

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1261197

מכ/מק/1084 - רח' שביון 35 רכסים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005333196/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לאפשר לגליזציה לבניה קיימת, תוך שינוי של הקו הבניין הצדדי המזרחי ושינוי בהוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/מק/1084 - רח' סביון 35 רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-1261197

שטח התכנית 1,504 דונם

1.2

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 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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

מורדות הכרמל	מרחב תכנון מקומי
210098	קואורדינאטה X
740103	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רכסים, רח' סביון 35.

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
	35	סביון	רכסים

שכונה גבעה ד', רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	חלק	64	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות של תכנית מתאר רכסים ממשיכות לחול.	8696	3900		17/02/2020
<u>355-0661652</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות של תכנית בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל. הוראות הנ"ל ממשיכות לחול.	8413	8413		29/08/2019



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אלה טרכטנברג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אלה טרכטנברג		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 200	1	21/08/2024	מרינה קרונגאוז	09: 31 22/08/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	30/06/2024	אלה טרכטנברג	09: 32 22/08/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	צבי בלט (1)			רכסים	סביון	35		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח מטעם כל בעלי הזכויות.

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, שמאית מקרקעין וגיאוגרפית .PHD	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605	ellatr.office@gmail.com
אדריכל	אדריכל	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין	5	052-3708137	kronarch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	582		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	bshapira@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

מונח	הגדרת מונח
קו בניין	קו בניין בצבע אדום - עבור מבנה.
	קו בניין בצבע תכלת - עבור המקלט המשותף הקיים.

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 בינוי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת קווי הבניין לפי הקיים/הבנוי בפועל, כמפורט בתשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
2. שינוי הוראות בינוי לגבי שטח יח"ד משנה (זעירה), לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

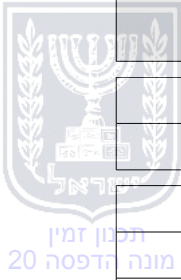
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		64
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	64
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	64
להריסה	מגורים א'	64

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,504	מגורים
100	1,504	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,502.04	מגורים א'
100	1,502.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. מגרשי חניה ומבני חניה עבור מגורים, 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. יינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה על פי 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 ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים. 4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח. 5. הסכמת שכנים על פי כל דין.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות כלליות</p> <p>יח"ד זעירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטחה של דירת המגורים שתיווסף למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-25 מ"ר ועד 55 מ"ר (שטח עיקרי) והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת + שטח שירות, לרבות ממ"ד או/ו שיפור מיגון, עד 12.5 מ"ר לפי דרישות פיקוד העורף. - דירת מגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח. - יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית. 2. כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה. 3. על כל 1 עד 2 יח"ד זעירות שיתווספו תחול חובה התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יח"ד זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנה מקום חניה נוספים. אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספיק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. תנאי לקבלת פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.
ב	<p>בינוי</p> <p>לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל עד מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי מ"ר (מ"ר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
72 (4)	6 (3)	6 (2)	85	1232.8	180 (1)	1052.8	1504	64	מגורים א'

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. הכניסה הקובעת בהתאם להוראות התכנית המאושרת דהיינו הכניסה הקובעת תהיה מרחוב סביון.

ב. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת שטחי שירות עבור חניה, בנוסף לשטחי השירות הנקובים בטבלה. שטח שרות לחניה מקורה בקומה אחת לא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ"ר, לכל יח"ד. שטח חדרים למתקנים טכניים לא יעלה על 7 מ"ר לכל יח"ד.

(2) יותרו בנוסף סה"כ 6 יח"ד זעירות, בהתאם לתכנית מתאר רכסים, סעיף 4.1.2 א' לכל 1 יח"ד ראשית המותרת יח"ד זעירה.

(3) המבנה ידורג וגובהו לא יעלה על 12 מ' מעל פני הקרקע בכל חתך שהוא המקביל לכביש. מעל פני תקרת הקומה העליונה יותר מעקה גג, מתקנים טכניים, חדר יציאה לגג וחדר מכונות מעלית, חדר מכונות מעלית לא יעלה על 2.5 מ' ברוטו.

(4) שטח מרפסות (גוזזטראות) לא יעלה על 14 מ"ר לכל יח"ד. לא יותר לנייד שטחי מרפסות לשטח עיקרי או שטח שירות.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	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 בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. אמצעי ניהול הנגר יוצגו בהליך הרישוי, ובוועדה המקומית- מרחבית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית הנוגעת בדבר.</p>
6.1.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. סה"כ 5 עצים. 4 עצים לשמירה ו-1 לכריתה.</p> <p>2. בקשה להיתר הגובלת בעצים בוגרים תועבר לקבלת התייחסות פקיד היערות, ובמידת הצורך יוכל לבחון מחדש את סיווג העצים במרווח הסמוכים לרחוב הדקל.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>- ביצוע כריתה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p> <p>4. עצים המסומנים לשמירה:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>- תנאי בהיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p> <p>- תנאי בהיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p>
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	הנחיות מיוחדות
	<p>מוגבלות בניה לגובה.</p> <p>1. אין לחרוג מגובה בניין מקסימלי של 198.5 מטר מעל פני הים (כולל כלי עבודה) ו- 45 מטר מעל פני השטח.</p> <p>2. גובה זה הוא הגובה המרבי המהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. היזם נדרש לבצע מדידות מדוייקות של מפלס הקרקע בשטח התכנית על מנת לקבל את הגבהים המקסימליים המותרים לבניה בשטח התכנית.</p> <p>4. כל תכנית שתחרוג מהמגבלה המפורטת בסעיפים 1 ו-2 שלעיל, תידרש לאישור משרד הביטחון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

<p>תוקף התכנית יפקע אם לא יוצא היתר בניה להסדרת הבניה הלא חוקית תוך 3 שנים מיום אישורה. במידת הצורך ניתן להאריך תוקפה בשנה נוספת באישור ועדה מקומית מנימוקים שיפורטו.</p>	<p>מימוש התכנית</p>	<p>1</p>
---	---------------------	----------



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20