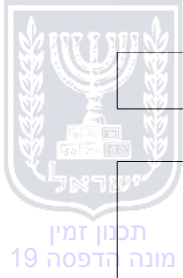


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0779504

תוספת זכויות בנייה ברחוב ההשכלה נשר מכ/990 (ההשכלה 35-33)



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הבנין נמצא בגוש 11231 חלקה 306 ברחוב ההשכלה 33-35
על חלקה זו חלה תבע מס' מכ/ 222

בבנין 2 קומות מגורים וקומת עמודים הכוללות יח"ד אחת.
התכנית מציעה: תוספת זכויות בניה לבית הקיים, ללא פיצול יחידות דיור וללא חריגה מהיקף הבית הקיים.
סה"כ שטחי בניה מבוקשים בתכנית 135.38 מ"ר עיקרי ושירות.

התוספת היא בקומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה ברחוב ההשכלה נשר מכ/990 (ההשכלה 33-35)	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	355-0779504
0.465 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

204592 קואורדינאטה X

740544 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ההשכלה, גבעת נשר, 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	ההשכלה	33	

שכונה גבעת נשר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11231	מוסדר	חלק	306	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
19/02/1987	1055	3429	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/222 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/222



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גייסלה קנחלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גייסלה קנחלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 29 08/06/2021	גייסלה קנחלי	26/04/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		21: 45 08/06/2021	גייסלה קנחלי	05/08/2019	1	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	גבריאלה פיינברג			נשר	ההשכלה	33	054-4740083		
	פרטי	רומן פיינברג			נשר	ההשכלה	33	054-4740083		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאלה פיינברג			נשר	ההשכלה	33	054-4740083		canjalli@bezeqint.net
פרטי	רומן פיינברג			נשר	ההשכלה	33	054-4740083		canjalli@bezeqint.net

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	גייסלה קנחלי	87878		זכרון יעקב	קציר	4	052-2365961		canjalli@bezeqint.net
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 זכויות בניה בשטח קומת העמודים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי עבור בניה בקומת העמודים בתא שטח 1.
2. תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת.
3. שינוי הוראות בניוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

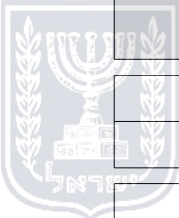
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	465	100
סה"כ	465	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	465.48	100
סה"כ	465.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 יוצא היתר בניה להגדלת יחדת דיור, בבית דיור, בבית בן יותר מדירה אחת, אלא לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית על דעת בעל או בעלי הנכס, תכנית בינוי להגדלה של כל הדירות באותו בניין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה המחסן יהיה עד 2.10 מ'</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו על פי ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
4	2.5	2.5	2	2	6.4	1	41.94	60.86	495.78	22.41	95.63	79.34	298.4	465	1	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3		מגורים א'
		1

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:

תוספת השטחים מכוח תכנית זו מיועדת לשטח המסומן בנספח הבינוי המצורף.

יותר קירוי חניה במרווח קדמי וצידי.

קו בנין עילי - קו בנין לגשר הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>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.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 בתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל והאישורם.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י הרשות המקומית.</p> <p>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.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.</p> <p>2. 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.</p> <p>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.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים/ הרשות המקומית.</p> <p>לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים/ הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור הרשות המקומית.</p> <p>ד. אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה במועצה המקומית.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה. מסתור</p>

<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תקשורת</p> <p>קווי טלפון כבלים ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, 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, השהייתם 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. 	<p>6.6</p>
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. בבדיקת 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>6.8</p>
<p>6.9 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספות למבנים קיימים בהתאם להוראות תכנית זו, היא הגשת תכנית מדידה של המבנה הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך בק.מ 1:100 כולל כל הקומות, כל מפלסי המגרש ומפלסי הכביש הגובל.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול חישובי שטחים מפורטים של הקיים והמוצע.</p> <p>בקשה להיתר בניה תוגש על מפת מדידה עדכנית גם במגרשים בהם מדובר בהסדרת בניה קיימת.</p> <p>ניתן יהיה להגיש היתרי בניה לשינויים ו/או תוספות למבנה הקיים ע"פ הוראות תכנית זו.</p> <p>תנאי להגשת היתר הבניה החדש הוא פירוט מלא של כל הקיים וחשובי שטחים הכוללים את כל השטחים שנבנו.</p>	<p>6.9</p>

הוראות בזמן בניה

6.10

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 הבנינים 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. מכונות 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.



ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

חמש שנים מיום אישור התכנית.

