

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-1224849

מכ/ 1049 - רח' הזית 4, רכסים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
חיפה  
מורדות הכרמל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2025

לאשר את התוכנית

28/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2024

להפקיד את התכנית

15/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005310568/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ברח' הזית 4, רכסים  
התכנית מציעה הגדלה של מס' יח"ד המותרות מ-2 ל-4 תוך הגדלת השטח המותר לבניה.  
שינוי בקו בנין ושינוי הוראות בינוי ועיצוב.  
כל יח"ד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל. יש פתרון לחניות בתחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/ 1049 - רח' הזית 4, רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-1224849

1.2 שטח התכנית 0.462 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 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

209829 קואורדינאטה X

740048 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת החרובים, 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
	4	זית	רכסים

שכונה גבעת החרובים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12865	מוסדר	חלק	36	

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
393	355-0449710

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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>355-0449710</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	8696	3900		17/02/2020
<u>355-0661652</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
<u>מכ/במ/333</u>	החלפה		3872	2336		02/05/1991
<u>מכ/במ/333 א</u>	החלפה		4392	2348		17/03/1996



## 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		08: 25 08/07/2024	אביבית פרישמן	07/07/2024			רקע	בינוי
לא		21: 16 19/07/2023	אילה אברן	01/06/2023		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**

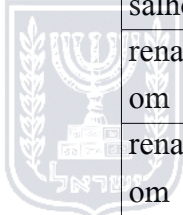
**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף מנדל לייזרוביץ			רכסים	דרך הרב משקובסקי	4			YL0527622175@gmail.com
	פרטי	תמרה מתוקה לייזרוביץ			רכסים	דרך הרב משקובסקי	4			YL0527622175@gmail.com
	פרטי	יוסף סלהוב			נתניה	יואב	11			salhovy@gmail.com
	פרטי	מלכה סלהוב			נתניה	יואב	11			salhovy@gmail.com
	פרטי	צוראל סלהוב			רכסים	זית	4			renanasal2@gmail.com
	פרטי	רננה סלהוב			רכסים	זית	4			renanasal2@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף מנדל לייזרוביץ			רכסים	דרך הרב משקובסקי	4			YL0527622175@gmail.com
פרטי	תמרה מתוקה לייזרוביץ			רכסים	דרך הרב משקובסקי	4			YL0527622175@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
salhovoy@gmail.com			11	יואב	נתניה			יוסף סלהוב	פרטי
salhovoy@gmail.com			11	יואב	נתניה			מלכה סלהוב	פרטי
renanasal2@gmail.com			4	זית	רכסים			צוראל סלהוב	פרטי
renanasal2@gmail.com			4	זית	רכסים			רננה סלהוב	פרטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ayala24691@gmail.com		04-6803932	44	השקד	רכסים		ה-54335	אילה אברן	עורך ראשי	
		04-6412694		(1)	טורעאן		1096	עומר עדוי	מודד	
archavivit@gmail.com		02-6417282	4	יחזקאל הנביא	בית שמש		45033088	אביבית פרישמן	אדריכל	

(1) כתובת: ת.ד. 1768.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 יחידות 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 - 2 ל - 4 יח"ד.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
3. שינוי קו בנין.
4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

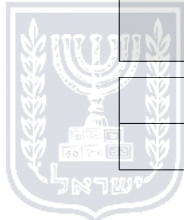
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	462	100
סה"כ	462	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	467.66	100
סה"כ	467.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



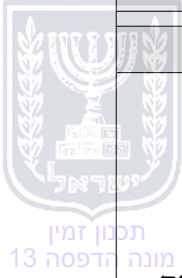
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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"> <li>1. ינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה עפ"י התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו.</li> <li>2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</li> <li>3. לא יותרו עסקים שעניינם יצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות, גני ילדים ופעוטונים.</li> <li>4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר</li> <li>5. בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים עפ"י התקן בתא השטח.</li> </ol>
4.1.2	<b>הוראות</b>



## 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 יח"ד (3) 4	תכנית (% מתא שטח) 85	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר) 467.66	תאי שטח 1	שימוש מגורים	יעוד מגורים ב'
	קדמי (7) 5	אחורי 3	צידי- שמאלי (6) 3	צידי- ימני (6) 2.7					מעל הכניסה הקובעת (5) 3	מעל הכניסה הקובעת				
										עיקרי (1) 500	שרות (2) 160			
(8) 24	(7) 5	3	(6) 3	(6) 2.7	(5) 3	(4) 10.4	(3) 4	85	(1) 500	(2) 160	467.66	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:

מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), בגודל 12.5 מ"ר, בכל הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את שטח עליית הגג.
- (2) שטח שירות דירתי: 25 מ"ר חניה מקורה, ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן עד 12.5 מ"ר, מתקנים טכניים 7 מ"ר.
- (3) תוספת יח"ד זעירות תהווה סטיה ניכרת.
- (4) גובה זה כולל גג רעפים.
- (5) מעל הקומה העליונה יבנה גג רעפים. שיפוע הגג לא יעלה על 35 מעלות, וגובה הרכס לא יעלה על 3 מ' מעל פני התקרה העליונה.
- (6) תותר חניה מקורה בקו בנין 0 צידי, תותר חריגה של 2 מ' למדרגות פתוחות, הפודסט יהיה ברוחב ובעומק של 1 מ'.
- (7) תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי.
- (8) לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטח עיקרי או לשטח שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

**בינוי**

הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.2

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

6.3

**תשתיות**

הרחקת אשפה : המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית  
 קווי מים : אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.  
 ביוב : התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.  
 קווי ביוב חדשים בתחום התכנית יהיו מחומרים עמידים שימנעו זיהום בתת הקרקע.

6.4

**ניהול מי נגר**

אמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי, ובוועדה המקומית מרחבית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית הנוגעת בדבר

6.5

**תנאים בהליך הרישוי**

חשמל : תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים / או חדרי מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**