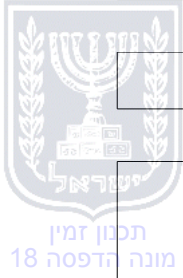


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-1038843

מכ/מק/ 1025 - הסדרת בניה רחוב סביון 30 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 את הבנייה הקיימת, זאת על ידי שינוי ההוראות לגבי קווי הבניין המותרים, תוספת זכויות והוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/מק/ 1025 - הסדרת בניה רחוב סביון 30 רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-1038843

שטח התכנית 0.549 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (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

210245 קואורדינאטה X

740215 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעה ד', 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
	30	סביון	רכסים

שכונה גבעה ד', רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	חלק	41	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0661652 ממשיכות לחול.	כפיפות	355-0661652
16/08/2012		5848	6460		החלפה	מכ/ 771



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה טרכטנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה טרכטנברג		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:37 06/11/2022	אלה טרכטנברג	06/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב ביחס לפתרון חניה (לרבות כניסה ויציאת רכב)	14:52 13/06/2023	אלה טרכטנברג	13/06/2023	1	1:100	רקע	בינוי ופיתוח

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	רחמים בן שושן			רכסים	סביון	30	052-7696900		
	פרטי	תמר ברכה בן שושן			רכסים	סביון	30	052-7696900		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.8.2 יזם**

**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	בנימין שפירא	582		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8410012	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
יחידת משנה	יח"ד ששטחה העיקרי אינו עולה על 70 מ"ר.

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 בינוי קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 50 מ"ר לשטח הבניה המותר, על פי סעיף 62א(א)(16) לחוק התו"ב.
2. הסדרת קווי הבניין לפי הקיים/הבנוי בפועל, כמפורט בתשריט מצב מוצע, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
3. שינוי הוראות בינוי לגבי שטח יח"ד משנה (זעירה), לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	549	100
סה"כ	549	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	548.67	100
סה"כ	548.67	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים: מגורים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר. גובה המחסן לפי קיים בפועל.</li> <li>שטח חניה מקורה לא יעלה על 25 מ"ר. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.70 מ'.</li> <li>התכנית כפופה לתכנית הבנייה במרווחים 355-0661652.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>התרת שימושים נוספים בהתאם לסעיף 4.1.1 תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת בקשה להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו.</li> <li>מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</li> <li>לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.</li> <li>השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם 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.</li> <li>הסכמת שכנים על פי כל דין.</li> </ol> <p>יחידות דיור זעירות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן. סעיף זה לא יחול על תוספת יחידות זעירות בקומות המסד בבנייה רוויה בגבעה ב'.</li> <li>תוספת היחידה הזעירות במבנים שהם בתים משותפים, לא תפגע בשטחים משותפים של הבית המשותף, בנגישות למדרגות ומחסנים ובאפשרות להתקנת מעלית.</li> <li>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.</li> <li>התכנית המאושרת כאמור נכנסה לתוקף לפני יום י"ח טבת ה'תשע"ג (31 בדצמבר 2012).</li> <li>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.</li> <li>יחידות הדיור 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)).</li> <li>יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות:</li> </ol>

4.1	מגורים
	<p>(א) יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>(ב) על אף האמור בס"ק א) לעיל, בבניה רוויה בגבעה ב' ניתן יהיה לרשום את היחיד הזעירות שיוקמו בקומת המסד בנפרד</p> <p>(ג) כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.</p> <p>(ד) תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
24	3	5	מ"ר 3 (6)	9 (5)	2 (4)	85	599	134.8 (3)	464.2 (2)	549 (1)	41	מגורים <סך הכל>	

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

### הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המותרים ומספר קומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין.
- מפלס הכניסה הקובעת הוא רחוב סביון.
- קווי בנין צידיים מתחת למפלס הדרך בלבד בצבע תכלת וקו בנין מעל הדרך בצבע אדום, כמסומן בתשריט.
- תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות עבור שימוש בקומות מפולשות, בקומות מסד ובמרתפים, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה. שטח הקומות האמורות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית.
- תותר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות עבור שימוש בחללי גג משפע, בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- שטחי בניה עבור שימושים נוספים כהגדרות בפרק 4.1.1 כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלה.
- תותר תוספת שטחי שירות עבור חניה, בנוסף לשטחי השירות הנקובים בטבלה. היקף התוספת יהיה בהתאם לנדרש עבור חניה על פי התקן בלבד ובאישור מהנדס הוועדה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח רשום.
- 80% לפי תכנית 355-0449710 + 25 מ"ר על פי סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב.
- 20% לפי תכנית 355-0449710 + 25 מ"ר על פי סעיף 62א(א)16 לחוק התו"ב.
- 1 יח"ד משנה.
- מפני קרקע טבעית בכל חתך (בהתאם למאוסר).
- + עלית הגג.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

על כל 1 עד 2 יחידות דיור זעירות שייתוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יחיד 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.

6.2

חשמל

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

6.3

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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.

תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4

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 שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18