

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

06/01/2021

תכנית מס' 355-0747634

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מכ/941 הסדרת בנייה קיימת ברחוב הרקפות 25,27 נשר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית בנויות 2 יח"ד בגובה של 2 קומות ברחוב הרקפות 25,27 נשר. תכנית זו באה להסדיר בנייה קיימת.

זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 1-2 קומות ו- 2 יח"ד, גובה מאושר כ- 8.5 מטר, תכסית 35% והיקף השטחים העיקריים הינו 379 מ"ר בכל הקומות. קווי הבניין המאושרים מהחזית הקדמית והאחורית 4 מטר ומהחזית הצידית 2.5 מטר.

התכנית מציעה לשנות את קו הבניין הצדי (לכיון השפ"פ) ל 1.0 מ' ושינוי קווי בניין בהתאם למבנה הקיים, מוצע להוסיף שטחים עיקריים בהיקף של 106 מ"ר ותכסית מוצעת - 75%, סה"כ 3 קומות וגובה 12.70 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/941 הסדרת בנייה קיימת ברחוב הרקפות 25,27 נשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

355-0747634

0.541 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מחוזית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

204774 קואורדינאטה X

740590 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הרקפות 25,27 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	הרקפות	27	
נשר	הרקפות	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11231	מוסדר	חלק	328	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413	29/08/2019
ג/ 400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 400. הוראות תכנית ג/ 400 תחולנה על תכנית זו.	989	607	10/01/1963
ג/ 580	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 580. הוראות תכנית ג/ 580 תחולנה על תכנית זו.	1934	2065	19/07/1973
מכ/ 222	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/222 בתחומה. הוראות תכנית מכ/222 ימשיכו לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	3429	1055	19/02/1987



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 14 13/12/2020	ירון חן	13/12/2020		1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 34 30/04/2020	ירון חן	30/04/2020	1	1: 100	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	אילן אלימלך			נשר	הרקפות	27			meronhen@gmail.com
	פרטי	אתי אלימלך			נשר	הרקפות	27			meronhen@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון חן	35532		חיפה	מרקוני גוליאלמו	18			meronhen@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		מונה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 בנייה קיימת והוספת שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי הבניין.

2. הכשרת בנייה קיימת והגדלת השטח העיקרי המותר לבנייה.

3. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1

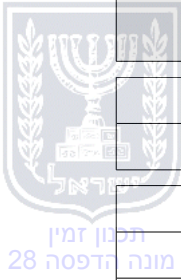
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	541	100
סה"כ	541	100

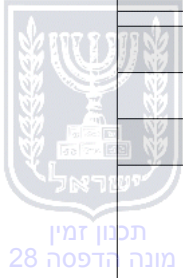
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	541.32	100
סה"כ	541.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הבניה במרווחים תהיה עפ"י תכנית 355-0661652.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
24	1	2	12.7	2	75	635	20	76	130	409	541	1	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי שירות לכל יח"ד יכלולו - מחסן בשטח של 10 מ"ר, חניה מקורה בשטח של 25 מ"ר, מדרגות בשטח של 8, ממ"ד בשטח של 12.5, עלית גג, יציאה לגג - בתנאי שלא תהיה בו כל בניה למעט מבנה יציאה לגג וישמש כמרפסת פתוחה, השטח הפנוי בקומת העמודים, סטווין.
קווי הבניין יהיו לפי תשריט מצב מוצע.
כל בניה חדשה במרווח האחורי תהיה לפי קו בניין אחורי של 4 מ'.
כל בנייה חדשה במרווח הצידי מזרחי תהיה לפי קו בניין מאושר 2.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

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 שררולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.

ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

ט. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

הוראות עיצוב בינוי אדריכלי לפי הנחיות מרחביות.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר הבניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.4**חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף.

6.5**חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 בתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל והאישורם.

6.6**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים/ הרשות המקומית לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים/ הרשות המקומית ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.

לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים/ הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י הרשות המקומית.

2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.

אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה במועצה המקומית.

אצירה והרחקת אשפה:

מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.

6.7

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

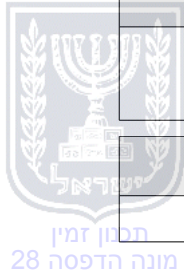
על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לגידור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשרשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) כמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות. 1. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב. 2. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות. 3. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 4. תקשורת - מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק. 5. צנרת למערכות תרכוז בתוך פרופילים מיוחדים להסתרה, בקווים אופקיים ואנכיים בלבד. 6. צבע מרזבים וצנרות יהיה בדומה לחזית המבנה, למעט עיצובים מיוחדים. 7. בקשה לתוספות בניה תכלול העברת כל הקווים ההנדסיים התת קרקעיים והסטת שבילי גישה משותפים מחוץ לשטח הבניה.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאים לקבלת היתר בניה: 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3. א. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. ב. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל</p>	

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
6.13	מקלטים
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

