

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1105170

מכ/1052 שינוי יעוד, גוש 11231, חלקה 470, נשר

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

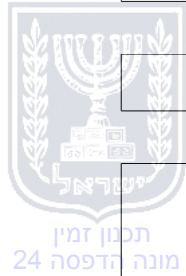
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2024

לאשר את התוכנית

24/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005235050/310>

## דברי הסבר לתכנית

ברח' המגינים בגבעת נשר חלקה מס' 470 ריקה ויעודה שטח למבני ציבור על פי תב"ע מכ/189 ד, תכנית זו מציעה להוסיף 2 יחידות דיור ו-2 יחידות משנה ומבקשת לשנות את ייעוד שטח החלקה לייעוד מגורים, כפי שהיא הייתה במקור על פי תב"ע מכ/189.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| שם התכנית                                    | שם התכנית ומספר התכנית |
| מכ/1052 שינוי יעוד, גוש 11231, חלקה 470, נשר |                        |

מספר התכנית 355-1105170

שטח התכנית 0.620 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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    | 205060       |
| קואורדינאטה Y    | 741048       |

1.5.2 תיאור מקום

רח' המגינים, נשר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות : נשר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|------|---------|----------|-------|
| נשר  | המגינים |          |       |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11231    | מוסדר   | חלק           |                     | 469-470           |

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

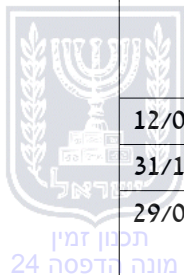
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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/189</u>      | החלפה   |                                                                                             | 3631               | 1960                    |     | 12/03/1989 |
| <u>מכ/189 ד</u>    | החלפה   |                                                                                             | 4367               | 1073                    |     | 31/12/1995 |
| <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 |



**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 |          |                   |             | מרינה קרונגאוז |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | מרינה קרונגאוז |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| ביוב וניקוז    | רקע   | 1: 100   | 1                 | 04/01/2024  | אוסמא ברהום    | 21: 43 04/06/2024 | נספח ביוב      | לא                  |
| ביוב וניקוז    | רקע   | 1: 100   | 1                 | 04/01/2024  | אוסמא ברהום    | 21: 44 04/06/2024 | נספח ניקוז     | לא                  |
| בינוי          | רקע   | 1: 100   | 1                 | 01/01/2024  | מרינה קרונגאוז | 21: 53 04/06/2024 | נספח בינוי     | לא                  |
| תנועה          | רקע   | 1: 100   | 1                 | 03/01/2024  | בוריס סרין     | 21: 45 04/06/2024 | נספח תנועה     | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 03/01/2024  | מרינה קרונגאוז | 21: 45 04/06/2024 |                | 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 | שלומי לוי |            |          | טירת כרמל | השחף   | 5   |       |     | Levisl@umtb.co.il    |
|             | פרטי | מתן עמר   |            |          | נשר       | המתמיד | 25  |       |     | Mmatan2017@gmail.com |

## 1.8.2 יזם

| סוג  | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב   | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                |
|------|-----------|------------|----------|-----------|--------|-----|-------|-----|----------------------|
| פרטי | שלומי לוי |            |          | טירת כרמל | השחף   | 5   |       |     | Levisl@umtb.co.il    |
| פרטי | מתן עמר   |            |          | נשר       | המתמיד | 25  |       |     | Mmatan2017@gmail.com |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר    | סוג       | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב         | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|----------------|------------|----------|--------------|--------------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | מרינה קרונגאוז | 87627      |          | חיפה         | סירקין (1)   | 5   | 077-2345137 | 077-2345137 | kronarch@012.net.il     |
| יועץ אינסטלציה | יועץ      | אוסמא ברהום    | 1931343    |          | מעלות-תרשיחא | תופיק אלחכים | 1   | 04-9573637  |             | osama.barhom1@gmail.com |
| מודד           | מודד      | אפריים לבנברג  | 503        |          | חיפה         | שד בן גוריון | 32  | 04-8536605  | 04-8512706  | alinor@levenberg.co.il  |

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|----------|------|----------|-----|------------|-----|-------|
| מהנדס<br>תנועה | יועץ תחבורה | בוריס סרין | 78043         |          | חיפה | שער פלמר | 1   | 04-6154284 |     |       |

(1) כתובת : כתובת למכתבים : ת.ד. 11462 נשר 36710.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 יעוד משטח למבנה ציבור למגורים לצורך הקמת 2 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה

2. קביעת קווי בניין

3. קביעת מס' קומות וגובהן

4. הריסת מדרגות קיימות לצורך הסדרת מדרגות בשביל הציבורי

5. הקמת חניה מקורה

6. הסדרת מדרגות חלופיות בשביל הולכי הרגל כתנאי להריסת

המדרגות הקיימות בחזית המגרש

7. תוספת יחידות משנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח | סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 1       | בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 1              |
| שביל      | 2       | להריסה              | מגורים א' | 1              |
|           |         | להריסה              | שביל      | 2              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
|-----------------|--------|--------|
| שביל            | 39.17  | 6.32   |
| שטח למבני ציבור | 580.83 | 93.68  |
| סה"כ            | 620    | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 580.83    | 93.68        |
| שביל      | 39.17     | 6.32         |
| סה"כ      | 619.99    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מגורים.

4.1.2

הוראות

אדריכלות

א

1. על פי ההנחיות המרחביות בעת הבקשה להיתר.

2. תותר תוספת יחידות משנה.

ב

בינוי

1. לא תתאפשר חריגת מרפסות מעבר לקו הבניין.

4.2

שביל

4.2.1

שימושים

שטח מיועד לשביל ציבורי או מדרגות ציבוריות למעבר הולכי רגל.

4.2.2

הוראות

הנחיות מיוחדות

א

הסדרת מדרגות חלופיות בשביל הולכי הרגל כתנאי

להריסת המדרגות הקיימות בחזית המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | שימוש     | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |                    |                   | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר)     |             |       |      | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |        |
|-----------|-----------|---------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|-------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|------------|-------------------|-------------|-------|------|---------------------------------|--------|
|           |           |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |                   |                       |           |                                    |            | גודל מגרש מוחלט   |             |       |      |                                 |        |
|           |           |         | עיקרי           | שרות              | עיקרי | שרות               | מעל הכניסה הקובעת |                       |           |                                    | צידי- ימני |                   | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |                                 |        |
| מגורים א' | מגורים א' | 1       | 581             | 80                | 70    | 233.7              | 198               | 54                    | 2 (1)     | 4.7 (2)                            | 1 (3)      | מעל הכניסה הקובעת | 3           | 3     | 3    | 3                               | 50 (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

הוראות טבלה 5:

שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה קובעת, ניתנים להעברה בין המפלסים, הכל לפי דרישות התכנון והתקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ישנה אפשרות לפיצול יחיד ליחיד משניות כהגדרתן בתכנית המתאר הכוללנית.
- (2) בסה"כ גובה 10.5 מטר בחתך.
- (3) 2 קומות מגורים + קומת עמודים מפולשת לכל יחידת דיור, קומת עמודים מפולשת לא תיסגר משום כיוון ותישאר פתוחה.
- (4) 25 מ"ר לכל יחידת דיור.

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

על פי הנחיות המרחביות התקפות בשלב בקשה להיתר.

**6.2 חניה**

- א. תותר הקמת חניה מקורה במרווח צדדי וקדמי בקווי בנין 0 בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכל יחידת דיור (2 יח"ד), ניקוז גג החניה יהיה לכיוון המגרש.
- ב. תקן חניה מופחת למגורים בטווח של 1-2 חניות לכל יח"ד.

**6.3 ניהול מי נגר**

- השטחים המיועדים לפיתוח. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 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.
  - מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים****סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1 יקבע ע"י פקיד היערות על פי הצורך.

**6.5 הריסות ופינויים****סימון בתשריט: להריסה**

כל אשר המסומן בתכנית זו בקו צהוב, נועד להריסה ופסולת תפונה לאתר מוסדר מתאם איכות הסביבה.

**6.6 הפקעות ו/או רישום**

הפקעות לצרכי ציבור:

הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.

לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 6.6 | הפקעות ו/או רישום |
|     | תא שטח 2 : שביל.  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

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

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

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24