

מרחב תכנון מקומי - מחוז חיפה  
בן-דור - נשר

1. השם והתחולה  
תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס. ג/727 "גבעת עמור"  
היא תחול על השטחים המוחזקים בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף לתכנית זו.

2. היחס לתכניות אחרות  
התכנית חלה על השטח המהורה את יחידת התכנון (2) בתכנית מתאר נשר ג/580. התכנית מהווה תיקון לחלק מהשטח הכלול בתכנית רשות שכון צבורי מס. 2/10/2 ותכנית תיקון לה מס. 2/10/4, שאושרה בתאריך 21.8.68, ודבר הכרזתו כשכון צבורי פורטט בילקוט הפרסומים מס. 1258 מיום 3.2.66.  
בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הנ"ל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

3. המקום  
מחוז: חיפה  
נפה: חיפה  
מועצה מקומית: נשר

גוש מס'	חלק מחלקה מס'
11208	11, 12, 13
11209	9, 10
11217	1

4. שטח התכנית  
שטח התכנית: 210,000 דונם בקרוב (במוד באופן גרפי).

5. גבולות התכנית  
מצפון - כמסומן בתשריט, קו לאורך ובמקביל לדרך מס. 61, בהמשכו לאורך דרך מס. 29, דרך מס. 21, להוציא שטחים של ת' שיכון ציבורי 2/10/2, חוזר אל דרך מס. 2.  
ממערב - כמסומן בתשריט, קו לאורך דרך מס. 2, בהמשכו לאורך קו שטח שפוט התכנון העיר חיפה.  
מדרום - כמסומן בתשריט, קו מקביל בעקרו לדרך מס. 2.  
ממזרח - כמסומן בתשריט, קו עליון של המחצבה הנטושה.

6. מגיש התכנית  
משרד השכון.

7. עורך התכנית  
אלכס קשטן, ג' רלד זפרט - ארכיטקטים. גבעת חיים אחד.

8. בעל הקרקע  
מינהל מקרקעי ישראל.

9. רשות מקומית  
המועצה המקומית נשר,

10. מטרת התכנית  
א. התכנית קובעת 5 תחומי תכנון בשטח הכלול ביחידת התכנון (2) של תכנית המתאר נשר מס. ג/580.  
תחומי התכנון כוללים 5 תת-שכונות וכל תת-שכונה תכלול שטחים עבור 200-250 יח' מגורים, בנייני צבור שכונתיים, שטחים צבוריים פתוחים שבילים ושטחי חניה, כמפורט להלן ברשימת התכליות.  
התכנית מיעדת שטח למרכז אזרחי + מסחרי, שטחים לבנייני צבור לבית ספר ושטחים צבוריים פתוחים עבור בן-דור וגבעת עמור ושטח למעבדות מחקר.

ב. בתכנית זו מפורטים המבנים בתחום א: בתחום א, יועדו שטחים למגורים מיוחד, לבנייני ציבור, למרכז אזרחי + מסחרי; לשטחים צבוריים פתוחים ושבילים, הכל על פי המסומן בתשריט. (בקומות מיוחדות בבנייני המגורים יורשו תחנת טרנספורמטורים, מבני ציבור ומסחר שאינם מהווים בדרך כלל מסד באזור מגורים, ומעברים להולכי-רגל). בתחומי התכנון ב - ה תותר בניה רק אחרי שתאושרנה על ידי הועדה המחוזית תכניות בינוי, אשר תקבענה בין היתר שטח הבניה המתו, את מס' הקומות ואת המרווחים של המבנים.

11. באור סימני התשריט

הסימול	הבאר
1. 11. קו כחול עבה	גבול התכנית
2. 11. קו בקודה בצבע התשריט	גבול שפוט ותכנון העיר חיפה
3. 11. קו כחול מקוטע /	גבול תכניות מאושרות
4. 11. קו אדום מקוטע	גבול תחום תכנון
5. 11. שטח צבוע כתום, מותחם כתום	אזור מגורים מיוחד
6. 11. " " חום, מותחם חום +	שטח לבנייני צבור
7. 11. " " חום/אפור	מרכז אזרחי + מסחרי
8. 11. " " ירוק+אדום עברית	שטח צבורי פתוח
9. 11. " " אדום, מותחם אדום +	שטח לקיוסק
10. 11. " " בצבע התשריט, מותחם שחור	שטח לתכנון מחדש
11. 11. " " צבוע סגול, מותחם אדום	שטח לשרותים הנדסיים
12. 11. " " סגול	שטח למעבדות מחקר
13. 11. " " חום	דרך קיימת/מאושרת
14. 11. " " אדום	דרך מוצעת/הרחבה
15. 11. " " מטויט בקוים מקבילים	חניה צבגריית מוצעת
16. 11. " " בצבע התשריט	דרך מוצעת לביטול
17. 11. " " בקוים אדומים	מספר הדרך
18. 11. " " אלכסוניים	מספר הדרך
19. 11. " " ברבע העליון של מעגל	רוחב הדרך
20. 11. " " ברבעים הצדדים של מעגל	שביל להולכי רגל קיימ/מאושר
21. 11. " " ברבע התחתון של מעגל	שביל להולכי רגל מוצע
22. 11. " " שטח צבוע ירוק/חום לסיורגין	גבול חלקה רשומה שישאר בעינו
23. 11. " " שטח צבוע ירוק/אדום	גבול חלקה רשומה/מאושרת בת.ב.ע.
24. 11. " " קו ירוק מקוטע	לביטול
25. 11. " " קו מלא בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת
26. 11. " " מספר מוקף במעגל ירוק	מספר חלקה קיימת, מוצע לביטול
27. 11. " " מספר מוקף במעגל שחור	מספר חלקה מוצעת
28. 11. " " ע + 24/ III	מספר הקומות/מספר היחידות
29. 11. " " אות גדולה בצבע התשריט	סימול תחום התכנון
30. 11. " " שטח מוקף בקו מלא, מטויט	בנין קיימ
31. 11. " " בקודות בצבע התשריט	בנין מוצע
32. 11. " " שטח מוקף בקו מקוטע	בנין מוצע להריסה
33. 11. " " " " צהוב	קו בנין
34. 11. " " קו אדום מקוטע	קו חשמל מתח עליון
35. 11. " " קו-3 בקודות-קו	קו חשמל מתח גבוה
36. 11. " " קו-2 בקודות-קו	גבול גוש
37. 11. " " קו משונן בכורונים הפוכים	מספר גוש
38. 11. " " בצבע התשריט	
39. 11. " " מספר בו 5 ספרות	

12. שימוש בקרקע ובבניינים

לא ישמשו שוט קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

13. רשימת התכליות

1. 13. אזור מגורים מיוחד - צבוע כתום מותחם כתום, מיועד להקמת מבניט עד 8 קומות מעל קומת עמודים. בחלקות המוצעות המסומלות במס' 66, 65, 64 תהיה זכות מעבר לציבור בקומנת מיוחדות ובקומות העמודים. בקומות אלו יורשה שימוש לבניני ציבור ולבניני צבור בעלי ארפי מסחרי, בתנאי שלא יהיו מסודר לדיירים. זכות מעבר לצבור תרשט לצמיתות במשדו טפר האחוזה. בבנין 66 תהיה קומת חניה לדיירי הבית.
2. 13. שטח לבניני ציבור - צבוע חום, מותחם חום, ישמש לבניני ציבור כגון: גני ילדים, בית טפר, מועדונים, מוסדות צבור שכובתיים ומוסדות דת.
3. 13. מרכז אזרחי + מסחרי - צבוע חום/אפור לסרוגין, מיועד לשרותים שכובתיים, מוסדות של ארגונים צבוריים ופרטיים, מוסדות תרבות, משרדים עסקיים, חנויות למכירה קמעונית, כלבו, מסעדות, אולט מסלכות, אולם למופעים וקולנוע ומגורים, כל זה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית אשר תכלול גם את פירוט מקומות החניה.
4. 13. שטח צבורי פתוח-צבוע ירוק, ישמש לבטיעות, גיבון ומעברים להולכי-רגל, מגרשי משחקים, ספורט והמתקנים והמבנים הדרושים ליעודים אלה.
5. 13. שטח לקיוסק-צבוע אדום, מותחם אדום, מיועד למכירת משקאות קלים, ממתקים ודברי מאפה, סגריות ועתונים, בעיצוב אדריכלי שיאושר ע"י מחבר התכנית.
6. 13. שטח לשרותים הנדסיים-צבוע טגול, מותחם אדום, שטח מאגר מים קיים.
7. 13. שטח למעבדות מחקר-צבוע טגול, מיועד למעבדות מחקר לפי תכנית בינוי, באישור הועדה המחוזית. לא יותר בו יצור תעשיתי.
8. 13. דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב ולהולכי רגל.
9. 13. חניה צבורית - תשמש לחנית כלי רכב בלבד.
10. 13. שבילים להולכי רגל - ישמשו כדרכי מעבר להולכי רגל בלבד.

14. שרותים

1. 14. חיבור הביוב - יהיה לרשת הביוב המרכזית, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.
2. 14. הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצובים.
3. 14. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר רבצורה, בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.
4. 14. זיקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע זיקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרות ע"י מהנדס המועצה ויבוצעו לשביעות רצונה.
5. 14. אספקת מים - אספקת מים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית בשר.

15. הפקעה והחכרה

כל השטחים המיועדים לצרכי הצבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

16. חלוקה ורשום

החלקות הרשומות, החלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות קודמות בשטח תחולת התכנית, תבוטלנה ובמקומן תרשמה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

17. גובה הבנינים

מספר הקומות יהיה בהתאם למסומן בחשריט המצורף באזור תכנון "א".

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל אביעה וטיוד במרפסות וחלקים מחזית הבנינים בצורה הפוגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבנינים.
- ב. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר פריצה/סגירה פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים, קירות מנוקבים וכו'.
- ג. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י הועדה המקומית והחתומה ע"י מגיש תכנית זו.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י הועדה המקומית.
- ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה.

19. פיתוח המגרש ונטיעות במרווחים

מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו את כל פעולות פיתוח השטח, ינטעו וישתלו במרווחים בין הבנינים, בטמון להשלמת פעולות הבניה.

20. בניני עזר

לא תותר הקמת בניני עזר בתחום התכנית מחוץ לגבולות הבנינים. בקומת העמודים תותר בניה חדרי כוזה אשפה ומיכלי גז, מחסנים ביתיים, מקלטיט, חדרי כביסה. תותר חניה פרטית בקומת העמודים.

21. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית שתחתם ע"י מגיש התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית, לתכנון ולבניה.

22. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הצבורית יסללו ע"י מגיש התכנית ברוחב המלא ובמקביל לסלילת בצווע התכנית.

23. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

23.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	" " " " " " " " " " " "
10 מ'	" " " " " " " " " " " "

23.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא בסרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

24. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א, שתהיינה תקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע בהתאם לתכנית מאושרת.

25. חניה פרטית

חניות פרטיות יותקנו בתחומי מגרשי המגורים/המסחר/בניני הצבור ובמעבדות המחקר. צורתן, מיקומן, מספרן, יטומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה ובצווען יותנה בהיתר בניה.

26. טבלת הבנינים והמגרשים

מס' יח' מס' שטח בניה מקסימלי בממ"ר	מספר קומות מקסימלי	% בניה מותרת	השטח בגרונם	המגרש	תחום יעוד השטח
0 8 5	32	100%	3.000	60	א. מגורים מיוחד
0 8 5	24	100%	2.000	61	
0 8 5	24	100%	2.100	62	
4 8 5	18	75%	2.400	63	
4 4 10	34	300%	1.250	64	
4 4 2	34	400%	0.800	65	
4 4 2	34	400%	0.800	66	
0 4 5	24	120%	1.500	67	
0 4 5	16	120%	1.000	68	
5 5 5			2.200	ב	בניני צנור
8 0 0			3.000	ה	אזרחי-מסחרי
0 0 0			0.025	יא	קניוסק
8 8 4			10.000	א	ה. אתר לבנין צבורי שטח לתכנון מחוש ז שרותים הנדסיים מעבדות מחקר
			5.000	ז	
4 8 12	2	100%	3.500	ו	

סך הכל השטח הבנוי למגורים בתחום תכנון א. לא יעלה על 20000 ממ"ר.

27. תכניות בנין

תכני הבניה, היקפה, גובה הבנינים וכיו"ב בתחומי תכנון ג - ה יקבעו על פי הוראות תכניות בנין שתאושרנה על ידי ו.ב.ע. מחוזית חיפה. למעט שטח "ז" הכלול בתחום תכנון "ה", המיועד לתכנון מחדש. לגבי שטח זה חוגש תכנית (בנין ערים) מפורטת.

28. חתימה

משרד השיכון  
דרך העצמאות 23  
חיפה, ת.ד. 372  
מגיש התכנית

בעל הקרקע

מחבר התכנית

תאריך  
24.12.71  
10.6.73

לשכת תכנון מחוזית, מחוז חיפה  
 העתק משרדי  
 727/8  
 לא להוציא מחיק מס

תכנית מס 727/א מורטמה לחקוקה בילקוט  
 הפרסומים מס' 1833 מיום 25.6.72 עמוד 1933  
 י"ג שבט תשמ"ג

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965  
 מחוז נ"פ  
 מרחב תכנון מקומי גמלי  
 תכנית גמלי גמלוג מס' 727/א  
 הועדה המחוזית בישיבתה ח' 55  
 מיום 16.1.73 החליטה לתת חוקף  
 לתכנית חוזרת לעיל  
 סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הועדה גמלי

תכנית מס' 727/א מורטמה לחוקף בילקוט  
 הפרסומים מס' 1986 מיום 31.1.74 עמוד 789  
 ח גמלוג תשל"ד