

3-3393

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תחום שיפוט עיריית נשר

שינוי תכנית מתאר מב/423 הנקראת "מזרח הקמפוס"

תאריך הגשה: 1.5.96

תאריך המלצה להפקדה: 3.7.96

תאריך החלטה למתן תוקף: 16.12.97

מחוז : חיפה :

מרחב תכנון מקומי : מורדות הכרמל :

שם התכנית : שינוי תכנית מתאר מכ/ 423 הנקראת : "מזרח הקמפוס"

היזם : הטכניון מוסד טכנולוגי לישראל
 קדית הטכניון - חיפה 32000
 טל' 8292222 - 04

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 רח' העצמאות 13 - חיפה 33033
 טל' 8355411 - 04

עורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ - אדריכל
 רח' גולומב 25 - חיפה 33391
 טל' 8360495 - 04
 פקס 8375187 - 04

נתוני התכניתפרק א'שם ותכולה

1. א. תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מכ/ 423 הנקראת "מזרח הקמפוס" המהווה שינוי לתכנית מפורטת חפ/ 1392 א' תכנית בנין עיר - קרית הטכניון, ולתכנית מתאר נשר ג/ 580.

ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, התשריט ערוך בקני"מ 1:1250.

מסמכי התכנית:

1. תשריט קני"מ 1:1250.
2. תקנון.
3. תכנית בינוי רעיונית.
4. נספח נופי המתייחס לעבודות עפר, מניעת מפגעים ושיקום, פיתוח ונטיעות.

יחס לתכניות אחרות

2. א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

תכנית מס'	שם תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף
ח.פ. 1392 א'	תכנית מפורטת	2722	25.6.81
ג/580	תכנית מתאר נשר	1934	19.7.73
מכ/195	תכנית מתאר נשר שאושרה להפקדה		

מקום

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הדרום-מזרחי של הטכניון בתחום שיפוט עיריית נשר.

שטח התכנית

4. א. שטח התכנית כ- 28.0 דונם (מדוד גרפי).

גושים וחלקות

5. גוש 11209 חלקה 15 (חלק חלקה) - לפני חלוקה.
חלקה 16 (חלק חלקה) - לפי מפת גוש רשום.

6. גבולות התכנית
- א. גבולות התכנית עפ"י הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.
 ב. אתרים הגובלים בתחום התכנית:
 מערב - מוסד הטכניון.
 צפון-מזרח - עירית נשר - גבעת עמוס, אתר בנה ביתך.
 דרום-מזרח - רמת יצחק.
7. יזם התכנית
 הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל.
8. בעלת הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית
 עוזי גורדון בע"מ - אדריכל
10. מטרת התכנית
- א. הקצאת שטח למעונות סטודנטים (מגורים מיוחד).
 ב. הקצאת שטח לשטח ציבורי פתוח.
 ג. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התכנית.
 ד. ביטול רצועת החשמל המוצעת לפי מכ/195.
11. באור סימני התשריט
- | | |
|-------------------------|--|
| גבול תכנית | - קו כחול עבה |
| גבול גוש | - קו משולב במשולשים שחורים עליים/תחתיים |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקוטע |
| שטח לאיזור מגורים מיוחד | - שטח צבוע בכתום, מותחם בקו כתום כהה. |
| שטח ציבורי פתוח | - שטח צבוע בצבע ירוק |
| קו בנין | - קו מקוטע בצבע אדום |
| קו חשמל מתח גבוה | - קו עבה אדום מקווקו פעמים ומנוקד לסרוגין |
| מס' חלקה לפני חלוקה | - מספר ירוק |
| מס' חלקה רשומה | - מספר ירוק מוקף עיגול ירוק |
| שטח למוסד ציבורי | - שטח צבוע חום מותחם חום כהה |
| דרך פרטית קיימת | - שטח צבוע חום בהיר |
| דרך פרטית קיימת לביטול | - שטח צבוע בצבע יעד חדש מטויט בפסים אדומים |

12. שמושי קרקע
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת תכליות
13.1 איזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת מעונות סטודנטים לרווקים, לזוגות נשואים ושרותים נלווים, כגון מכבסה, מועדון, חנויות, מרפאה וכו'.

הוראות בניה מפורטות לאזור זה מופיעות בטבלת זכויות והגבלות בניה פרק ב' סעיף 17.

13.2 שטח ציבורי פתוח - ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, מדרגות פיתוח, מעבר מערכות תשתית, מעבר קווי חשמל תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים. שביל הולכי רגל שיקשר במדרגות את רח' המרגנית עם רחוב השושנים.

14. טבלת שטחים ויעודים

יעוד השטח	סה"כ שטח (דונם)	% משטח התכנית
1 איזור מגורים מיוחד -	24.3	83.2%
2 שטח ציבורי פתוח	4.7	16.8%
סה"כ	28.0	100

הערה: השטחים נמדדו גרפית.

הוראות בניה לאיזור מגורים מיוחדפרק ב'

15. הוראות בניה לאיזור מגורים מיוחד
- 15.1 תותר הקמת מבנים בגובה עד 20.0 מ' מפני קרקע טבעית. מס' הקומות בבנין לא יעלה על 7 קומות בחתך.
- 15.2 חתך הבנינים : הבנינים יהיו בחתך מדורג.
- 15.3 קו בנין כמסומן בתשריט.

זכויות בניה לפי תכנית מוצעת 16.1

מס' יחיד במרחש סח"י	גובה בנין מקסימלי		סה"כ	במטרים						גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושיים) עיקריים		
	מס'	קומות		כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתנת מפלס הכניסה התחתונה ביותר	מעל מפלס הכניסה התחתונה ביותר	קידומי			אחורי	צדדי
140	20.0	7	18,500	35%	6,000	12,500	-	18,500	5	3	3	--	אזור מגורים מיוחד
	מעל קרקע טבעית	בחתך									צד מזרחי לפי תשריט		

16.2 השטחים שיחושבו שטחי שרות יהיו כדלקמן:

- (1) בטחון ובטיחות
עד 7.5 מ"ר עבור ממ"ד בכל דירה.
- (2) מערכות טכניות ומתקני שירות
עד 50 מ"ר לכל בנין.
- (3) אחסנה
מחסנים דירתיים בגודל של עד 1.2 לחדר.
- (4) מבואות וחדרי מדרגות
מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים - עד 20 מ"ר בממוצע לחדר מדרגות בקומה.

17. שטח ציבורי פתוח

- א. על יוזמי תכנית זו לבצע על חשבונם את השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית זו, בהתאם לתוכניות מפורטות שתגובשנה ותאושרנה ע"י מהנדס המועצה.
- ב. עם השלמת שני הבנינים הצפוניים תבוצע כמחצית מאורכו של שביל הולכי הרגל שבין רח' השושנים לרח' המרגנית. עם השלמת שלושה בנינים נוספים כלשהם תבוצע מחציתו השניה של השביל.

18. חניה

החניה תהיה מחוץ לשטח התכנית, במסגרת החניה הציבורית בתחום הטכניון.

19. תוכנית בינוי והיתר בניה

- תוגש תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ולפני בצוע עבודות עפר בשטח התכנית.
- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ונטיעות כמתואר בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.

20. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

21. הפקעות לצורכי ציבור
שטחים לצורכי ציבור בהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו כחוק.

פרק ג' תשתיות

22. תאורה
מבקשי הבקשה להיתר בניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, השבילים להולכי רגל, ושטחים ציבוריים פתוחים אחרים, כולל עמודים ופנסים, לפי התקנים המקובלים.

23. חשמל

23.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
23.1.1 בקרבת קוי חשמל עלילים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מטר	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.0 מטר	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

23.1.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- 23.2 חפירה, חציבה, כריה, בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל
- 23.2.1 חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:
- כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.5 מטר.
 עמודי חשמל במתח נמוך 2.5 מטר.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.0 מטר.
- 23.2.2 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:
- כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח נמוך 5.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.0 מטר.
- 23.3 גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מטר.
- 23.4 תחנות טרנספורמציה
- 23.4.1 לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.
- 23.4.2 תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתוך מבנים בכל שטח התכנית באישור מהנדס הרשות המקומית, ובתאום עם חברת חשמל. שטח המבנים עבור תחנות הטרנספורמציה יהיה בהספק וגודל שייקבע ע"י חברת חשמל. תחנות הטרנספורמציה יסומנו בתאום עם חברת חשמל על גבי תוכנית הבנוי המפורטת שתוגש לועדה המקומית.
24. שרותים
- 24.1 ניקוז מי גשם
 ניקוז מי הגשם יהיה אל מערכת הניקוז של הטכניון.
- 24.2 אספקת מים
 אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של הטכניון.
- 24.3 ביוב
 יש לחבר את המבנים המוצעים למערכת הביוב של הטכניון.
- 24.4 קוי טלפון וטלוויזיה בכבלים
 קוי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החבורים יהיו תת-קרקעיים ואו בתוך המבנים.

הידרנטים 24.5

על מבקשי היתר הבניה להתקין בתחומי החלקות/הבנינים והדרכים
הידרנטים לכבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, ובאישור
מהנדס הרשות המקומית.

חתימות

ה ט כ נ י ו ן
מכון טכנולוגי לישראל
אגף הפתוח ותחזוקה

בן ארי

יוזם התכנית:

ה ט כ נ י ו ן - מכון טכנולוגי לישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תוכן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל היתר עליה. אנו בוחנים את התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים. נא לא להתימתנו זו כאח במקום הסכמת כל מילימטר בטרם יתקבלו כל דשות מוסמכות, לפי כל חוקה ועפ"י כללי התכנון.
למען הסר ספק, יש להבהיר כי אם נעשה איתנו ייעוץ על ידינו הסכם בנין השטח הרי יכזית איתנו מילוי על התנאים הכרה או הודאה בקיום הסכם זה. ואם יימנעו מלעשות כן, נכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאונס על מילימטר כלשהו בלשון בטיחה, לא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הלאה. נאנו יעמ"י כל ענין שכן התימתנו יציאת אד ורק במקרה מבט תכנית.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

אריאל טורצמן
אדר שוק המזון יעני ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
6/7/97

עורך התכנית:

עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים

עיריית נשר
דוד ה. רודר. אדריכל
מהנדס הנ"ל
12/7/97

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

הכניה ז.ק.ח מס. 423/א
 נדונה בישיבה מס' 128 בתאריך 3.12.97

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להסדר

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל

תכנית ז.ק.ח מס. 423/א
 נדונה בישיבה מס' 128 בתאריך 3.12.97

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוק

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 423/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4566
 מיום 7.9.97

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 423/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.12.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 423/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4690
 מיום 22.10.98