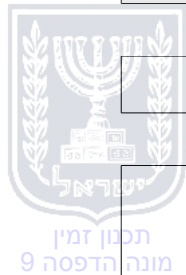


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1225978

מכ/מק/1067 - שינוי קו בנין למגרש מגורים ברח' אילנות 15 נשר



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005311138/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה בנייה קיימת במגרש מגורים אשר נבנה בחריגה ביחס למגבלות התכנית המאושרת. התכנית מעדכנת קווי בניין ומוסיפה שטח תכסית בנויה, בזמן שמסדירה את מסגרת זכויות הבנייה על פי תכניות מאושרת מכ/222 ומכ/201.



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/1067 - שינוי קו בנין למגרש מגורים ברח' אילנות
15 נשר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
355-1225978

שטח התכנית
0.451 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א), 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

204775 קואורדינאטה X

740856 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת נשר רח' האילנות 15**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	האילנות	15	

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	81	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2022		8437	10531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -355 0753905. הוראות תכנית 355-0753905 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>355-0753905</u>
19/02/1987		1055	3429	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 222 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מכ/ 222</u>
19/01/1986		1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מכ/ 201</u>
29/08/2019		8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -355 0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>355-0661652</u>
02/11/1949		164	43	תכנית זו מחליפה את תכנית חפאג/ 143.	החלפה	<u>חפאג/ 143</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 35 03/09/2024	שרה זרביב	03/09/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 35 13/02/2024	נמרוד גורפינקל	13/02/2024	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	אושרת הוכברג			נשר	האילנות	15			karkogli@inter.net.il
	פרטי	אמיר הוכברג			נשר	האילנות	15			karkogli@inter.net.il

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	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	הוד השרון	השקמים	13	077-4060242		Nimrod@mikumim.com
	אדריכל	שרה זרביב	22572855		בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	052-7648976		sz.arch@gmail.com
	מודד	אמיר טאנוס	769		חיפה	דרך יפו	24	04-8532451	04-8532451	tanousmedidot@gmail.com

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

הסדרת בניה קיימת תוך שינוי קו בנין אחורי והגדלת תכסית למגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין אחורי עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה
2. שינוי תכסית מ-35% ל-50% עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

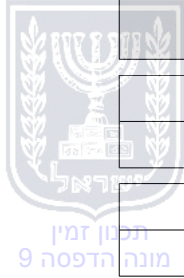
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	451	100
סה"כ	451	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	451.32	100
סה"כ	451.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים א' בהתאם לתכנית מכ/222 : בנייני מגורים 1-2 קומות, חניה פרטית, מתקנים לקווי הנדסה העירוניים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות התקפות בעת הגשת הבקשה למידע תכנוני. תוספות הבנייה ישולבו בבנייה הקיימת וחומרי הגמר והגוונים יהיו אחידים בהתאמה למבנה העיקרי.



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 בנוסף (מ"ר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
12	3 (3)	1	50	50.5 (2)	315.7 (1)	451	100	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

א. קווי בנין עפ"י תשריט מצב מוצע:

- בתחום קו בניין בצבע תכלת (במרווח האחורי) תותר הסדרת הבניה הקיימת בקומת המגורים (מפלס +0.00 לפי נספח הבינוי). לא תותר הקמת קומה נוספת במרווח האחורי מעבר לקיים. יותרו פתחים הפונים לגבול המגרש האחורי בתנאי שישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש האחורי.
 - בתחום קו בניין תחתית/תת קרקעי בצבע תכלת (במרווח הקדמי) תותר מבואת כניסה מהרחוב. תקרת מבואת הכניסה מהרחוב לא תעלה על גובה רצפת קומת המגורים (מפלס +0.00 לפי נספח הבינוי).
 - בתחום המרווח הקידמי של קו הבניין האדום, תותר בקומת המגורים (מפלס +0.00 לפי נספח הבינוי) מרפסת קונזולית עד 1.20 מ' ומעליה פרגולה מבטון בהתאם לקיים.
 - הקלות על פי חוק בקווי בניין יותרו רק מקו הבניין המאושר המסומן בצבע אדום.
- ב. יתאפשר ניווד שטחי בניה מהעיקרי לשירות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 70% לשטח עיקרי מכח תכנית מאושרת מכ/222.
- (2) שטחי השרות יהיו בהתאם להוראות התכניות המאושרת מכ/222 ומכ/201 ויכללו: מחסן בשטח של עד 10 מ"ר, חניה מקורה בשטח של 25 מ"ר, ממ"ד 12.5 מ"ר, מדרגות פנימיות עד 8 מ"ר, מבנה יציאה לגג. בנוסף יותר שטח קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות התכניות המאושרת מכ/222. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר מחומרים קונבנציונליים - קירות בלוקים וגג בטון או רעפים. במידה ושטח המחסן גדול מ-10 מ"ר שטחו יהיה על חשבון השטח העיקרי.
- (3) 2 קומות מגורים מעל קומת עמודים וקומת מסד, בקומת העמודים יותר מחסן ומקלט תקני.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

בבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 100:1 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז, תעלות ניקוז ופרטים אופייניים בקני"מ מתאים לאישור הוועדה המקומית. כמו כן, תכנון קווי הנדסה וסילוק אשפה ייעשה באישור הוועדה המקומית.

לא תותר סגירת השטחים מתחת למדרגות הקיימות המובילות מהרחוב לקומת המגורים (מפלס +0.00 לפי נספח הבינוי).

הבניה בתחום המרווחים תהייה בהתאם להוראות תכנית מס' 355-0661652.

6.2**תשתיות**

היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקות (ככל שנדרש) בתחום המגרש או מחוצה לו, בתאום עם הרשות המקומית.

6.3**ניהול מי נגר**

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

א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת-הקרקע באמצעות איסוף מי נגר מגג המבנה.

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

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

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

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

ו. תכנון מיסעות וחניות - בתכנון מיסעות וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול:

א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה.

ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ואו בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת/העתקת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	כריתה/העתקה כדין.

6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מניעת מטרדים בעת הבנייה וכלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת הבניין.</p> <p>ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי להיתר בניה למימוש זכויות יהיה הסדרת המבנה הקיים.</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>

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

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

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

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

