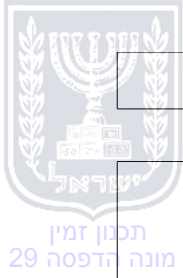


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1136183

מכ/מק/869 - הסדרת בנוי ברח' ויצמן 44 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 ומאפשרת הרחבתן של הדירות הקיימות, תוך שינוי ההוראות לגבי קווי הבניין המותרים, תוספת קומה ועלית הגג, תוספת באחוזי הבניה המותרים במסגרת 20% משטח המגרש ופיצול של אחת מהדירות הקיימות לשתי יחיד (מותר בהקלה).
זאת, כאשר התוספת של 20% מיועדת להסדרת יחיד 4 ו-5 (לאחר פיצול יחיד 4), כמפורט בנספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/869 - הסדרת בנוי ברח' ויצמן 44 טירת כרמל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 355-1136183

1.2 שטח התכנית 0.563 דונם

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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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

197725 קואורדינאטה X

740215 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת כהן

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	ויצמן	44	

שכונה טירת כרמל, רחוב ויצמן 44

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10677	מוסדר	חלק		114
10679	מוסדר	חלק	2	

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
2/20/6	76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
מכ/ 201	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/201 ממשיכות לחול.	3282	1206		19/01/1986
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
ג/ 936	החלפה		2549			05/07/1979
2 /20 /6	החלפה		0			24/05/1972



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		15: 39 11/10/2023	אלה טרכטנברג	11/10/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		14: 59 11/10/2023	אלה טרכטנברג	11/10/2023	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	טל מלכה			טירת כרמל	ויצמן	44	04-8581454		

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 מקרקעין וגיאוגרפית .PHD	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605	04-8202627	ellatr.office@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	עבאס	91	04-8532451	04-8511808	tanousmedid ot@gmail.co m

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
גבול מגבלות בניה = קו מגבלת קידוח מי שתייה	התכנית נמצא באזור מגן ב' של קידוח טירת כרמל 1.

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 ברחוב ויצמן 44 טירת כרמל ומתן אפשרות להרחבת הדירות הקיימות בהתאמה לתנאי השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה: כמסומן בתשריט.
- שינוי הוראות בדבר מס' קומות: 4 קומות במקום 2 קומות, לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור: 5 יח"ד במקום 4 יח"ד, לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת שטח כולל עד 20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בינוי לעניין הגדלת תכסית מ- 40% ל-85%, לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה,
- קביעת הוראות להריסת מבנים, לפי סעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
דרך מאושרת	114

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	2
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	114
גבול מגבלות בניה	מגורים	2
להריסה	דרך מאושרת	114
להריסה	מגורים	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

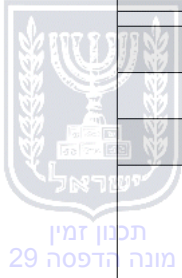
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9.14	1.60
מגורים	563	98.40
סה"כ	572.14	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9.14	1.62
מגורים	555.59	98.38
סה"כ	564.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי התכנית כפופה לתכנית הבנייה במרווחים מס' 0661652-355.
ב	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, תחבורה ציבורית (בדרכים), נטיעות, תאורה, מעברי תשתיות תת קרקעיים וכד'.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי			מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
מספר קומות	קו בנין (מטר)		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(5)	(4)	2.5 (3)	4	5	200 (2)	506.7 (1)	563	2	<סך הכל>	מגורים

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:

א. שטחי הבניה המותרים ומספר קומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 70% על פי תכנית ג/936 בתוספת 20% לצורך תוספת יח"ד.

(2) שטחי השרות חושבו על פי ההחלטה העקרונית לתכנית ג/936: ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן - 6 מ"ר, מערכות טכניות - 8 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות משותפים 8 מ"ר - לכל דירה/יח"ד, ואינם מבטלים שטחי שירות מאושרים ע"פ מכ/201.

(3) לכוונים רח' ויצמן ורח' מלחמת שש הימים.

(4) לכוון חלקה 3 - 2.5 מ', לכוון חלקה 4 - לפי תשריט מוצע, במרחק הקטן מ- 2 מ' מגבול החלקה תותר תוספת מעלית וממ"ד בלבד.

(5) יותרו מרפסות וגזוזטאות ע"פ תקנות חישוב שטחים, 1992 תקנה 2 (ד) תיקון 20.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הריסות ופינויים</p>	<p>6.1</p>
<p>- הריסת הפלישות לדרך תהווה תנאי למתן היתר בניה ליחידה 2. - הריסת החניה המקורה ומדרגות הגישה הפולשות למגרש השכן תהווה תנאי בהיתר ליחידות 4 ו-5.</p>	
<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת - התשס"ו - 2006.</p>	
<p>6.3 ביוב</p>	<p>6.3</p>
<p>קווי ביוב חדשים או החלפה של קווים קיימים תבוצע בהתאם לרשום בהנחיות משרד הבריאות בדבר הכנת תכנית להנחת קווי מי שתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל).</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנוי מכל בניוי לצורך חילחול נגר עילי. 2. ניהול מי הנגר יאושר על ידי מהנדס העיר.</p>	
<p>6.5 עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>	

שמירה על עצים בוגרים

6.7

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29