

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0591495

מכ / 946 - תוספת שטחי בניה להשלמת שטחי מרפסות, רח התאנה בנשר



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

דיירי שני הבניינים, התאנה 9 והתאנה 11 החליטו לקדם תכנית שתאפשר להם להגדיל את שטחי המרפסות ע"י סגירת "החורים" שבוצעו בעבר במבנים על מנת שהמרפסות תעמודנה בהנחיה כי לא תהיה מרפסת מעל מרפסת.

היום כשהאפשרות של מרפסת מעל מרפסת מותרת ולכן מטרת תכנית זו לאשר תוספת שטחי בניה במגרש שיאפשרו את סגירת "החורים" הקיימים וצרוף השטח לשטח מרפסת קיימת.

השטח של רוב המרפסות הקיימות נע בין 9.3 מ"ר ל - 12.3 מ"ר והתוספת המבוקשת נעה בין 9.2 מ"ר ל - 11.90 מ"ר.

כמו כן בבנין ברח' התאנה 9 תותר הגדלת מרפסות של 7 דירות (28, 38, 48, 58, 68, 78, 88) בהן אין "חורים" במרפסת שלהן בקומות : 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23

סה"כ השטח המבוקש לבנין התאנה 9 הוא 945 מ"ר ולתאנה 11 הוא 965 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ / 946 - תוספת שטחי בניה להשלמת שטחי מרפסות,
רח התאנה בנשר

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
355-0591495

1.2 שטח התכנית
8.487 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
	קואורדינאטה X	201828
	קואורדינאטה Y	741558
1.5.2 תיאור מקום	רח' התאנה בנשר	

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	התאנה	11	
נשר	התאנה	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11203	מוסדר	חלק	64	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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102	מכ/ 246 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חיפה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3 / 78	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 / 78. הוראות תכנית תמא/ 3 / 78 תחולנה על תכנית זו.	5655	2496	26/04/2007
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
מכ/ 246 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 246 / א ממשיכות לחול.	5122	300	28/10/2002



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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/09/2019	פנינה רוזנברג	14: 50 16/09/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	26/11/2018	פנינה רוזנברג	15: 10 26/11/2018		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
עו"ד ונוטריון	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עו"ד משה יונאי	09637		חיפה	רד"ק	11	04-8539111		moshe@ry- law.co.il

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	מודד	דוד אפלbaum	807		נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot@net vision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת שטחי בניה להשלמת מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטחים העיקריים המיועדים לשטח עיקרי של מרפסות.

ב. שינוי בקווי בנין להסדרת קונטור בנין קיים כולל קונטור של מרפסות קיימות.

ג. קביעת הוראות בינוי, עיצוב וחומרי גמר לתוספת הבניה של המרפסות החדשות בצמוד למרפסות הקיימות.

ד. שינוי בתחום השטח המוגדר בזיקת הנאה.

ה. שינוי במרווח המינימלי בין הבנינים עקב הוספת המרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2001		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2001	מגורים ד'	זיקת הנאה
2001	מגורים ד'	קו בנין מתוכנית קודמת

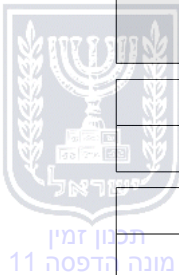
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,487	אזור מגורים מיוחד
100	8,487	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,486.54	מגורים ד'
100	8,486.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותר לבנות בנינים אשר ישמשו למגורים הכוללים דירות, מחסנים, מועדונים לדיירים, חניונים, דרכי גישה לרכב והולכי רגל, שטחים מגוננים, מתקני ספורט.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. כל ההוראות של תכנית מכ/246 א' יישארו בתוקפן למעט האמור בתכנית זו. ב. יותר להגדיל את שטחן של המרפסות הקיימות על חשבון ה"חורים" הצמודים לכל מרפסת. ג. בבנין ברח' התאנה 9 תותר הגדלת מרפסות קיימות של דירות: 28, 38, 48, 58, 68, 78, 88 בקומות: 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 שאין בהן "חורים" כמו בשאר המרפסת. ד. חומרי הגמר של השלמת המרפסות יהיה זהה לחומרי גמר המרפסות הקיימות. כולל החיפוי של תחתית המרפסת, המעקות וכד' ה. בקשה להיתר בניה תוגש לכל אגף בשלמות. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה תכנית בינוי שתציג שמירה על חזית אחידה למבנה לאישור הועדה המקומית. ו. השלמת המרפסות עם "החורים" תותר ללא תלות בביצוע המרפסות המוצעות בסעיף ג' לעיל. ז. התכנית מבטלת את סעיף 2.8.5 ב' מתכנית מכ/246 א' בדבר המרחק המינימלי בין המבנים. המרחק המינימלי יהיה כפי שקיים בתוספת שטח המרפסות המותר בתכנית זו בין המבנים.
ב	הנחיות מיוחדות א. תיאסר סגירת המרפסות. ב. לא ניתן יהיה לנייד זכויות בניה מכוח תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5144 (5)	28	54.5 (4)	209 (3)	60 (2)	16855	6176	5520	18282	8438 (1)	תאנה 9 - 11	2001	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה א: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט

הערה ב: הנתונים של השטחים העיקריים ושטחי השירות נלקחו מהיתר מצב סופי לבנין בתאנה 11 מ - 3.2008.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש נלקח מהיתר הבניה.

(2) עפ"י תכנית מאושרת מכ/246/א.

(3) ע"פ הבינוי בפועל.

(4) ה - 0.00 של המבנה הוא במפלס קומה 10 בבנין תאנה 11 ובקומה 9 בבנין תאנה 9

הגבהים והמפלסים כפופים להוראות התכנית המאושרת מכ/246/א.

(5) תוספת של 945 מ"ר להגדלת שטחי מרפסות קיימות לבנין ברח' התאנה 9 ותוספת של 965 מ"ר להגדלת שטחי מרפסות קיימות ברח' התאנה 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

תרשם הערת אזהרה בטאבו לזכות מעבר לציבור בתחום המסומן בתשריט התכנית.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד 2 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 אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

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

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

ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת..... 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל. 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 כרייה 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



6.2	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



6.3	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר לשפיכת פסולת בנין מאושר מחוץ לתחום שיפוטה של העיר. ב. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.



6.4	תשתיות
	<p>כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטלוויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .</p> <p>א. מים .</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס העיר .</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר .</p> <p>ד. תאורה</p> <p>כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח הפרטי הפתוח ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>



6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11