

3-3256

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

הועדה לבניה למגורים

מועצה מקומית נשר

שינוי לחוכנית בנין עיר מכ/334 (במ)

הנקראת:

מכ/334 א' (במ) רמות יצחק, אתר ה-2
קטע I

חוכנית הוגשה לאישור ע"י משרד הבינוי והשיכון לפי חוק הליכי תכנון וכניה
(הוראת שעה החש"ן 1990) והוראות חוק זה חלות עליה

תאריך הגשה: 15.7.91

תאריך המלצה להפקדה: _____ ישיבה מס' _____

תאריך החלטה להפקדה: _____ ישיבה מס' _____

תאריך הפקדה: _____ דיון גמר הפקדה _____

תאריך מתן חוקף _____

**התכנית אינה טעונה
אישור השר**

עדכון: ספטמבר 1991

אוקטובר 1991

דצמבר 1991

ינואר 1992

מאי 1992

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1991
 אישור תכנית מס. מכ/334
 הועדה לבניה למגורים (מס. 47)
 החליטה ביום 19/93 לאשר את התכנית.
 מנהל טענת התכנון
 יו"ר הוועדה לבניה
 למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. מכ/334
 מורסמה בילקוט הסדרסומים מס. 4235
 מיום 28.2.94

פרק א - נתוני התוכנית

1. שם ותחולה:

1.1 תוכנית זו תקרא: "מכ/במ 334 א' רמות יצחק - אתר ה-2, קטע I שינוי לת.ב.ע מכ/334 (ב.מ.)."

1.2 התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

1.3 לתוכנית מצורף נספח בינוי וחניה עקרוני בק.מ. 1:500.

2. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מתבססת על תוכנית מכ/334 (ב.מ.). כל הוראות התוכנית הנ"ל נשארות בתוקף למעט השינויים במבנה ה-2 המפורטים להלן.

3. מקום:

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במדרונות/רכס גבעות הכרמל בתחום מועצה מקומית נשר, באזור הנקרא "רמות יצחק".

4. שטח התוכנית:

שטח התוכנית הנו כ-76 דונם.

5. גושים וחלקות:

גושים	חלקות רשומות	מגרשים מוצעים ע"פ מכ/334 (ב.מ.)
גוש 11205	חלק מחלקה 2	חלק ממגרשים: 36,22,21,1,2,3
גוש 11206	חלק מחלקות 1,2	חלק ממגרשים: 5,6,11-13,15,16, 27-33,39-45
גוש 11208	חלק מחלקה 13	חלק ממגרש: 4,38
גוש 11204	חלק מחלקה 3	חלק ממגרש: 23,34,10,46,2,7 34,35,32,33

6. גבולות התוכנית:

6.1 גבולות התוכנית הינם עפ"י הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.

6.2 כבישים התוחמים את התוכנית:

- בצפון - כביש מס' 214.
- בדרום - כביש מס' 202.
- במערב - כביש מס' 205.
- במזרח - קו מתח עליון.

7. יוזם התוכנית:

יוזם התכנית הנו משרד הבינוי והשיכון.

8. מחבר התוכנית:

עורכי התוכנית הינם:
אמיר מן - עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים,
רח' מהר"ל 1 ת"א, טל. 03-5222-477.

9. מטרות התוכנית:

מטרת התוכנית הינה לשפר את איכות החיים והתכנון הכללי באתר ה-2 ללא תוספת יח"ד וללא פגיעה בעקרונות תוכנית מכ/334 (ב.מ.), כמפורט להלן:

א. הגדלת שטח המגרשים המיועדים למגורים ב' - על חשבון מגרשים המיועדים למגורים ג'.

ב. התאמת גבולות המגרשים לבינוי הסופי, לתנאי הטופוגרפיה ולפתרונות החניה הנדרשים.

פרק ב - הגדרות והוראות כלליות לתוכניות

כל ההגדרות וההוראות הכלליות של תוכנית מכ/334 (ב.מ.) חלות על תוכנית זו למעט סעיפים בהם חלו שינויים קלים המפורטים להלן:

1. בסעיף 13 לתקנון מ.כ. 334 (ב.מ.) ישונו חתי-הסעיפים הבאים:

תת סעיף ב'

שטח למגורים ג' - צפיפות בינונית

אזור למגורים למבנים טוריים או מבנים מדורגים.
מבנים מדורגים: במבנה מדורג לא יעלה מספר הקומות בכל חתך מעל ל-7 קומות מגורים.
מבנים טוריים: במבנים טוריים ניתן לבנות במגרש מבנה תחתון ומבנה עליון בתנאי שהמרחק בין הבניינים יהיה לפחות 4.0 מ', וזאת בתנאי שהקומה העליונה של המבנה התחתון מתחת למפלס החלונות של הקומה התחתונה במבנה העליון. במקרה אחר ידרש מרווח של 8.0 מ'. מספר הקומות בכל מבנה טורי לא יעלה על 3 קומות מגורים.

במידה שלמבנה גג משופע, תוספת הבניה בחלל הגג לא תחשב במנין הקומות בלבד שהגובה המירבי של גג הרעפים המשופע לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה שמתחתיו.
בבניה טורית מעל 4 יחידות צמודות תדרש הזזה בקו החזית הקדמית עפ"י תוכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית. ידרש מעבר בין הבניינים לאחר 8 יחידות לפחות.

תת סעיף ג'

שטח למגורים ב' - צפיפות נמוכה

אזור למגורים למבנים של קוטגיים טוריים או מבנים מדורגים, עד 4 קומות בכל החתך.
במידה שלמבנה גג משופע, תוספת הבניה בחלל הגג לא תחשב במנין הקומות בלבד שהגובה המירבי של גג הרעפים המשופע לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה שמתחתה.
בבניה טורית כאשר קיימים מספר בניינים במגרש יותר מרווח בין הבניינים של 4.0 מ'.

פרק ג - תנאים מיוחדים, הוראות בניה והוראות לבצוע עבודות פיתוח

כל ההגדרות וההוראות של תוכנית מכ/334 (ב.מ.) לפרק ג' חלות על תוכנית זו למעט שינויים קלים במספר סעיפים המפורטים להלן:

1. סעיף 18 ד':
במבנים מדורגים יספר מניין הקומות בכל חתך וחתך ולא יעלה על 6 קומות מגורים, וסה"כ מצטבר 8 קומות

2. סעיף 18 ו':
יותר מסד בשפועי קרקע מעל 25% בגובה של עד 3.0 מ' מקרקע מתוכננת. בשיפועים מתחת ל-25% יותר מסד על 2.0 מ'.

3. בסעיף 25 ד': טבלת הוראת בניה לגבי מגרשים הכלולים בתוכנית ומפורטים להלן:

הערות	קוי בנין			גובה בנין מס' קומות מצטבר	מס' יח"ד מירבי	שטח בניה מותר מ"ר (עיקרי)	שטח מגרש מ"ר	יעוד	מס' המגרש
	אחורי	צדדי	קדמי						
*	5	4	5	7	32	4,400	4,980	מגורים ג'	1
*	5	4	5	7	24	3,200	5,870	מגורים ג'	2
*	5	4	5	7	36	4,200	4,320	מגורים ג'	3
*	5	4	5	7	48	5,400	4,800	מגורים ג'	4
*	5	4	5	6	36	4,500	4,150	מגורים ג'	5
*	5	4	5	6	36	3,700	4,820	מגורים ג'	6
*	5	4	5	7	22	3,000	2,550	מגורים ג'	7
4	5	4	5	4	16	3,000	4,600	מגורים ב'	10
*	5	4	5	8	20	2,500	2,250	מגורים ג' (חלק)	12
*	5	4	5	7	22	2,600	2,275	מגורים ג'	13
4	4	4	5	3	22	3,400	2,750	מגורים ב'	15
*	3	4	5	4	20	3,400	4,910	מגורים ב'	16
					334		48,275		סה"כ

* הערות:

1. גגות עליונים של הבנינים באזורי המגורים ב' ו-ג' יהיו שילוב של גגות שטוחים ומשופעים ומכוסים בחלקם ברעפים.
2. בכל הבנינים טיח החוץ יהיה מחומר עמיד בגוון נבחר.
3. מספר הקומות הרשום הוא מספר קומות מצטבר. מספר הקומות בכל חתך בהתאם לרשום בהוראות התוכנית.
4. בקוטג'ים טוריים לא יהיה רצף של יותר מ-4 יח"ד. המרווח בין בנינים ראה סעיף 13/ג', מותרים פתחים למרווח בין בנינים. קו בנין קדמי לדרך 202, לא יחול על קיר גדר דקורטיבי הבולט מן הבנין כ-2 מ' מעבר לקו הבנין (כולל פרגולה).
5. מרווח הבניה הקדמי לא יחול על גשרי כניסה.
6. ניתן להעביר מספר יחידות דיוור ממגרש למגרש עד 10% ממספר יח"ד, בתנאי שסה"כ מספר היח"ד בשטח התוכנית לא יעלה על הרשום בטבלה.
7. מרתפים בגובה 2.20 מ' נטו יחשבו כשטחי שירות.
8. שטחי המגרשים נמדדו גרפית. יתכנו סטיות קלות במדידה בשטח.

פרק חי - חתימות

DBL
אדריכל עמיחי שדה
מהנדס המועצה המקומית
נשר
3.7.94

יוזם התכנית:

9.11.92

אשר על פי החלטת
המועצה המקומית
נשר ת"ש 5752

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עפיו הסכם פתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.

לכונן הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
שנת חיפה

16/11/92
מאריך

הועדה לבניה למגורים:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עפיו הסכם פתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.

אמיר מן עמנו שניעה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

המתכנן:

לכונן הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

[Signature]
1.6.94

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

3.7.94
מאריך