

3000070

חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת ג/1059, שינוי לתוכנית ג/818

הנקראת: "בנה - ביתך - רמות נשר"

יולי 1982

II דצמבר 1982

III יולי 1983

IV - אוקטובר 1983

למתן תקף (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בשיבה מס' 64 ליום 15.9.83)

תוכן ענינים

פרק א' - תוכנית

1. מקום
2. גבול התוכנית
3. שם וחלות התוכנית
4. מסימני התוכנית
5. יהם לתוכניות אחרות
6. שטח התוכנית
7. מס' בושים ומס' חלקות רשומות
8. מנישי ויוזמי התוכנית
9. בעל הקרקע
10. מחבר התוכנית
11. מטרת התוכנית

פרק ב' - הגדרות ופרוש זונחים

1. כללי
2. הגדרות ופרושים
3. באור סימני החריט

פרק ג' - שימוש בקרקע ובבנינים

1. כללי
2. רשימת חכליות ושימושים
3. טבלת שטחים

פרק ד' - תנאים מיוחדים, הוראות בניה ופיחוח למגורים א'

1. יעוד, גודל וגבולות המגרש
  - 1.1 סוג המבנה ויעודו
  - 2.1 קוי בנין
  - 3.1 אחוזי בניה וצורת הישוב
  - 4.1 מקלטים

- 2. מ ב נ ה
- 1.2 גובה
- 2.2 חובת סגירת מסדים
- 3.2 בג המבנה
- 3. פיתוח המגרש
- 1.3 קירות תומכים
- 2.3 חניה
- 3.3 גדרות
- 4.3 סידור אשפה

פרק ה' - תנאים מיוחד, הוראות בניה ופיתוח ליבניה רוויה

- 1. יעוד, גודל וגבולות
- 1.1 סוג המבנה
- 2.1 קוי בניין
- 3.1 אחוזי בניה מותרים וצורת הישובים
- 2. מ ב נ ה
- 1.2 גובה המבנה
- 2.2 בג המבנה
- 3. פ י ת ו ח
- 1.3 חניה
- 2.3 קירות תומכים, גדרות וסידור אשפה

פרק ו' - הוראות לבניה מבנה ציבור שכונתי

פרק ז' - מערכות חשמית ושירותים

- 1. חשמל
- 2. מים
- 3. ביוב
- 4. ניקוז
- 5. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז ביוב ותעול

פרק ח' - הפקעות לצרכי ציבור

פרק ט' - ת ת י מ ו ת

פרק א - תוכנית

1. סקיפ - מחוז: חיפה  
נפת: חיפה  
מועצה מקומית נשר.
2. גבול התוכנית - כמוחחס בקו כחול עבה בתשריט.  
מערב: גבול הטכניון  
מזרח: ס.צ.פ. החום מעבר קווי הסל  
צפון: כביש מס' 2
3. שם וחלות התוכנית - תוכנית בניין עיר מפורטת ג/  
הנקראת "בנת ביתך - רמות נשר".  
התוכנית תחול על השטח הכלול בתשריט  
הגבול הקו הכחול.
4. מסמכי התוכנית -
  1. הוראות התוכנית (תקנון)
  2. תשריט בק.מ. 1:1250
  3. טבלת מגרשים לבניה
  4. תשריט בק.מ. 1:5000
  5. התכנים בק.מ. 1:500
 (לתוכנית יצורף נספח בינוי בק.מ. 1:500 על רקע תוכנית מדידת).
5. יחס לתוכניות אחרות - התוכנית מתייחסת ומסנה את תוכנית  
מתאר ג/818 "רמות נשר".  
מחוז השינוי:
  1. התאמת צירי הכבישים לטופוגרפיה.
  2. חלוקת מגרשים וקביעת הוראות מפורטות לבניה.
  3. שינוי החומי מבנון ב/4 וצירוף קטע ממבנון ב/5.
6. שטח התוכנית - 99.5 דונם (מדוד גרמית).
7. מס' בוסים ומס' חלקות רשומות - גוש 11208 חלק מחלקה 13  
גוש 11209 חלק מחלקה 1  
גוש 11206 חלק מחלקה 1

8. מגזשי וירזמי החוכנית - מנהל מקרקעי ישראל בשיחוף חב' "ערים".
9. בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
10. מחבר החוכנית - עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים.
11. מטרות החוכנית -
1. קביעת חלוקת מגרשים (גודל וגבול) וקביעת חוראות מפורטות להגשת היתרי בניה.
  2. קביעת מגרשים ל"בניה רוויה" וחוראות בניה בהם.
  3. התווית דרכים והתאמתם עם המערכת הקיימת והמתוכננת בחוכנית 818/ג (כולל ביטול כבישים מאושרים ותיקון בצירי כביש לפי סופוגרפיה).
  4. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.
  5. שינוי שטח ירוק במורדות ליעוב למגורים א' (מגרשים 1-6).

פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים

1. כ ל י - פרוש המונחים בהוכנה זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בהוכנה זו.

2. הגדרות ופרושים - 1. ה"חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תקוניו ועל החקנות שנקבעו לפיו לרבות התקנים בדבר הכנת השריטים.

2. ה"הוכנה" - ת.ב.ע. מס' ג/ב "בנה ביתך - רמות נשר", כולל חשויט ותקנון.

3. באר סימני התשריט

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| גבול התוכנה-               | קו עבה כחול                              |
| גבול שטח שפוט מ.מ. נשר -   | קו דק כחול                               |
| גבול תוכנה מפורסת מאושרת - | קו מטויט כחול עם נקודות לסירוגין.        |
| גבול מבנן מאושר -          | קו מטויט שחור עם נקודות כפולות לסירוגין. |
| גבול גוש -                 | קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים.       |
| גבול מגוש -                | קו שחור דק                               |
| מס' מגוש -                 | מספרים מוקף בעיגול                       |
| שטח למבני ציבור -          | שטח צבוע חום, מותחם חום                  |
| שטח למגורים א' -           | שטח צבוע כתום                            |
| שטח לבניה "רוויה" -        | שטח צבוע כתום מותחם כתום                 |
| שטח ציבורי פתוח -          | שטח צבוע ירוק                            |
| דרך קיימת מאושרת -         | שטח צבוע חום בהיר                        |
| דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה - | שטח צבוע אדום                            |
| דרך לביטול -               | סיוט בקווים אדומים                       |
| מספר דרך -                 | ספרה ברבע העליון של העיגול               |
| מרווח קדמי -               | ספרה ברבע הימני/שמאלי של העיגול          |
| רוחב דרך -                 | ספרה ברבע החתון של העיגול                |
| דרך זמנית -                | סיוט שחור דק משני צידי הדרך              |
| קו מתח גבוה -              | קו אדום לסירוגין עם ציון מס' ק.ו.ש.      |
| שטח מעבר לקני מתח -        | שטח ירוק עם קוקו אדום                    |

פרק ג' - שימוש בקרקע ובבנינים

1. כ ל ל י - 1. לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום הכלייה פרט לתכליות המפורשות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.
2. לא ינתן היתר בניה אלא אם תשא התוכנית את התייחסות בעל הקרקע.

2. רשימת תכליות ושימושים

- 2.1. מגורים א' - שטח לבניה בתים חד ודו-משפחתיים בהתאם להוראות שיפורטו לעיל.
- 2.2. מגורים יבניה רדויה" - שטח לבניה בתים משותפים מדורגים בהתאם להוראות שיפורטו לעיל.
- 2.3. שטח ציבורי פתוח - שטח שימש לצירי הולכי רגל, לשטחים ירוקים - גינות ונטיעות, לחקטת פגרשי משחקים וכל המתקנים הנלווים להם ולחפבת קוי תשתית והמתקנים הכרוכים בהם.
- 2.4. שטח לצרכי ציבור - ישמש לחקטת גן ילדים ו/או בית כנסת ו/או 2-3 חנויות שכונתיות.
- 2.5. דרכים - דרך ציבורית כוללת מדרכות שוליים ורחבות סיבוב למכוניות.

י ע ו ד	סימון בתשרים	סה"כ שטח ב-5"ר	סה"כ שטח ב-%	סה"כ מגרשים (יה"ח)	סה"כ יח' דיור (יה"ח)
מגרשים א'	כתום	48651	49.0%	77	77 חד מש'
				50	25 דו מש'
בניה רוויה	כתום מותחם כתום	7620	7.6%	3	60
צרכי צבור	חום מותחם חום	1300	1.8%	1	
וזניזות	אזיז	560		1	
שטח ציבורי	ירוק	10194	10.2%	-	-
פתוח					
דרכים		31197	31.3%		
סה"כ		99,523	100%	106	127 בנה ביתר 60 בנחה רוויה



פרק ד' - תנאים מיוחדים - הוראות בניה ופיתוח למגורים א'

1. יעוד, גודל וגבולות המגרש

1.1. סוג המבנה ויעודו

1. בשטח יותר לבנות מבנים למגורים בלבד.
2. במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר יותר מבנה חד משפחתי.
- במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר יותר מבנה אחד דו-משפחתי.

2.1. קוי בנין

1. מרווחים צדדיים 4 מ'.
2. מרווח לאורך הכביש 3 מ' (מרווח קדמי או קדמי ואחורי למגרשים בין שני כבישים).
3. מרווח מרוחק מהכביש 4 מ' (מרווח אחורי).
4. יותר קו בנין צדדי 0 ל-2 מגרשים חד משפחתיים בהסכמה הדדית. אפשרות זו מוגבלת לצד אחד בלבד של המגרש. תחול חובת הגשת תוכנית להיתר בניה משותפת כאשר הקיר המשותף בציר גבול המגרש. (איחוד חלקות).
5. תותר הקמת מוסך מקורה מחוץ לקוי הבנין וחיבור בחלק מבנה מקורה למבנה.
6. במגרשים שרוחבם קטן מ-18 מ' לאורך הכביש, יותר מרווח צדדי 3.5 מ'.

3.1. אחוזי בניה המותרים וצורת הישובם

1. שטח בניה ברוטו מותר - 40% משטח מגרש חד משפחתי ו-45% משטח מגרש דו-משפחתי.
2. בשטח נכללים כל חלקי המבנה כולל שטחי מדרגות בכל הקומות ומרפסות מקורות.
3. לא נכללים בשטחי בניה שטחי חניה מקורה, קומת עמודים מפולשת ומקלט תקני.

4.1. מקלטים

1. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם נכלל מקלט בהתאם להוראות הג"א.

2. סבב ה

1.2. ג' ב' ה

1. שום חלק משלד המבנה, כולל חלקי גבות משופעים, לא יעלה על גובה 9 מ' מעל קו קרקע טבעי הנמדד באנך מתחתיו.
2. בחלקות עולות יחסית לכביש לא יעלה גובה המבנה בחזית האחורית (לכוון מעלה חדר) על 5 מ' מעל קו קרקע טבעי הנמדד באנך מתחתיו.
3. בחלקות יורדות יחסית לכביש לא יעלה גובה המבנה, כולל חלקי גבות משופעים על 5 מ' יחסית למפלס הכביש הנמדד מול אמצע החלקה.

2.2. חובת סגירת מסדרים.

1. יש לסגור את קו העמודים החיצוניים עד לפני הקרקע בקירות מסד.
2. פתחים בקירות מסד בכוון המדרון מותרים מגובה +90 בלבד. (מפלס הוצפה של קומת המסד שגובהה אינו גדול מ-2.20 מ').
3. לא תותר פגישת עמודים עם הקרקע בקו חזית ללא קירות מסד כולל מבנה חנייה.

3.2. בג המבנה

1. תחול חובת שיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
2. יותר ויומלץ קירוי המבנה בגג משופע (לא פחות מ-20% שיפוע).
3. אלטרנטיבה לג"ל - ריצוף הגג כמרפסת לא מקורה.
4. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומרי הגמר.
5. לא יותר גמר גג באספלט עם סיוד.
6. הסתרת דורי שמש.
7. בגג משופע הקולטים כחלק ממישור הגג, וחדוד מוסתר בהלל הגג.
8. בגג שטוח הקולטים חלק מגג המבנה עם חובת החקנת מסתר. גובה המסתור יחושב בגובה המבנה.

3. פיתוח המגרש

1.3. קירות תומכים

1. הקירות התומכים הם חלק מהמבנה ועליהם להיות מפורטים בהיתר הבניה.
2. בגבול קווי הבניין גובה קירות תומכים מכסימאלי מותר 3 מ'.

3. גובה קירות תומכים כצידי המגרש ובמרווח האחורי לא יעלה על 2 מ' יחסית לקרקע טבעית. (הגבלה זו אינה חלה על קירות תומכים בקו המגרש הגובל עם הכביש).
4. חובת בניית קירות תומכים בקו המגרש הקדמי הגובל עם הכביש באבן או בציפוי אבן טבעית.
5. חתך דרך קירות תומכים קדמיים, פירוס הזיון והביסוס יוגשו ע"י המהנדס בצירוף החישובים הסטטיים ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הכניה.

חניה 2.3

1. תחול חובת חניה בתוך גבול המגרש לפחות חניה אחת לכל יחידת דיור.
2. בחלקות בהן הפרש הגובה בין מפלס הכביש מול אמצע החלקה ובין הקרקע הטבעית באותה נקודה (נקודת אמצע המגרש) גדול מ-4 מ' - לא תחול חובת חניה בתוך גבול המגרש.
3. משטחי חניה מקורים ובלתי מקורים יהשבו כחלק מבנה ותחול עליהם חובת סגירת מסדים כפי שמפורש כסעיף 2-ב.

גדרות 3.3

1. גובה גדרות הבנויות בגבול המגרש לא יעלה על 2.0 מ' מהקרקע הטבעית לחלקי גדר אטומים או 2.5 מ' מעל קרקע טבעית כאשר הגדר האטומה בנויה מעל קיר תומך.
2. גדר המגרש חייבת להכנות בגבולות המגרש.

סידור אשפה 4.3

1. סידור אשפה בתוך גבול המגרש בצורה נסתרת לשביעות רצון מהנדס המועצה/עיר.
2. מספר מדרגות מכסימאלי לירידה לפחי אשפה יחסית למדרכה - 7 מדרגות.

פרק ה' - תנאים מיוחדים, הוראות בניה ופיתוח ל"בניה רוויה"

1. יעוד גודל הגבולות

1.1. סוג המבנה

1. המגרשים המיועדים לבניה רוויה (104, 105, 106) תותר הקמת מבני מגורים. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 20 יחידות למבנן.
2. בכל אחד מהמגרשים לבניה הרוויה תותר הקמת מספר מבנים. היתר יוגש עבור מבנן שלם, כולל הצעה לחלוקת המגרש לחלקות משנה - בהתאם למבנים.
3. כל מבנה יכלול מקלט בהתאם להוראות הג"א ובאישורם.

2.1. קווי בנין

1. קו בנין 0 קדמי (לכוון הכביש התחתון).
2. קו בנין 4 מ' אחורי (לכוון הכביש העליון - כביש מס' 5 בתוכנית המתאר).
3. קו בנין 4 מ' צידי לכוון מעברים ציבוריים מסומנים.
4. במקרה של חלוקת המגרש למספר מבנים, לא יקטנו מרווחי הצד בין המבנים מ-8 מ'.

3.1. אחוזי בניה מותרים וצורת חישובם

1. שטח הבניה המותר הוא 90% ברוטו משטח המגרש.
2. בשטח הבניה נכללים במלואם שטחי חדרי המדרגות.
3. לא נכללים בשטחי הבניה מקלטים תקניים, חניה מקורה, קומת עמודים מפולשת או מחסנים בקומה זו עד שטח 6 מ"ר לדירה, חדרי מערכות טכניות, מרפסות בלתי מקורות במבנים מדורגים.

2. מבנה

1.2. גובה המבנה

1. שום חלק משלד המבנה לא יעלה על גובה 10 מ' מעל קו קרקע סבעי הנמדד באנך מתחתיו.

2.2. גג המבנה

1. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת, כולל חובת התקנת מסתורים לדודי שמש.
2. לא יותר גמר גג המבנה באספלט עם סיווד.

3. פיתוח

1.3. חניה

1. תחול חובת הקצאת שטח לחניה בתוך גבול החלקה ביחס 1:1 למספר יחידות הדיור.

2.3. קירות תומכים, גדרות וסידור אשפה

- כל האמור בפרק "ד" בסעיפים אלו הוראתם חלה גם על "בניה רוויה".



- כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10:0 מ'
- עמודי חשמל במתח נמוך 5.0 מ'
- עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו 10.0 מ'

4.1 הזנת החשמל לשכונה דרך כביש מס' 2 בקו מתח גבוה עילי. כניסת קו המתח הגבוה לשכונה, תהיה בקו מתח גבוה עילי שיעבור בתואי פסי הירק ברוחב 6 מ'.

5.1 מיקום 2 תחנות טרנספורמציה ע"ג עמודים בפסי הירק שבין מנרשים 42,43 ו- 12,13.

6.1 קו חשמל מתח נמוך וקו טלפון יהיו תת-קרקעיים.

מ י מ .2

המועצה תאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תוכניות החשמל.

ב י ו ב .3

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות המועצה ובהתאם לתוכנית הביוב והטיפול בשפכים של המועצה המקומית.

נ י ק ו ז .4

הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנות בית או לסלילת דרך.

קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול .5

מתכנני התשתיות יעבירו את הקוים הנ"ל בשטחים שהוקצו כ-ש.צ.פ. בהתאם לתקנות תוכנית זו.

6. בכל העניינים הנדונים בפרק זה, יתאמו יוזמי התוכנית ומגישיה את פעילותם עם המועצה המקומית ועם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין שנועדו בתוכנית זו לצרכי ציבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה חשבי"ח מיועדים להפקעה. הפקעתם תעשה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה והם יושמו ע"ש המועצה המקומית נשר.

פרק ט' - חתימות

- 1. חתימת היוזם ומגיש התוכנית תאריך 10.11.83
- 2. חתימת המועצה המקומית תאריך 26.10.83  
המחלקה הטכנית  
עוזי גורבון - דינה אלר  
אדריכלים והנדונים  
דפנה רות ורעיהל - 82677
- 3. חתימת המתכנן תאריך 25.7.82  
26.10.83

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם צויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניגוד האין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ועשייה של הדין.

אין הסכם מפורט בזה כי אם געשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין העמדה והכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור, וצפוי כל זמן שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינאל מקרקעי ישראל  
מח' ח"פה  
תאריך... 26.10.83

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניגוד האין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ועשייה של הדין.

למפני הסכם מפורט בזה כי אם געשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין העמדה והכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור, וצפוי כל זמן שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינאל מקרקעי ישראל  
מח' ח"פה  
תאריך... 26.10.83

