

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0987206

מכ/1050 - רח' הרב שמעוןוביץ 15 רכסים גוש 11144 חלקה 581

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2024

לאשר את התוכנית

17/02/2025

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005146952/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת בניה קיימת, תוך תוספת בית כנסת שכונתי, הוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה לגבי קווי בניין, גובה/קומות ויחיד זעירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מכ/1050 - רח' הרב שמעוןוביץ 15 רכסים גוש 11144
חלקה 581

מספר התכנית 355-0987206

1.2 שטח התכנית 0.750 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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
קואורדינאטה X	209585
קואורדינאטה Y	739000

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	שמעוןביץ	15	

שכונה רכסים, גבעת א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	581	

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

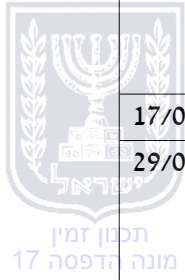
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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>355-0449710</u>	החלפה		8696	3900		17/02/2020
<u>355-0661652</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממשיכות לחול.	8413	8413		29/08/2019



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				אלה טרכטנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה טרכטנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	24/12/2024	אלה טרכטנברג	09: 48 24/12/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/12/2024	אלה טרכטנברג	09: 47 24/12/2024		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	דוא"ל
	פרטי	ארז צאיג			רכסים	הנרקיסים	20	054-7425766	zaigmerav@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאית בנין, שמאי ת מקרקעין וגיאוגרפית PHD.	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605	ellatr.office@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	

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
קו בניין	קו בניין בצבע אדום (קו-נקודה) - לקומות מגורים
קו בניין עילי	קו בניין בצבע אדום (קו - 2 נקודות) - לפרגולות
קו בניין תת קרקעי	קו בניין בצבע תכלת - לבית כנסת
קו עזר (בצבע מגנטה)	גבול חלקה = קו רחוב לפי תצ"ר 233/2012

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 קיימת כולל בית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שימוש לבית כנסת.
- הגדלת אחוזי בניה.
- שינוי בקווי בניין.
- תוספת יח"ד זעירות.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	581	דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	581
		קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	581

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך לפי תכנית מתאר	75	10	
מגורים	675	90	
סה"כ	750	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	750.13	100	
סה"כ	750.13	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ומבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

א. שימושים עיקריים:

מגורים (יח"ד ראשיות + יח"ד משנות/זעירות), מבנים ומוסדות ציבור לדת, לרבות בית מדרש, מקווה ובית כנסת.

ב. שימושים נוספים:

מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

ג. שימושים משניים:

מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.

ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

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 בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים עפ"י התקן בתא השטח.

5. הסכמת שכנים עפ"י כל דין.

4.1.2**הוראות****א****בינוי**

יחידות דיור זעירות:

1. שטחה של יח"ד משנה/זעירה יהיה לא יפחת מ-45 מ"ר (שטח עיקרי) והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת + שטחי שירות כולל ממ"ד או/ו שיפור מיגון.

2. תנאי להיתר בניה ליחידות משנה/זעירה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה/הזעירה והאיסור על פיצול הבעלים.

ב**קווי בנין**

- קווי הבניין הינם בהתאם לתשריט מצב מוצע.

- במרווחי הבניה מותרים: פרגולות ללא כיסוי, מדרגות גישה, משטחים, פריס, שבילים, גשרוני גישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות וכד'.

ג תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להוצאת היתר בניה למקווה יהיה מילוי תנאים ודרישות של משרד הבריאות.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים			600 (1)			(2)				
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			525 (3)							
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	581	750	1125	375 (4)	75		9.5 (5)	2 (6)	2	96 (7)

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

ב. קווי בניין לפי תשריט.

ג. שטחי שירות כוללים: מרחבים מוגנים (ממ"מ, ממ"דים או/ו שיפור מיגון) לפי הנחיות פיקוד העורף, חניות מקורות, מחסנים עד 13.00 מ"ר, מרפסות שירות מקורות, חדרי מדרגות ומבואות משותפות וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור יח"ד ראשיות ויח"ד זעירות.

(2) 5 יח"ד ראשיות ועד 3 יחידות זעירות.

(3) עבור בית כנסת.

(4) עבור שטחים במבנה בלבד.

(5) מספר הקומות יהיה 2 קומות מעל כניסה קובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה קובעת.

(6) +מבנה יציאה לגג.

(7) שטח מרפסות עבור יח"ד רגילות לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ולא יותר לנייד שטחי מרפסות לשטח עיקרי או שטח שירות.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- פטור מחניה עבור בית כנסת.

6.2**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 בינוי, 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, השהייתם 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.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**