

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-1212489

מכ/מק/1049 שינוי קווי בניין ברחוב הנוריות 27, נשר



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005302318/310>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין, על מנת לאפשר הרחבת דירות תוך מימוש הזכויות המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/מק/1049 שינוי קווי בניין ברחוב הנוריות 27, נשר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 355-1212489

1.2 שטח התכנית 2.376 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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	203768
קואורדינאטה Y	741727

**1.5.2 תיאור מקום****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	הנוריות	31	
נשר	הנוריות	29	
נשר	הנוריות	27	

שכונה

רמות יצחק, נשר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11269	מוסדר	חלק	27	

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
<u>מכ/201</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/201. הוראות תכנית מכ/201 תחולנה על תכנית זו.	3282	1206		19/01/1986
<u>מכ/290</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/290 ממשיכות לחול.	3865	2087		14/04/1991
<u>355-0661652</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
<u>355-0753905</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0753905. הוראות תכנית 355-0753905 תחולנה על תכנית זו.	10531	8437		18/05/2022

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית מכ/502 (תכנית שיכון ציבורי מס 2/10/24)



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה סולודניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה סולודניק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הצגת אפשרות למימוש זכויות מאושרות	10: 36 14/09/2023	אמיר חטיב	01/05/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	14: 40 13/09/2023	אלה סולודניק	13/09/2023	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	ולריה זדובץ			נשר	הנוריות	27			misradbv@gmail.com
	פרטי	בוריס סבירצב			נשר	הנוריות	27			misradbv@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה סולודניק	ה/33838	אלה סולודניק	חיפה	ביאליק	3	077-7884490		1952elas@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אמיר חטיב	44934777		כרום	(1) מגיד אל				amir@studio1-11.com
	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	אבו-אלחסן ) (2				saidassb7@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 155.

(2) כתובת : ת.ד. 788.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

שינוי קווי בניין לצורך מימוש זכויות בניה מאושרות שטרם נוצלו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין על פי סעיף 62 א(א) (4) לחוק התו"ב.

ב. שינוי הוראות בינוי לענין מרווח בין מבנים לפי סעיף 62 א(א) (5) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,376	100
סה"כ	2,376	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,373.89	100
סה"כ	2,373.89	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בנייני מגורים צפיפות בינונית.	
הוראות	4.1.2
<b>בינוי</b> א. 1. תותר הקמת ממדיי"ם בין המבנה הקיים לשצ"פ ובין הבניינים ובלבד שתישמר נסיגה של חצי תכנון זמין מונה הדפסה 9 מטר מחזית המבנה לרחוב. חדרים נוספים יותרו רק בחזית אחורית או מאחורי הממדיי"ם, באופן שלא ייראו מהרחוב, כמתואר בנספח הבינוי. 2. לא יותרו פתחים לתוספות במרחק קטן מ- 3 מ' מגבול המגרש ובמרחק קטן מ- 3 מ' בין בניינים. 3. בכל בקשה להיתר יוצג בינוי עתידי לכל יחידות הדיור.	
<b>עיצוב אדריכלי</b> בהתאם להנחיות המרחביות בעת הוצאת ההיתר.	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
216 (6)	4 (5)	15.5 (4)	18 (3)	85	1150 (2)	2200 (1)	2376	101	מגורים	מגורים ב'

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

### הוראות טבלה 5:

קווי הבניין יהיו בהתאם למצויין בתשריט.

שטחי בניה - ראה הערות לטבלת הזכויות בסעיף 4.2.1 ג'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לשטח העיקרי להוסיף שטח הבנייה לא תכלול קומה שגובהה פחות מ- 2.20 מטר. קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא אפשרות גישה. (ע"פ סעיף 22.9 בתכנית מכ/290).

(2) שטח שירות כולל שטחי מחסנים, מקלט, חניה מקורה, חלל אחורי ליח"ד תחתונה עד 2.70 מ' רוחב, כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטים הצללה עד לבליטה מרבית של 0.80 מטר מחזית הבניין (ע"פ סעיף 22.9 בתכנית מכ/290)..

(3) 3 יחידות דיור בכל חתך וחתך ומעליהם עליית גג. כל מבנה יכלול עד 6 יחידות דיור.

(4) גובה שיא הגג ימדד מפני הכביש התחתון. גובה המירבי של עליית הגג 6.80 מ'.

(5) קומת כניסה + 3 קומות מגורים ומעליה עליית גג.

(6) מיועד למרפסות זיזיות בלבד. שטח מרפסת זיזית ליחידת דיור 12 מ"ר. תותר מרפסת זיזית של עד 14 מ"ר ובתנאי שסך כל המרפסות הזיזיות במגרש לא יעלה על 216 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על בעלי היתר בנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות או/ו גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת היתר בינה. בעלי היתר הבנייה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב התקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 התקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות עם חברת חשמל ואישורים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א' אספקת מים</p> <p>1. 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 המבקש היתר בניה 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 התוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מים/הרשות המקומית.</p> <p>2. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקב על פי הנחיות תאגיד מים/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, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים/הרשות המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב' ניקוז-תיעול</p> <p>1. מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה 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><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם ומי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך לכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</p>	<p><b>6.4</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>תקשורת</b>	<b>6.5</b>
קווי טלפון כבלים ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9