

מחוז חיפה
ועדה מקומית מורדות הכרמל
עיריית נשר

שינוי תכנית מפורטת שמס' מכ/420 א' "מגדל האקדמיה"
המהווה שינוי לתכנית מכ/420

נערכה ע"י דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים
הוגשה ע"י חברת "אלונית" בניה ופיתוח בע"מ
אומצה ע"י עיריית נשר

הודעה על הפקדת תכנית מס. מכ/420 א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4776
מיום 30.6.99

מרץ 1999
הפקדה מאי 99
מתן תוקף 17.11.99
ינואר 2000

משורר הפגנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965
אישור תכנית מס. מכ/420 א'
הועדה המוזהית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.12.99 לאשר את התכנית.
סמנל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. מכ/420 א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4868
מיום 3.4.00

1. **שם וחלות**
 תוכנית זו תקרא: "שינוי תוכנית מפורטת שמספרה מכ/420 א' - מגדל האקדמיה - המהווה שינוי לתוכנית מכ/420".
 התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.
 מסמכי התוכנית: תשריט ק.מ. 1:1000, + תקנון (10 דפים), ונספח פיתוח וגיוון מחייב בקני"מ 1:200.
2. **יחס לתוכניות אחרות**
 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מכ/420 אשר אושרה למתן תוקף ב-9.2.97 י.פ. 4489 עמוד 1941.
 למעט השינוי המוצע בתכנית, מאמצת תוכנית זו את כל הוראות תוכנית מכ/420.
3. **המקום**
 הקרקע הכלולה בתוכנית זו מהווה חלק ממרכז רמות יצחק ותחומה בין רח' החרוב ורח' השקמה בנשר.
4. **שטח התוכנית**
 6.50 דונם (מדוד גרפית במחשב).
5. **רשימת גושים וחלקות**
 גוש 11206 ח"ח 1.
6. **יוזם התוכנית**
 חב' אלונית - בניה ופיתוח בע"מ, נצרת עילית טל' 06-6563980.
7. **עורך התוכנית**
 דינה אמר (38571) קוריאל אברהם (10441) אדריכלים, דרך הים 67 חיפה, טל' 04-8371190.
8. **בעל הקרקע**
 מנהל מקרקעי ישראל - בנין הממשלה רח' נתנוון, טל' 04-8630855.
9. **מטרת התוכנית**
 - א. שינוי הוראות בינוי למגרש למגורים מיוחד מס' 2.
 - ב. קביעת דרך גישה נוספת למגרש מכיוון דרום.

10. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול תוכנית
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה לביטול
ספרה עם משושה מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
קו בצבע שחור	גבול מגרש
ספרה מוקפת עיגול	מספר מגרש
קו בצע סגול	חזית מסחרית
קו מרוסק אדום	קו בנין מעל למפלס הככר
קו נקודותיים קו בצבע אדום	קו בנין מתחת למפלס הככר
ספרה ברביע העליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צידי של עיגול	מרווח מדרך
ספרה ברביע התחתון על עיגול	רחב דרך
שטח מותחם בקו אדום ומנוקד	בנין קיים
שטח צבוע חום או ירוק מטויט עם קווים	שטח חניה/דרך תת קרקעיים
דקים אלכסוניים בצבע אדום	עם זיקת הנאה לדיירים
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
טיוט באדום	דרך לביטול
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
שטח צבוע אפור עם טיוט בגוון אדום	שטח מסחרי/חניה במגרש
שטח צבוע אפור עם טיוט בגוון ירוק	שטח מסחרי/ככר במגרש
שטח צבוע כתום מותחם כתום	שטח למגורים מיוחד
שטח צבוע חום מותחם חום	אתר למבנה ציבור
שטח צבוע ירוק עם טיוט ירוק	שטח לככר עירונית
שיבוץ בקו ירוק	סטווין/ארקדה
שטח צבוע אפור עם טיוט אדום ירוק לסירוגין	שטח משרדים
שטח צבוע ירוק	ש.צ.פ.

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

תכליות .12

שטח למגורים מיוחד

שטח עבור מבנה מגורים ושירותים לכלל הדיירים, ליחידות דיור בשטח עד 70 מ"ר למעט דירות בשני מפלסי הדרוגים. כל המבנה ישמש למגורים כולל קומות מתחת למפלס גג הסטווין.
מספר הדירות המירבי 106 יח"ד. לא יהיה שינוי בשטח העיקרי המפורט בת.ב.ע. מכ/420, ותקנות חישוב שטחים 1992.
לא תותר הקמת בריכת שחיה.
הבניין ינוהל על ידי חברת ניהול.

שטח לככר עירונית

שטח מרוצף ומגונן. יותר להקים בו פרגולות, ספסלים, מזרקות, פסלים וכד' - אלמנטים הדרושים לעיצוב הסביבתי.
תותר מעבר דרך וחניה תת קרקעיים.

שטח לאתר ציבור

שטח למבנה ציבורי ע"פ סעיף 188 לחוק שיעודו יאושר ע"י הועדה המקומית.
תותר מעבר דרך וחניה תת קרקעיים.

שטח למגורים מיוחד - הוראות בינוי .13

א. בינוי

במפלס הככר ומעליה תותר בניה במתווה המגדל בלבד, שטח המגרש הנוסף במפלס הככר יפותח כהמשך לככר ציבורית ותרשם לגביו בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה לציבור לצמיתות.
בשטח הנ"ל (מעבר למתווה המגדל), במפלס הכיכר, תחול חובת הקמת סטווין כהמשך לסטווין במגדל ובהתאם לתוכנית הבינוי המהווה נספח למכ/420.
מתחת למפלס הכיכר יותר שירותים לכלל הדיירים, מחסנים וחניה.
גובה המגדל המירבי יהיה 12 קומות מעל מפלס הסטווין, בהתאם למפורט בסעיף ג' לעיל. מסי הקומות יהווה הוראה ארכיטקטונית.
תקבע דרך גישה נוספת למגרש מדרום המתחברת מרח' החרוב, שתהיה תת-קרקעית ותעבור מתחת למגרשים B ו-4A.

ב. שטח הבניה

בהתאם לאמור במכ/420, שטח שירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה תשנ"ב 1992.

גובה הבנין

ג.

- 1-ג גובה מגדל יהיה 12 קומות מעל מפלס הסטווין (כ- 216 +) גובה המבנה ביחס לרחוב 211 - 15 קומות וקומת חניה מקורה. כל הקומות ישמשו למגורים. 2 קומות העליונות יהיו מדורגות ביחס לקומות שמתחתיהן.
- קומה 11 תדורג ביחס לקומה 10 ב-4 פינות הבנין בכ-2.5 מ' לפחות.
- קומה 12 תדורג ביחס לקומה 11 ב-4 פינות הבנין בכ-2.5 מ' לפחות.
- 2-ג מעל קומת המגורים העליונה יותר הקמת חדר מכונות מעלית, אנטנה מרכזית, ח"מ יציאה לגג ושירותים טכניים נוספים כגון מיכל מים וכיו"ב.

פיתוח מחייב

ד.

- 1-ד היזם יפתח על חשבונו את המגרש כולל קירות תומכים, גינון, ניקוז גדרות וכיו"ב. תוכנית פיתוח מפורטת תוגש עם הגשת היתר הבנייה. התוכנית תשולב עם תוכנית פיתוח הכיכר.
- 2-ד הכניסה הראשית למבנה תהיה דרך הכיכר הציבורית.
- 3-ד הסטווין בחזית המגדל יהווה שטח פתוח למעבר הציבור ויפותח כחלק בלתי נפרד מהכיכר העירונית.
- 4-ד הכניסה לחניה תהיה דרך כביש 211 ודרך מעבר תת-קרקעי לכביש השרות מס' 2021, שיבוצע ע"י היזם, כחלק מפתוח המגרש ויכלל בבקשה להיתר בניה.
- 5-ד לגבי דרך הכניסה הדרומית לחניה תרשם זיקת הנאה לטובת דיירי המבנה למעבר ולחניות.

גמר בנין

ה.

חיפוי חלקי הבנין הבנויים/יצוקים יהיה מחומר קשיח - אבן משולב פסיפס או בטון צבוע באישור מהנדס העיר.

חניה

ו.

- 1-ו החניה תהיה בהתאם לתקן המצורף לחוק התכנון והבניה ובשעור של לפחות מקום חניה לדירה.

2-1 החניה עבור מגרש המגורים המיוחד תהיה בתחום המגרש ומתחת לכיכר העירונית והשטח למבנה ציבור, אחזקת החניון תהיה ע"ח חברת הניהול של הבנין ו/או הדיירים. החניה תתקשר עם כביש 2021 ככניסה נוספת לחניון.

3-1 החניון התת קרקעי מתחת לכיכר העירונית והמבנה הציבורי יתוכנן ויבוצע כך שלא יפגע התכנון במפלס העל קרקעי, כולל ביצוע גיבון ושתילת עצים.

14. עבודות חפירה

א. הוראות למניעת מטרדי אבק ורעש בזמן חפירה יקבעו בתאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

ב. עודפי החפירה יפוננו לאתר לסילוק פסולת מאושר כחוק.

15. דרכים וחניה

15.1 הדרכים המקיפות את התוכנית נסללו בהתאם לתוכנית מכ/334. דרך מסי 211 תורחב בשיעור 2.0 מ' כדי לאפשר חניה ניצבת לאורך הדרך.

15.2 מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה בתחום מגרש 2, ובמגרשים B ו-4A כחניונים תת קרקעיים.

15.3 מקומות החניה לאורך דרכים עירוניות לא יכללו במנין מקומות החניה הדרושים במגרשים השונים.

16. פיתוח

16.1 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכיו"ב.

16.2 עבודות הביצוע של המבנים ידרשו ביצוע עבודות חפירה בהיקף גדול. לפני תחילת הביצוע ידרש מגיש היתר הבניה לקבל אישור על מקום לשפיכת פסולת חפירה. לא תותר השארת פסולת חפירה בתחומי תוכנית זו.

16.3 גובה קירות תומכים מקסימלי לאורך הדרכים 2.0 מ'. שנוי בגובה בתחום 1.0 מ' ידרוש אישור הועדה המקומית. מעל גובה 3.0 מ' ידרש לדרג את הקירות, כך שבין 2 הקירות תוצר ערוגה ברוחב 80 ס"מ לפחות.

- 16.4 קירות תומכים בכל שטח התוכנית יהיה מדגם אחיד עפ"י קיר לדוגמא שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- 16.5 בתחום הכיכר העירונית תדרש שתילה של עצים בוגרים בשעור 1 עץ בוגר לכל 30 מ"ר שטח ככר, ע"פ תוכנית שתוגש לאישור ע"י אדריכל נוף.
- 16.6 בשולי דרך מס' 2021 ינטעו עצים ותפותח רצועת ירק. רצועת הירק תהיה במקום מדרכה להולכי רגל ותהווה חלק מתואי הדרך.
- 16.7 עבודת הגינון והשתילה יבוצעו בשטח לאחר חפירת. הקרקע בשטח הנ"ל היא אבן גיר ללא אדמה חקלאית. ידרש ביצוע תוספת קרקע והכנת בורות לעצים שימולאו בקרקע מתאימה לקליטת העץ.
- 17. איסור בניה מתחת ובקרבת קו ראשי**
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
- | | |
|----------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה 22 קו"ש | 6.5 מ' |
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. במידה ותדרש בניה, יתואם הנושא ויאושר ע"י חברת חשמל באישור מיוחד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 18. הפקעה ורישום**
- כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים לשטח ציבורי פתוח ולאתרים למבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית נשר.
- 19. איחוד וחלוקה מחדש**
- 19.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו – בטלים.

19.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות מגרשים מוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

19.3 לא יוצא היתר בניה כלשהו בשטח התוכנית לפני אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום, אשר יקבע את גבולות החלקות המוצעות לכל שטח התוכנית.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. שירותים עירוניים

21.1 ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

21.2 אספקת מים

אספקת מים לבנינים תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית נשר.

21.3 ביוב

כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית. החיבור יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר נשר.

21.4 הידרנטים

על מגישי בקשה להיתר בניה להתקין במגרשים הידרנטים לפי דרישת קצין כבאות ולשביעות רצונו.

21.5 הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר נשר בעת מתן היתר הבניה.

21.6 טלפון

אספקת טלפון ורשת כבלים ל-T.V יבוצעו בשטח התוכנית ע"י מוליכים תת קרקעיים.

אין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מכניים כבדים מעל קוי טלפון קיימים - יש לבקש סימון הקווים בשטח מחברת בזק לפני ביצוע חפירה בשטח.

21.7 ח ש מ ל

אספקת החשמל לתכנית זו יהיו ע"י כבלים תת קרקעיים. מגישי היתר הבניה יבואו לדיון עם חברת החשמל בנושא תחנת טרנספורמציה. כל תחנות הטרנספורמציה בשטח התוכנית יהיו תחנות פנימיות משולבות במבנים שהם נשוא היתר הבניה.

בנייה ופיתוח בניה

תאריך 20-1-00

יוזם התוכנית
אין לפי התכנון אשר הוגש להשלימה נעונוי עליו תחנה כוללת...
התוכנית החדשה תהיה תכנון מלאה...
התוכנית החדשה תהיה תכנון מלאה...
התוכנית החדשה תהיה תכנון מלאה...
התוכנית החדשה תהיה תכנון מלאה...

בעל הקרקע
לפי דבר ספק ב...
בנו תוכנית המל"ח...
בעת הסכם...
תאריך

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

23/1/00

ד"ר אבנר
אדריכלים
ע"מ 34744
04-8371267

תאריך 20-1-2000

עורך התוכנית

תאריך 23-1-00

רשות מקומית
ד"ר רונה אדריכל
מהנדס תכנון
עיריית תל אביב

מרץ 1999
מאי 1999 - הפקדה
נובמבר 1999 - מתן תוקף (התנגדויות)
ינואר 2000

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

תכנית מס' 8.2.5
נדונה בישיבה מס' 85 בתאריך 17.8.99
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

