

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0740415

מכ/מק/901 - הסדרת בנין קיים רחוב הקוממיות 8 - נשר

חיפה

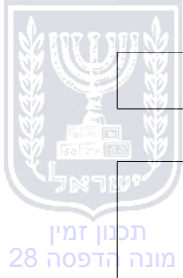
מחוז

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

התכנית המוצעת עוסקת בהסדרת מצב קיים במבנה בן 3 קומות. התכנית מוסיפה 14% שטח בנייה עיקרי.



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/מק/901 - הסדרת בנין קיים רחוב הקוממיות 8 - נשר

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

355-0740415

מספר התכנית

0.554 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 205025

קואורדינאטה Y 741350

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות הקוממיות והמייסדים, גבעת 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	הקוממיות	8	

שכונה תל חנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11230	מוסדר	חלק		54, 114

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/ 189	28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
מכ/ 189	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 189 ממשיכות לחול.	3631	1960		12/03/1989
מכ/ 201	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	3282	1206		19/01/1986

הערה לטבלה:

תכנית שיכון ציבורי מס' 2/10/38 ביישוב נשר (מכ/ 700) - (02/03/2004 - כפיפות).

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				רוזה דיאמנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		15/04/2019	רוזה דיאמנט	12: 02 31/03/2022	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	5	03/02/2021	אהרון ייזרסקי	12: 49 03/02/2021	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/05/2019	רוזה דיאמנט	15: 20 09/09/2020	מצב מאושר	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
	פרטי	יעקב ביטון			נשר	הקוממיות	8			
	פרטי	רחל ביטון			נשר	הקוממיות	8	04-8210569		
	פרטי	וסילי קוזניצוב			נשר	הקוממיות	8	04-8210569		
	פרטי	מרינה קוזניצוב			נשר	הקוממיות	8			
	פרטי	בת שבע שטרית			נשר	הקוממיות	8	04-8210569		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב ביטון			נשר	הקוממיות	8			
פרטי	רחל ביטון			נשר	הקוממיות	8	04-8210569		
פרטי	וסילי קוזניצוב			נשר	הקוממיות	8	04-8210569		
פרטי	מרינה קוזניצוב			נשר	הקוממיות	8			
פרטי	בת שבע שטרית			נשר	הקוממיות	8	04-8210569		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אמיר טאנוס	769	טאנוס מהנדסים	חיפה	דרך יפו	24	04-8532451		tanousengineers@gmail.com
אגרונום	אגרונום	אהרון ייזרסקי			פתח תקוה	(1)				ayagronom@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 6254.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 חריגות בניה, הוספת שטחי בניה ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון ובנייה.
2. תוספת שטחי בניה (77 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק תכנון ובנייה.



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	סימון בתשריט
מגורים ב'	54	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים ב'	54	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
554.3	100	מגורים ב'
554.3	100	סה"כ

מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
554.3	100	מגורים ב'
554.3	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
שטח מגורים ב' בהתאם לתכנית מכ/189 : השטח מיועד למבנים קיימים עד 4 קומות, במסגרת בית משותף או שיכון ציבורי.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
לא יותר הקמת מבנים חדשים באזור מגורים ב'. מגרש אשר המבנה עליו ייהרס והמגרש יתפנה לבניה חדשה, יחולו עליו הוראות של אזור מגורים א' (לפי תכנית מכ/189). תותר תוספת להרחבת דירות קיימות בלבד. לכל יחידת דיור יותר להוסיף בהתאם לאחוזי בניה מותרים בחלוקה שווה למספר יחיד בבנין.	
עיצוב אדריכלי	ב
הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. תוספות הבנייה ישולבו בבנייה הקיימת וחומרי הגמר והגוונים יהיו אחידים בהתאמה למבנה העיקרי.	
קווי בנין	ג
1. קו בנין בצבע תכלת : קו בנין צידי (לכיוון חלקה 55) - עד גובה 2 קומות. 2. תוספת בנייה בקומה השלישית, לכיוון חלקה 55 תבוצע בנסיגה ותתיישר עם התוספת הקיימת על הגג, כמסומן בקו בנין בצבע אדום.	
תנאים בהליך הרישוי	ד
1. היתר בניה יכלול את כל חלקי המבנה הקיימים והמתוכננים ויפורטו השינויים הדרושים בחזיתות קיימות. 2. המבקשים יפרקו גדרות קיימות שהינן בקו הדרך או במגרש ויקימו גדר חדשה בהתאם לתוואי הדרך המוכרז או בגבול המגרש.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים ב'	54	554	134 (1)	(2)	134	4	מעל הכניסה הקובעת	4				

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:

א. קווי בנין לפי תשריט מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120% לפי תכנית מכ/ 189 + 14% לפי סעיף 62 א(א) 16 (2), שטחי הבנייה נחלקים באופן שווה בין 4 יחידות דיור. סה"כ: 742 מ"ר. לכל יחידת דיור: 185.5 מ"ר.

(2) שטחי שירות ע"פ מכ/ 201 : ממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, חדר מכונות 7 מ"ר, מדרגות משותפות 12 מ"ר, מבנה יציאה לגג בגובה עד 2.20 מ' ושטחו כשטח החתך האופקי של המדרגות שמתחתיו ותקרתו בשיפוע מקביל לשיפוע מהלך המדרגות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שחמור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

6.3**חלוקה ו/או רישום**

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.

ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.4**חשמל**

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים



חשמל	6.4
להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה 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 לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב העירוני, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל המגרש, באישור מהנדס העיר. - מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם מהנדס העיר. - תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.	
ניהול מי נגר	6.6
השטחים המיועדים לפיתוח. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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.	

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

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה/העתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני/אזורי. 2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לרישיון הכריתה כפי שיקבע פקיד היערות. 3. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו שח העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ד. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

6.9	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 בתפוזות 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 לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

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

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 15 שנים מיום אישורה.

