

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/05/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

27/06/2023

תכנית מס' 355-1108646

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מכ/ 986 - רח' השקד 40, רכסים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ברח' השקד 40, רכסים
התכנית מציעה תוספת יחידת דיור לדירת מפלס הכביש על הגג (משפ' חזן), תוך הגדלת השטח המותר לבניה.
שינוי בקו בנין, הגדלת גובה המבנה, ושינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/ 986 - רח' השקד 40, רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-1108646

1.2 שטח התכנית 0.454 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

210036 קואורדינאטה X

739381 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעה ג', 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
	40	השקד	רכסים

שכונה גבעה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	224	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
640	355-0449710

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
25/06/2019		12257	8311		החלפה	355-0638346
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
22/01/1987		235	3420		החלפה	מכ/ 231



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה אברן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה אברן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 55 16/02/2023	אילה אברן	22/11/2020			רקע	בינוי
לא		23: 37 14/06/2022	אילה אברן	22/11/2020		1: 250	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	עמית חזן			רכסים	השקד	40			ayala24691@gmail.com
	פרטי	ישראל מאיר קדוש			רכסים	השקד	40			ayala24691@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמית חזן			רכסים	השקד	40			ayala24691@gmail.com
פרטי	ישראל מאיר קדוש			רכסים	השקד	40			ayala24691@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה אברן	ה-54335		רכסים	השקד	44	04-6803932		ayala24691@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	עבאס	22	04-8524038		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוספת יחידת דיור למגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה בחלקה והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ - 3 ל - 4 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	454	100
סה"כ	454	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	454.31	100
סה"כ	454.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
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"> 1. ינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה עפ"י התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים. 3. לא יותרו עסקים שעניינם יצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות, גני ילדים ופעוטונים. 4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות צמודות קרקע, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר 5. השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים עפ"י התקן בתא השטח.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), בגודל 13 מ"ר, בכל הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
48 (5)	3 (4)	3	3	2	2 (3)	6.5 (2)	4	85			350 (1)	454	454	1	מגורים	מגורים ב'

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 הקומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין ניתן להעביר שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת
- תותר הקמת משטח חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ותחתיו תותר הקמת מחסנים וקומת עמודים משותפת
- מפלס הכניסה הקובעת- רחוב השקד
- שטחי הבניה לשימושים הנלווים בסעיף 4.1.1 ד' הינם מתוך סך שטחי הבניה הקבועים בטבלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח שירות דירת: 25 מ"ר חניה מקורה, ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן עד 13.0 מ"ר, חדרי הסקה 7 מ"ר, שטח שירות משותף: קומת עמודים מפולשת משותפת בגובה 3 מ', מדרגות וחדר יציאה לגג עד 12.0 מ"ר, כניסה מקורה.
- מעל הכניסה הקובעת- מפלס הרחוב במפגש עם מגרש המגורים+עליית גג.
- מבנה יציאה לגג בגובה 2.5 מ' אינו נכלל במס' הקומות ובגובה המותר.
- תותר חריגה של 1.5 מ' מקו בנין צידי למדרגות ולשביל כניסה לדירה 4.
- שטח מרפסת ממוצעת 12 מ"ר. תנאי להוספת מרפסת מקורה/ זיזית מעבר למאושר בהיתר קיים הוא הסכמת כל הבעלים במגרש.

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<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>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	

6.2	תשתיות
<p>הרחקת אשפה: המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית קווי מים: אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ביוב: התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p>	

6.3	הוראות בזמן בניה
<p>א. כתנאי 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>ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ד. מכוונת 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>	

6.4	הנחיות מיוחדות
<p>תכנית זו אינה גורעת מזכויות מאושרות שהיו בתוקפן לפני תחילתה. במקרה של סתירה בין הוראות וזכויות בתכנית זו לבין הוראות וזכויות תכנית קודמת החלה על השטח, יחולו ההוראות והזכויות המיטביות.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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