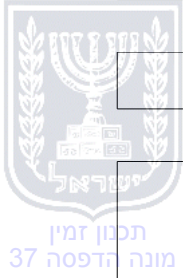


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0561639

מכ/ 945 הסדרת בניה קיימת ברחוב השושנים - נשר



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת בניה קיימת ותוספת 169 שטחים עיקרי. רחוב השושנים 54 נשר
הסדרת קוי בנין צידים במגרש עבור מדרגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/ 945 הסדרת בניה קיימת ברחוב השושנים - נשר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0561639

1.2 שטח התכנית 0.694 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

203046 קואורדינאטה X

742069 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב השושנים 54 נשר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נשר	השושנים	54	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11185	מוסדר	חלק	154	

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
מכ/ 167 / א	154

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
02/02/1984	1438	3021	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1059. הוראות תכנית ג/ 1059 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 1059
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 278
16/12/2012	1546	6513	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 167 / א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 167 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה שלום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה שלום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	10: 21 09/09/2019	אריה שלום	08/08/2017		1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		10: 27 02/09/2019	אריה שלום	03/08/2017		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	דוד בן הרוש			נשר	השושנים	54	04-9893093		
	פרטי	לילי בן הרוש			נשר	השושנים	54	04-9893093		
	פרטי	יוסף חדד			נשר	השושנים	54	04-8212803		
	פרטי	רחל חדד			נשר	השושנים	54	053-3318051		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לילי בן הרוש			נשר	השושנים	54	04-9893093		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	אריה שלום	54422		רכסים	הרב עוזיאל	13	04-9893093	04-9890156	arieslom@bezeqint.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
שינוי קווי בנין ותוספת לשטחי הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי.
2. תוספת 169 מ"ר לשטח עיקרי (התוספת כוללת מרפסות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	154	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	154

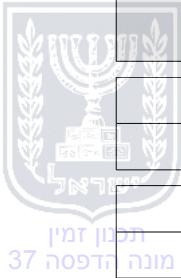
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	693.76	100
סה"כ	693.76	100

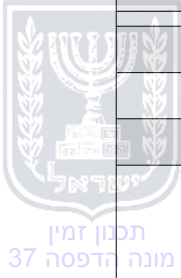
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	693.76	100
סה"כ	693.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יותרו מסדים פתוחים. גמר קירות המסד יהיה בהתאם לחומרי הגמר של המבנה. תחול חובה לטיפול בגג כחזית חמישית. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לאשר במגרש יחידת משנה נפרדת מיחידת הדיור הראשית. חישוב שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש ולא בנוסף.</p> <p>יחידת המשנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות במסגרת היתר הבניה.</p> <p>תנאי להיתר ליחידת משנה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין יהיו על פי תשריט.</p> <p>קו בנין בצבע תכלת על פי תשריט, עבור מדרגות מקורות.</p> <p>תותר הקמת משטח חניה בקו בנין קדמי 0 ומחסן מתחתיו. בניה למגורים תהיה בהתאם לקווי הבנין.</p> <p>במרווחים תותר מרפסת כניסה קיימת ע"פי היתר בניה מספר 2595 מיום 16.04.1992.</p> <p>תותר הבניה במרווחים וגובה קירות תומכים בכפוף לתכנית 355-0661652 שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מספר 8413 מתאריך 12.03.2019.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
ציד-י- שמאלי (3) 3	ציד-י- ימני (3) 3	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 2	(2) 10	2.8	(1) 2	55	110	760	170	541		694	154	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
49	3	4	154	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף תותרנה שתי יחידות משנה.
- (2) מקרקע טבעית.
- (3) תותר חריגה נקודתית בקו בנין לצורך מבנה מדרגות, על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>המקרקעין שתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודות בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדירה / חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד</p>	
<p>6.2</p>	<p>דרכים וחניות</p>
<p>החניה תותר בתחומי המגרש בהתאם לתקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה: הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני 2.00 מ, מציר הקו 2.25 מ 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני 1.50 מ, מציר הקו 1.75 מ.</p>	

6.3	חשמל
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 6.5 מ. בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 5.00 מ, מציר הקו 8.5 מ.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - בשטח בנוי - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 13 מ בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני 9.5 מ, מציר הקו 20.0 מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35.0 מ</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>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(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>

6.4	הוראות פיתוח
	<p>תכנית פיתוח המגרש באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: קירות תומכים, פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה, חיבור לתשתיות, גדרות וכד'. קירות התמך הדרושים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה ע"מ למנוע שפכים מיותרים.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדיריים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים</p>

6.5	ניהול מי נגר	
	ממפלס פתחי הביוב. ה. תכנון חניות - בתכנון ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.6	פסולת בניין	
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.7	פיקוד העורף	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.	
6.9	שרותי כבאות	
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.10	תנאים למתן היתרי בניה	
	1. סידורי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 3. תנאי למתן היתר בניה נספח בינוי הכולל הוראות עיצוב והוראות גינון ונטיעות במרחב	
6.11	תשתיות	
	מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב.	

6.11	תשתיות
	<p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p> <p>מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
6.12	היטל השבחה
	א. היטל השבחה ייגבה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37