

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1010073

מכ/918 הוספת שימוש מסחרי ליחידת דיור ברחוב הרצל 15, טירת כרמל

חיפה

מחוז

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 :

14/09/2022

לאשר את התוכנית

12/12/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים מבנה בעל 2 קומות הכולל 4 יח"ד בנוסף לקומת מרתף ברחוב הרצל 15, טירת כרמל. תכנית זו באה להסדיר בנייה קיימת.

זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות עד 2 קומות, תכסית 40% והיקף השטחים העיקריים המותרים הינם 76% (6% מותרים בפרסום הקלה ואישור הוועדה המקומית). בכל הקומות אך לא יותר מ 40% בכל קומה - 499/4 = 125 מ"ר לכל יח"ד. קווי הבניין המאושרים : מרווח הקדמי 5 מ', מרווח אחורי 4 מ' ומרווח צידי 2.5 מ'. התכנית מציעה :

1. לשנות את קו הבניין בהתאם למבנה הקיים.
2. תוספת שימוש מסחרי לטובת חזית מסחרית כלפי רחוב הרצל.
3. תוספת שטחי אחסנה בקומת המרתף לשימוש המסחרי המוצע בקומת הקרקע למטרות מסחר .
4. תכסית מוצעת 83%.
5. תוספת שטח עיקרי למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מכ/918 הוספת שימוש מסחרי ליחידת דיור ברחוב הרצל 15, טירת כרמל	

מספר התכנית 355-1010073

שטח התכנית	1.2
-------------------	-----

0.694 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	197725
קואורדינאטה Y	740750

1.5.2 תיאור מקום

המבנה פונה לציר הראשי ברחוב הרצל

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	הרצל	15	

שכונה שכונת עמידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12540	מוסדר	חלק	3	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 429	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/ 429 בתחומה, הוראות תכנית מכ/ 429 לא יחולו בתחום תכנית זו.	5099	3493		04/08/2002
ג/ 936	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/936 בתחומה, הוראות תכנית ג/936 לא יחולו בתחום תכנית זו.	2549			05/07/1979

הערה לטבלה:

תרש"צ 2/20/6 - שינוי

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				ירון חן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון חן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		27/04/2022	ירון חן	10: 50 03/11/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100		27/04/2022	ירון חן	12: 37 27/04/2022		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



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	נדב צדוק			טירת כרמל	הרצל	15			zadz3433@gmail.com
	פרטי	ציון צדוק			טירת כרמל	הרצל	15			zadz3433@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון חן	35532		חיפה	מרקוני גוליאלמו	18			meronhen@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		ramzi883@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בנייה קיימת והוספת שימוש מסחרי בדירת מגורים בקומת הקרקע ברחוב הרצל 15, טירת כרמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת חזית מסחרית ע"מ להכשיר שימוש מסחרי בדירת מגורים בקומת הקרקע, במבנה הקיים.
2. הסדרת קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע.
3. שימוש בקומת המרתף כשטחי אחסנה לשטח המסחרי בקומת הקרקע.
4. הגדלת תכסית ושטחי בנייה.
5. שינוי ייעוד מדרך למגורים.
6. שינוי תקן החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	2
מגורים ומסחר	2	דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	2
		חזית מסחרית	דרך מאושרת	1
		להריסה	דרך מאושרת	1
		להריסה	מגורים ומסחר	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 קומות	584	84.15
דרך חדשה/הרחבה	110	15.85
סה"כ	694	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.06	15.86
מגורים ומסחר	583.96	84.14
סה"כ	694.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות ותת-קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הבניה במרווחים כפופה להוראות תכנית 355-0661652.
ב	קווי בניין קו בניין תחתי, בצבע תכלת - כניסה לקומת המרתף.
ג	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית השימושים המסחרי יתאפשר בקומת הקרקע כלפי רחוב הרצל בלבד. בשטח זה לא יותר שימוש של מגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט						
							עיקרי	שרות								
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	3	82.19	456			120	336	584	2	מגורים	מגורים ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	2												
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1			328	128 (3)		25 (2)	175	584	2	מסחר	מגורים ומסחר



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר	מגורים	2	36
מגורים ומסחר	מסחר	2	12

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:

שימוש: מסחר - שימוש מסחרי ביעוד מגורים ב'.

שטחי השירות יחושב ע"פ תקנות חישוב שטחים.

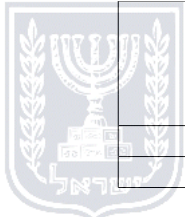
מפלס הכניסה הקובעת - מרחוב הרצל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט מצב מוצע.

(2) שטחי השירות כוללים: ממ"ד, חדרי מדרגות, מחסן וכדומה..

(3) שטח המיועד לאחסנה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	שמירה על הצורה החיצונית של הבניין: 1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחת פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מעבי מזגנים וכדומה שלא ע"פ התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה ע"י הוועדה המקומית.
6.2	חניה
	לתכנית זו יקבע תקן חניה מופחת למסחר שיכלול הקצאת מקום חניה אחד לכל 50-100 מ"ר מסחר. ככל שלא יהיה ניתן לאפשר חניות בתחום המגרש, ניתן יהיה לפעול בהתאם לדין, לרבות חיוב מגישי ההיתר לתשלום כופר חניה
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך \ תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך \ תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. תייל מבודד צמוד למבנה \ 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו \ תיל חשוף או מצופה, 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו \ כבל אוירי מבודד (כא"מ), 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, 20 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו. 7. כבלי חשמל מתח נמוך, 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 8. כבלי חשמל מתח גבוה, 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 9. כבלי חשמל מתח עליון, בהתאם עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 10. ארון רשת, 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את

6.3	חשמל
	קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל, עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.
6.4	ניהול מי נגר
	השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: א. במגרש למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חילחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים לשימוש וניצול של מי הנגר העילי, להשהייתם והחדרתם לתת הקרקע. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרת לתת הקרקע ורק עודפים יופנו אל מערכת הניקוז. ד. בתכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי הנגר בעת עוצמות גשם גדולות אל שטחים ציבוריים פתוחים
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: 1. עצים לשימור 1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח שתכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998, על עדכוניו. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, על עדכוניהן. תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות נגישות לאתר) התשס"ח-2008. תקן ישראלי ת"י 1918
6.8	פסולת בניין
	לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות עודפי עפר המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה מבעל ההיתר לפי הוצאת היתר. 2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין

6.8	פסולת בניין
	מאושרים כחוק . 3. בגמר הבנייה- לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר הטמנה או מתקן טיפול בפסולת בניין מאושרים כחוק , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר

6.9	פיתוח תשתית
	א. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים. ב. ביוב: (1) מתן היתר בנייה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה שיהיה בהתאם לתוכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב הישובית באישור משרד הבריאות. (2) תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	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 הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזות 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 הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. הבקשה להיתר תכלול פתרון למיקום מעבי המזגנים ע"מ למנוע מפגעי רעש

6.11	תנאים בהליך הרישוי
	1. בבקשה להיתר הבניה שתוגש ע"מ לאשר את השימוש המסחרי העלול להוות מטרד לסביבתם עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות לילה וכדומה, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסקים במטרה למנוע מטרד לסביבה. התנאים יקבעו בהתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וייתייחסו לכל המפגעים שעלולים להוות מטרד למבנים הסמוכים. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספות למבנים קיימים בהתאם להוראות תכנית זו, היא הגשת תכנית מדידה של המבנה הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך בק.מ 1:250 כולל כל הקומות, כל מפלסי המגרש ומפלסי הכביש הגובל. 3. אישור תצ"ר בוועדה המקומית.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע המיועדת לצורכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.

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

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

7.2 מימוש התכנית

ללא תאריך תפוגה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14