

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1220292

מכ/מק/921 בית הרצל 69 טירת הכרמל

חיפה

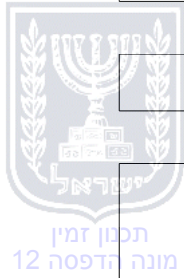
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005307712/310>

דברי הסבר לתכנית

המבנה בחלקה המיועד לתעשייה קלה ומלאכה.
התכנית מבקשת להסדיר מצב קיים, להוסיף זכויות בניה, לשנות קווי בנין ומס' קומות ותוספת גובה לצורך מבנה יציאה לגג.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	355-1220292
-------------	-------------

שטח התכנית	2.826 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א4

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

קואורדינאטה X

197185

קואורדינאטה Y

741590

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה צפוני טירת כרמל

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	69	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12669	מוסדר	חלק	58	

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

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
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>ג/949</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/949 ממשיכות לחול.	2709	1718		06/05/1981
<u>355-0661652</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
<u>מכ/240</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/240 ממשיכות לחול.	3574	2962		31/07/1988
<u>2/20/20</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/20/20 ממשיכות לחול.	5067			16/04/2002



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				מרינה קרונגאוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרינה קרונגאוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	26/03/2024	מרינה קרונגאוז	20: 15 26/03/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	04/12/2023	שרון לבנברג-דנגור	22: 40 26/03/2024	תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/05/2023	מרינה קרונגאוז	22: 29 21/11/2023		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	יעקב בן חמו			חיפה	בעל שם טוב	7			yakovhauza@gmail.com
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יוסף קרביץ		יעל קרביץ החזקות בע"מ	חיפה	איטליה	3			sefi@kravitz.biz
	פרטי	ישראל שוטלנד			חיפה	אנטוורפן	10			

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
אדריכלית	עורך ראשי	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין (1)	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@012.net.il
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	שרון לבנברג-דנגור	105903		בוסתן הגליל	שביל הדוגית	7			L.d.sharon@012.net.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@017.net.il

(1) כתובת: כתובת למכתבים : ת.ד. 11462, נשר 36710.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 במבנה קיים באזור מלאכה ותעשייה קלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
2. הוספת 500 מ"ר שטח עיקרי, בקיזוז שטחים שאושרו בהקלה, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התו"ב.
3. שינוי במס' קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
4. שינוי הוראות בינוי לענין תכסית מ-40% ל-72%, ולעניין מס' מבנים במגרש לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.
5. תוספת גובה לצורך מבנה יציאה לגג בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
6. קביעת חובת זיקת הנאה בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.



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

יעוד		תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה		1
סימון בתשריט		יעוד
זיקת הנאה		תעשייה קלה ומלאכה
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה קלה	2,826	100
סה"כ	2,826	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,813.78	100
סה"כ	2,813.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת והפעלת מבנים למלאכה, תעשיה קלה, משרדים, מסעדות, אחסנה, ומסחר קמעונאי וסיטונאי.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
ב	הנחיות מיוחדות הקמת סככות ומבני עזר לסוגיהם תותר רק בתוך קווי הבנין, בצמוד ובהמשך לבניינים העיקריים במגרשים, ומבני העזר יהיו חלק מהבניינים העיקריים.
ג	בינוי במגרש יותר מבנה אחד לפי הקיים.
ד	זיקת הנאה חובת זיקת הנאה במרווח הקדמי לרח' הרצל ובמרווח הקדמי לרח' המלאכה בשטח המדרכה הקיימת. זיקות ההנאה יסומנו בהיתר הבניה בהתאם לתשריט המוצע, או בשינויים קלים ממנו בהתאם לצורך, וירשמו בנסח טאבו.
ה	חניה פתרון החניה יהיה בהתאם לתקן התקף
ו	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה במסגרת הבקשה להיתר יוצג פתרון להסתרת מזגנים וצנרות בחזית המסחרית.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
	(6)	(6)	(6)	(6)	1	4	15 (5)	72		1895 (4)		678 (3)	2826 (1)	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש בהתאם לרשום בנסח הטאבו.

(2) בהתאם לתכנית מכ/240 מותר 150% (4239 מ"ר) + 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)א(1), שטח הבניה כולל הקלות שאושרו בהיתרי בניה קודמים.

(3) שטחי השרות המותרים ע"פ החלטה עקרונית מיום 18.11.1997 וכוללים: מקלט, חדר מכונות, או מתקנים טכניים (מעליות, הסקה וכד'), אחסנה, חניה בקומת מרתף, מבואות וחדרי מדרגות וקומת עמודים מפולשת שאינה משמשת למטרה עיקרית וקיימת גישה פתוחה אליה לכל הציבור משטחים ציבוריים..

(4) על פי היתר בניה מס' 2976. שטחי השרות המותרים ע"פ החלטה עקרונית מיום 18.11.1997 וכוללים, חניה בקומת מרתף..

(5) א. הגובה המקסימלי ימדד מפני הקרקע עד מעקה עליון או שיא גג משופע הכל לפי הגובה ביותר, בנוסף יותר מבנה יציאה לגג.

ב. גובה הבניין בתחום 3 מ' מגבול המגרש צידי לא יעלה על 4.5 מ', (למעט מרפסת קיימת לא מקורה בחזית מערבית לכיוון חלקה מס' 49, במפלס +5.75 ברוחב 1.20 מ' אשר מאושרת על פי היתר בניה מס' 20150167).

(6) א. קו בניין אדום: על פי קונטור המבנה הקיים לקומות שמעל קומת הכניסה.

ב. קו בניין תחתי בצבע תכלת עבור התוספות בקומת הקרקע בחזית הצפונית, המערבית והדרומית.

ג. קומת מרתף המשמש לחניה תותר עד גבול מגרש בהתאם להוראות תכנית מס' 355-0661652 (תכנית הבניה במרווחים)

ד. בקומה 3, (במפלס +5.75) בתחום המרווח המערבי הפונה לחלקה 49 תותר בליטת מרפסת קיימת לא מקורה ברוחב 1.20 מ' אשר מאושרת על פי היתר בניה מס' 20150167).

6. הוראות נוספות

6.1

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,

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני-3.00 מ' .

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד, מהתיל הקיצוני-2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה-0.3 מ'.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה :5.00 מ'.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :-כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו : 20.00 מ'.

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מציר הקו-35.00 מ'.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך-מהתיל הקיצוני-0.5 מ' .

ח. כבלי חשמל מתח גבוה-מהתיל הקיצוני-3 מ'.

ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת-מהתיל הקיצוני-1 מ'.

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 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.

6.2

פיתוח ונוף

1. הבקשות להיתרי בנייה יכללו תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול סמון חנייה, שבילים, גידור, גינון ונטיעות בחזית ובשוליים, חומרי גמר החזיתות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית.

2. לא תותר גישה למגרש מדרך מס' 1 (רחוב הרצל).

6.3 הנחיות מיוחדות	
מקום למכירת אוכל, חייב לעמוד בכל הדרישות של משרד הבריאות לממכר מזון.	

6.4 ניהול מי נגר	
ניקוז-תיעול מי נגר עילי: 1. השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בתחום המוגדר לפי תמ"א 1 כאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי בכל בניה חדשה יש להתאים את גובה מפלס 0.00 לגובה מפלס מאושר ע"י רשות ניקוז הקישון. 4. כתנאי למתן היתר בניה, לבניה חדשה יש לעמוד במפלסי הצפה בארועי זרימה 1:100 שנה כנדרש מהוראות תמ"א 1.	

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

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

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