימים ומעלה..
- (14) זכות מוקנית באיחוד 4 תאי שטח ומעלה.






תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6. הוראות נוספות

6.1	חניה מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
6.2	חשמל 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. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני 2.00 מ, מציר הקו 2.25 מ' 1.75 מ' 1.50 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני 1.50 מ, מציר הקו 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 6.5 מ. בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 8.5 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 13 מ' בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 20.0 מ'. ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35.0 מ'. * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <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'. קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל. א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י הרשות המקומית. ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת הרשות המקומית. ד. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לצורת המבנה, חומרי הבניה והגימור, צבע וטיפול בגג, וכן תכנית לפיתוח השטח הפנוי שסביב המבנה. כולל גמר וסוג הגדרות ומבנה חניה (במידה וקיים)</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית זו, הכנת תשריט לצרכי רישום על ידי מגיש הבקשה ואישורו על ידי הוועדה המקומית. תנאי זה לא יחול על בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת או פיצול/תוספת של יחיד זעירה. ב. תנאי לתעודת גמר לאכלוס יחיד חדשות רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: 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, שהייתם 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>	<p>6.5</p>
<p>6.6</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	<p>6.7</p>

	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לגידור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשרשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 פסולת בניין</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.</p> <p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005</p> <p>לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <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 שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>אין לחרוג מגובה בניוי מקסימלי של 198.5 מטר מעל פני הים (כולל כלי עבודה) ו- 45 מטר מעל פני השטח. גובה זה הוא הגובה המרבי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>היזם נדרש לבצע מדידות מדוייקות של מפלס הקרקע בשטח התכנית על מנת לקבל את גבהים המקסימליים המותרים לבניה בשטח התכנית.</p> <p>כל תכנית שתחרוג מהמגבלה המפורטת בסעיפים 1 ו 2 שלעיל, תידרש לאישור משרד הבטחון</p>	<p>6.11</p>

6.12	תנאים בהליך הרישוי
	<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.</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 נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב</p>

6.13	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ואישור תאגיד המים ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p>

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן יהיה להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור על ידי הוועדה המקומית ולרשום אותם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>

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

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

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

מיידי	
--------------	--

