

30  
2017  
2000164

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוז י

מועצה מקומית נשר

מספר תכ/1074

שינוי לתכנית מספר ג/818 ותכנית מפורטת ג/727 ב'.  
תכנית מספר ג/1074 תכ/12 הנקראת:  
"רמות נשר - גבעת היונה".

מחבר התכנית: משה צור, אדריכלים ובוני ערים, חיפה

מגיש התכנית: משרד השיכון, מחוז חיפה.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

מרחב תכנון מקומי מחוזי - מחוז חיפה

מועצה מקומית נשר

שינוי לתכנית מס' ג/818 ותכנית מפורטת  
ג/727 ב' תכנית מס' ג/1074  
הנקראת "רמות נשר: גבעת היונה"

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "רמות נשר - גבעת היונה", תכנית שנוי לתכנית מתאר מקומית נשר ג/818 הנקראת "רמות נשר" ותכנית מפורטת ג/727 ב'.  
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
התשריט המצורף ערוך בקני"מ 1:1,250.

2. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר נשר מס' ג/580, בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ותכנית זו יקבע האמור בתכנית זו. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/727ב' - גבעת עמוס רובעים ג'-ד' נ-ב/818 - רמות נשר.

3. המקום

מחוז - חיפה  
נפה - חיפה  
מועצה מקומית - נשר

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקי חלקות
12208	13
11236	6, 5, 2, 1
11207	1

5. שטח התכנית

107.0 דונם.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית כפי שמסומן בחשריט בקו כחול כהה.

7. יזום ומגיש

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.

8. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

מטרות התכנית

.9

- 9.1 תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית ויעוד השטחים למגורים- 320 יח"ד, מסחר, בינייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניות ציבוריות, שבילים להולכי רגל.
- 9.2 התווית דרכים, שבילים, דרכי גישה לחניות וביטול תוואי דרכים שנקבעו בתכנית המתאר.
- 9.3 ביטול החלוקה הקיימת, איחוד וחלוקה מחדש של השטחים בהתאם ליעודם ושימושם המסומנים בהשריט.
- 9.4 קביעת הוראות לתכנון ובניה של השטח.

באור סימני התשריט

.10

- 10.1 גבול התכנית - קו כחול כהה.
- 10.2 חזית מסחרית - קו סגול.
- 10.3 איזור מגורים ג' - שטח צבוע צהוב.
- 10.4 שטח לבנייני ציבור - שטח צבוע חום מותחם חום כהה מסומל באות עברית במעגל.
- 10.5 שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק ומסומל באות עברית
- 10.6 דרך קיימת/מאושרת - שטח צבוע חום בהיר
- 10.7 דרך מוצעת הרחבת דרך - שטח צבוע באדום.
- 10.8 מספר הדרך - ספרה ברבע העליון של העגול.
- 10.9 מרווח קדמי - ספרה ברבע הימני/שמאלי של העגול.
- 10.10 רוחב הדרך - ספרה ברבע התחתון של העגול.
- 10.11 שביל להולכי רגל - שטחים מטויטים באלכסון ירוק/אדום לסרוגין.
- 10.12 גבול חלקה מוצעת - קו דק בצבע התשריט.
- 10.13 מס' חלקה מוצעת - ספרה רומית מותחם בעגול בצבע התשריט.
- 10.14 גבול גוש - קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע התשריט.
- 10.15 מספר גוש - מספר בן חמש ספרות בצבע התשריט.
- 10.16 חלקה לביטול ומספר חלקה לביטול - קו ירוק מרוסק ומספר בעגול מקוטע בירוק.
- 10.17 דרך מאושרת לביטול - שני קווים מרוסקים מטויטים באדום.
- 10.18 שביל הולכי רגל לביטול - שני קווים מרוסקים ומטויטים בצבע התשריט.
- 10.19 גבול תחום תכנון מבוטל - קו שחור מרוסק.
- 10.20 גבול תחום תכנון מוצע - קו שחור מלא.
- 10.21 שטח מעבר לקווי חשמל - שטח ירוק מטויט בקו חום.
- 10.22 חניה ציבורית - שטח צבוע באדום מטויט בקווים בצבע התשריט.
- 10.23 קו מתח גבוה - קו מקוטע בשתי נקודות בצבע התשריט.
- 10.24 תכנית מאושרת לביטול - קו כחול מרוסק.
- 10.25 שטח ציבורי פתוח מיועד לבריכת שחיה - שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה ומסומל באות ב'.

טבלת השטחים .11

יעוד השטח	השטח בדונמים	% מהשטח
מגורים	36.0	33.64
מבני ציבור	14.0	13.08
שטח ציבורי פתוח	20.0	18.70
דרכים וחניות	32.0	29.18
כרות ושבילים ציבוריים	5.0	5.40
סה"כ	107.0	100

שמוש בקרקע ובבנינים .12

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בחחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות .13

- 1.13 איזור מגורים ג' - מיועד להקמת בניני מגורים עד 4 קומות מעל לכניסה הקובעת לבנין ללא קומת עמודים, או 3 מעל קומת עמודים. יותרו דירות נוספות מתחת הכניסה הקובעת לבנין במקומות שבהם הטופוגרפיה מאפשרת זאת עד גובה קרקע טבעי.
- 2.13 איזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת בנין מגושים בעלי גובה משתנה בין 4-8 קומות. אפשרות לחזית מסחרית.
- 3.13 שטח לבניני ציבור - ישמש להקמת 2 כיתות גן-ילדים, מעון יום, מועדון נוער וביה-ספר.
- 4.13 שטח ציבורי פתוח - שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו לנטיעת גינות, מגרשי משחקים לילדים, שבילים ומעברים לציבור.
- 5.13 דרכים, חניה ציבורית ושבילים - ישמשו להולכי רגל ולמעבר וחניה רכב, יסללו ברוחבם המלא ע"י יוזמי התכנית.

חניות .14

החניות תהיינה בשעור 1:1 לכמות הדירות וכפי שמסומן בתשריט. יתר החניות מעל למסומן בתשריט תהיינה בחלקות הבניה. חכניות הבקשה להיתר הבניה יפרטו את אופן החניה, עיצובן וגינותן.

חישוב שטחי הבניה .15

חישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת, מקלט מינימלי תקני בהתאם לדרישות הג"א ומרפסות לא מקורות.

16. הפקעה ורישום  
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית ללא תשלום.
17. חלוקה חדשה - רישום  
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.  
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. החהליך הנ"ל יבוצע ע"י יוזמי התכנית.  
ג. תכנית זו מהווה תכנית לחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית.  
ד. תותר הוצאת רישון בניה ע"י ועדה מקומית על החלקה, רק יחד עם תכנית בינוי על כל חלקה בנפרד. תכנית הבינוי תאושר ע"י ועדה מקומית לצרכי רישום תותר חלוקה נוספת של החלקה למגרשים קטנים יותר לפי תכנית הבינוי.
18. שטח ציבורי פתוח  
על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות פיתוח השטחים הנ"ל בהתאם לתכנית שיאושרו ע"י מהנדס המועצה: הפיתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים תאורה וכו'.  
השטח המסומן באות ב מיועד להקמת בריכת שחיה באישור הועדה המקומית.
19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים  
1.19 לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.  
2.19 התקנת דודי שמש לחימום המים על הגגות תותר אך ורק ע"י שימוש בדודים אופקיים מוסתרים בהסתרה מיוחדת על המתקן.  
3.19 לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים ללא מסתורי כביסה. מסתור כביסה יהיה רציף לכל הגובה בצורה שתבטיח הסתרה של הכביסה. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C. או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.  
4.19 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.  
5.19 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס המועצה.  
6.19 תורשה הקמת אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.  
7.19 לא יורשה חיבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.  
8.19 התקנת פרסומות וחלונות ראווה תהייה טעונה אישור מיוחד של מהנדס המועצה.  
9.19 כל גגות המבנים יכוסו חצץ או ריצוף.  
10.19 התקנת מזגנים תותר אך ורק עפ"י תכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס המועצה.  
11.19 בכל מקום שבו המרחק שבין הבנינים פחות מ-6 מ' יהיה גמלון אטום לבנין.  
12.19 גמר הבנינים יהיה גמר עמיד שעומד בקריטריונים ארכיטקטוניים. לא יותר טיח על בסיס צמנטי.

20. תכנית בינוי

תכנית הבינוי תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מותרים שינויים לא מהותיים בתכנית זו בתנאי שלא יפגעו בעקרונות הבינוי, ברציפות הבתים ובעקרונות התכנון כפי שבאים לידי ביטוי בהוראות התקנון.

עקרונות הבינוי יוגדרו כ:

- א. רציפות הבינוי.
- ב. גובה הבינויים.
- ג. שטח בניה.
- ד. פתחים לנוף במגרשים 1, 2 ו-8 (יתאפשר ביטול של פתח אחד בלבד בכל בית במידת הצורך).
- ה. הוראות לגמר הבינויים.
- ו. מרווחים קדמיים מחייבים.

לצורך זה שינוי סביר של מידות גושי בנינים או מיקומם יתקבל כשינוי לא מהותי בתנאים האמורים לעיל.

סימון סידור החניה והעיצוב הסביבתי המפורט כפי שמחבטא בתכנית הבינוי אינו מחייב ובתנאי שלא יהיו תזוזות של יותר מ-20 מטר מהמקום המסומן בתכנית הבינוי של כל מקום חניה.

טבלת המגרשים והוראות לתכנון ובנייה

מרווחים ב-מ'										
צורת הבנייה	מס' קומות	שנאלי	ימני	אחורי	קדמי	שטח הבניה במ"ר	שטח במ"ר	יעוד	מגרש	
צורת הבנייה	מס' קומות	שנאלי	ימני	אחורי	קדמי	שטח הבניה במ"ר	שטח במ"ר	יעוד	מגרש	
בנין אחד רצוף ובו פתחים לנוף בסדר גודל 2-3 מ' רוחב, ובגובה 2 קומות לפחות. מותר למקם חדר מדרגות פתוח בתוך הפתחים הנ"ל.	3 קומות מעל לכניסה הקובעת לבנין ודירות נוספות וחתחת, עד הציבורי גובה קרקע טבעי.	2.5 מ' רצוף ומחייב לצד השביל הציבורי גובה קרקע טבעי.		6	1.5 מ' רצוף ומחייב לכיוון כביש 6.	4,050	4,500	מגורים	I	
שני בנינים: בנין קדמי ובנין אחורי שהמרחק ביניהם לפחות 6 מ'. הבנין הקדמי יהיה רצוף ובו פתחים לנוף בסדר גודל 2-3 מ' רוחב, ובגובה 2 קומות לפחות. מותר בתוך הפתחים גם למקם חדר מדרגות פתוח, בתנאי שישמם מעבר גם לבנין אחורי בבנין האחורי יהיו פתחים לנוף כנ"ל.	בנין קדמי: 3 קומות מעל לכניסה הקובעת לבנין ודירות נוספות וחתחת, עד הציבורי גובה קרקע טבעי. בנין אחורי: 2 קומות מעל קומת עמודים ו/או מחסנים ו/או מקלט.	1.5 מ' רצוף ומחייב לצד השביל הציבורי גובה קרקע טבעי.	2.5 לצד השביל הציבורי רצוף ומחייב.	6	1.5 מ' רצוף ומחייב לכיוון כביש 6.	5,220	5,800	מגורים	II	
בנין אחד. לצורך הגדרה של בנין אחד לסעיף זה, מותר גם לבנות גושים בני 2 עד 3 דירות עם רווח של 1.5 מ' לפחות מקורה בפרגולה קלה. במרווח זה ניתן למקם חדר מדרגות פתוח.	2 עד 3 קומות מעל קומת עמודים ו/או מחסנים ו/או מקלט.	1.5 מ' רצוף ומחייב לצד השביל הציבורי גובה קרקע טבעי.	1.5 מ' רצוף ומחייב.	6	0	1,800	2,000	מגורים	III	
ראה מגרש III	2 קומות מעל קומת עמודים ו/או מחסנים ו/או מקלט	1.5 מ' רצוף ומחייב לצד השביל הציבורי גובה קרקע טבעי.	1.5 מ' רצוף ומחייב לשביל הציבורי	0	0	1,485	1,650	מגורים	IV	

מרווחים ב-מ'									
מגרש	יעוד	שטח במ"ר	שטח הבניה במ"ר	קדמי	אחורי	ימני	שמאלי	מס' קומות	צורת הבינוי
Ⓜ	מגורים	1,480	1,332	0	0	0	1.5 מ' רצוף ומחייב לשביל הציבורי	2 קומות מעל קומת עמודים ו/או מחסנים ו/או מקלט	צורת הבינוי
Ⓜ	מגורים	1,250	1,125	0	0	1.5 מ' רצוף ומחייב לשביל הציבורי	0	"	צורת הבינוי
Ⓜ	מגורים עם חזית מסחרית מחייבת	870	783	"	0	1.5 מ' רצוף ומחייב	1.5 מ' רצוף ומחייב	"	ראה מגרש I
Ⓜ	מגורים	3,500	3,150	"	0	1.5 מ' רצוף ומחייב	1.5 מ' רצוף ומחייב	3 קומות מעל לכניסה הקו-בעת לבנין ודירות נוספות מחתך, עד לגובה קרקע טבעי.	ראה מגרש I
Ⓜ	מגורים	4,950	2,700	"	6	3	1	"	בנין אחד. לצורך הגדרה של בנין אחד בסעיף זה מותר גם לבנות גושים בני 4 דירות עם רווח של 1.5 מ' לפחות מקורה בפרגולה קלה. במרווח זה ניתן למסד חדר מדרגות פתוח.

2 בנינים: בנין קדמי ובו פתחים לנוף בסדר גודל של 2-3 מ' רווח ובגובה 2 קומות לפחות. מותר בחור הפתחים למקם חדר מדרגות פתוח.  
בנין צדדי הפונה לשביל הולכי רגל ובו פתח לנוף כנייל. המרחק בין הבנינים לא יהיה פחות מ-8 מטר.

הערה: שטח מסחרי מותר - 100 מ"ר




צורת הבינוי		מרווחים ב-מ'					מגדש		
מס' קומות	שמאלי	ימני	אחורי	קדמי	שטח הבניה במ"ר	שטח במ"ר	יעוד	מגדש	
(IX) ראה מגדש IX 3 קומות מעל קומת עמודים ו/או מחסנים ו/או מקלט	2	1.5 מ' רצוף ומחייב	2	2 לכיוון כביש 6.	765	850	מגורים	(IX)	
(IX) ראה מגדש IX 3 קומות מעל לכניסה הקובעת לבנין	--	--	1.5 מ' רצוף ומחייב	0	2,430	2,700	מגורים	(IX)	
(I) ראה מגדש I "	0	0	1.5 מ'	1.5 מ' אל מעבר ציבורי	450	500	מגורים	(XII)	
(I) ראה מגדש I 3 קומות מעל לכניסה הקובעת לבנין ודירות נוספות מחתה, עד לגובה קרקע טבעי.	0	1.5 מ' רצוף ומחייב	2.5 מ'	2.5 מ' אל הככר	1,170	1,300	מגורים	(XIII)	
(I) ראה מגדש I 4 קומות מעל לכניסה הקובעת לבנין.	1.5 מ' לכיוון המעבר הציבורי	0	0	2.5 מ' אל הככר	670.	745	מגורים	(XIV)	

22. פיתוח מגרש  
יוזמי התכנית יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח. ינטעו וישתלו עצים וצמחים במרווחים שבין הבנינים ובשטחים הפנויים שבין הבנינים בסמוך להשלמת פעולות הבניה.
23. גדרות  
לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית אלא בהתאם למסומן בתכנית פיתוח השטח.
24. סלילת דרכים  
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת הניקוז למי-גשם ושחילה והעתקת עמודי חשמל.
25. תאורה  
בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע יוזמי התכנית חייבים להחקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.
26. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל  
1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  

מרחק	סוג קו החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 "	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 "	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 "	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשרור והסכמה מחברת חשמל.
27. חחנות טרנספורמציה  
על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם חחנות טרנספורמציה פנימיות או בקירות תומכים בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.
28. מקלטים  
לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
29. שרוחים  
א. ניקוז מי-גשם  
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף החבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.  
ב. אספקת מים  
1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.  
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.  
ג. ביוב  
לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף החבורה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
ד. הידרנטים  
על בעל הקרקע להחקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

חתימה תאריך

2/1/84 

מחבר התכנית:

מגיש התכנית:

בעלי הקרקע:

רשות מקומית:

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי מחוז חיפה  
 תכנית מס' 12/1074/84  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה' 68  
 מיום 17.11.83 החליטה לתת ת' מס' 1074/84  
 לתכנית המוכרת לעיל.  
 סגן מנהל פלל לתכנון

(1074/84)

תכנית מס' 12/1074/84 מורסמה להפקדה בילוקים  
 מס' 2939 מיום 30.6.83 מס' 2398  
 מס' 1819

מחוז חיפה

תכנית מס' 12/1074/84 מורסמה לתת חוקי בילוקים  
 מס' 5035 מיום 5.8.84 מס' 1819

מחוז חיפה