

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
עיריית נשר

מחוז חיפה
נפת חיפה

תכנית מס' מק מכ/ 445 ב'

חלק מאתר 5 בנשר

המהווה שינוי לתכנית מכ / 445

27 מאי 1999

עדכון: 1 יולי 1999 - עפ"י החלטת ועדה מקומית מיום - 15.6.99
31 אוקטובר 1999 - עפ"י הערות מינהל התכנון מיום - 3.10.99

ראובן הרץ - אדריכל

שד' מוריה 64, חיפה

טל': 04-8344804/7 פקס: 04-8256374

פרק 1: כללי

- 1.1 **המקום:** מחוז - חיפה
מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל
רשות מוניציפלית: עיריית נשר.
- 1.2 **שם ותחולה:** התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.
תכנית זו תקרא תכנית מק - מכ/ 445 ב' ותחול על כביש מס' 2
עפ"י תכנית מאושרת מכ/ 445 ומגרשים 5, 6, 7 עפ"י תכנית
מאושרת מכ/ 445.
גוש: 11235 חלקי חלקות: 106, 108, 242, 110, 114, 116
גוש: 12377 חלקי חלקות: 5, 6, 7
מגרשים: 5, 6, 7, 27, 2
- 1.3 **גבולות התכנית:** כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
- 1.4 **שטח התכנית:** כ - 10.2 דונם.
- 1.5 **מסמכי התכנית:** תקנון הכולל 15 עמודים.
תשריט בקני"מ 1:500.
נספח בינוי ופיתוח מחייב הכולל: 1. תכנית בקני"מ 1:250
2. חתכים בקני"מ 1:250
- 1.6 **היזם:** יצחק שטרן ושות' בע"מ, רח' הסנדלר 20, מפרץ חיפה.
טל': 04-8405090, פקס: 04-8405091.
- 1.7 **בעל הקרקע:** מדינת ישראל בניהול מ.מ.י., רח' העצמאות 13, חיפה.
טל': 04-8355410 פקס: 04-8625220.
- 1.8 **המתכנן:** אדרי' ראובן הרץ, שד' מוריה 64, חיפה טל': 04-8344804/7
פקס: 04-8256374. מס' רשיון: 09895
- 1.9 **המטרות והיעדים:**
- תוספת 6 יחידות דיור על פי סעיף 62 א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
סה"כ 66 יח"ד אין תוספת אחוזי בניה.
 - תוספת קומה על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
 - איחוד מגרשים 6 ו 7 שבתכנית מכ / 445 למגרש 6000 על פי סעיף 62 א
(א) (1) לחוק התכנון והבניה.
 - שינוי קו בנין במגרשים 6 ו 7 על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון
והבניה.
 - שינוי מרווחים בין בנינים באותו מגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 9.
 - קביעת הוראות המסדירות זכויות בניה ושימושים מותרים לפי מגרשים.

1.10 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מכ/ 445 (י.פ. 4636, 9.4.98)

1.11 הגדרות ופרוש מונחים:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה ולמינהם הבאים המשמעויות הרשומות בצידם:

1.11.1 היקף הבניה: מקסימום 66 יח"ד לבניה. אין שינוי בשטח המותר לבניה לפי מצב מאושר.

1.11.2 גובה הבניה: גובה הבנייה במטרים, כמופיע בסעיף 3.5 מדוד מפני החלק הגבוה ביותר של הבנין, (כולל פירי מעליות ודודי שמש, למעט אנטנות) ועד למפלס הייחוס.

1.11.3 מספר קומות: מספר הקומות למגורים /או שטחי שירות עד 5 קומות כמופיע בסעיף 3.5. מסד ופיר מעלית לא יחשבו במנין הקומות.

1.12 רשימת יעודי קרקע סימונם בתשריט ושטחם : מצב מאושר

שטח %	שטח ד'	סימון בתשריט	יעודי קרקע
77.45	7.901	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
20.90	2.132	שטח צבוע בצבע חול	דרכים
1.65	0.177	ירוק	מעברים ורחבות

1.13 רשימת יעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם : מצב מוצע (ללא שינוי)

שטח %	שטח ד'	סימון בתשריט	יעודי קרקע
77.45	7.901	שטח צבוע תכלת ועליו קוקו כחול	אזור מגורים ב'
20.90	2.132	שטח צבוע בצבע חול	דרכים מאושרות
1.65	0.177	ירוק	מעברים ורחבות

1.14 סימונים בתשריט :

1. מספר דרך מספר בריבוע העליון של הרוזטה
2. מרווח קדמי מספר ברבעים הצדדים של הרוזטה
3. רוחב דרך מספר ברבע התחתון של הרוזטה
4. קו מגרש מאושר קו אדום רצוף
5. קו מגרש מבוטל קו מרוסק בצבע ירוק כהה
6. קו מגרש מוצע (איחוד מגרשים) קו צהוב רצוף
7. קו בנין קו מרוסק אדום קו נקודה קו לסירוגין
8. קו בנין צידי לגמלון אטום או קטע ממנו. קו מרוסק אדום.
9. קו בנין למחסנים קו מרוסק אדום קו 2 נקודות לסירוגין.
10. מספר מגרש מאושר מספר שחור מוקף בעיגול שחור
11. מספר מגרש מוצע מספר 6000 כתוב בקו כפול
12. מספר מגרש לביטול מספר בצבע ירוק כהה
13. גבול התכנית קו כחול עבה

פרק 2: הוראות כלליות

- 2.1 חישוב שטחי בניה: על פי התכנית התקפה.
- 2.1.1 שטח המסד: על פי התכנית התקפה.
- 2.2 הפקעות: על פי התכנית התקפה.
- 2.3 איחוד מגרשים ורישום: מגרשים 6 ו 7 עפ"י תכנית מכ/ 445 יאוחדו וירשמו כמגרש חדש (מסומן מגרש 6000).
- 2.4 ניוד זכויות: בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של הועדה המקומית תותר אפשרות ניוד זכויות בניה של עד 10% בין מגרשים 5 ו 6000. מסה"כ שטחי הבניה בכל מגרש המצויינים בטבלא שבסעיף 3.2.
- 2.5 עיצוב אדריכלי וחזית המבנים:
- לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית והקריטריונים המפורטים בסעיפים הבאים:

- א. חומרי ציפוי וגמר חיצוני של מבנים: אבן, גרנוליט, זכוכית, לוחות מתכת, וקרמיקה באריחים. בשילוב עם חומרים אלה ניתן להשתמש בטיח חלק או מותז ברקמה עדינה על בסיס אקרילי, עד למקסימום של 50% מסה"כ שטח קירות החוץ. לא יותר השימוש בבטון גלוי. לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים, למעט בשלבי הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. חלונות, דלתות, תריסים מהחומרים הבאים: עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון או צבוע בתנור.
- ג. גגות אופקיים: גגות אופקיים המיועדים לשימוש ומדרך יצופו בריצוף טרצו, קרמיקה או לוחות אבן. לא יותר השימוש בלוחות אזבסט, פח או פלסטיק, פיברגלס ודומיהם. גגות אופקיים שאינם מיועדים למדרך, ייאטמו בשכבה אטומה ויצופו בשכבה דקורטיבית של חצץ.
- גגות משופעים: גגות משופעים או אלמנטים משופעים בגגות יצופו בלוחות דקורטיביים, בציפוי קרמי או רעפים ובלבד שיהיו אטומים למים, מבודדים טרמית ועמידים בתנאי מזג האוויר לפי התקן.
- דודי שמש: תחול חובת הסתרת דודי שמש. מיקום קולטי השמש יהיה במשולב עם פתרון הגג. פתרון דודי השמש והקולטים יהווה חלק מהתכניות להיתר בניה.
- ד. מרפסות ופרגולות: לא תותר סגירת מרפסות לא מקורות. בנית פרגולות תותר רק כחלק מבקשה להיתר בניה, תוך הקפדה על אחיות בפרטים, בין הדירות השונות באותו בנין ובאותו יעוד קרקע. החומרים המותרים לפרגולות: בטון, עץ, פלדה.
- ה. אנטנות טלוויזיה: תותר התקנת אנטנת טלוויזיה אחת (מרכזית) לכל בנין.
- ו. התקנת צנרת: לא תותר התקנת צנרת מים, ביוב, חשמל, טלפון, טלוויזיה וכד' בצורה גלויה על הקירות החיצוניים אלא אך ורק בתוך הקירות או בפיר סגור ולפי התקן.
- ז. חיבור קווי תשתית: כל חיבור קווי החשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים לבנין יהיו ע"י כבלים תת-קרקעיים.
- ח. מזגנים: לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים אלא רק במקומות שייקבעו מראש בתכנית שתאושר להיתר בניה. חובה להתקין בידוד נגד רעש למזגנים / מעבים וצנרת נסתרת לניקוז מי העיבוי.
- ט. מתקני כביסה: לא תותר התקנת זרועות ותבלי כביסה, אלא מאחורי מסתורי כביסה מתוכננים כחלק מהבקשה להיתר בניה, באזורים מוצנעים של המבנה.

- י. ארובות, מיכלי סולר וגז: לא תותר התקנת ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים. מיכלי סולר וגז יותקנו רק במקומות שיאושרו בתכנית ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- יא. שלטי פרסומת: לא תותר התקנת שלטי פרסומת ו/או חלונות ראווה על בניי מגורים.
- יב. קירות תמך וגדרות: יעוצבו תוך שמירה על אחידות. בפרטים בהתאם להנחיות שיוגדרו בנספח ב' נוף ופיתוח.
- יג. ריצוף חניות במגרש: חניות בתחום המגרשים הפרטיים ירוצפו בגרנוליט או באבנים משולבות.
- יד. חניה מקורה: עיצוב חניה מקורה ישולב בעיצוב המבנים ובהתאם להוראות בפרק 3. גג חניה מקורה חייב להיות מרוצף / מגונן. החומרים המותרים - לפי הרשימה בפסקאות א' ובי' לעיל.

2.6 תנאים להוצאת היתר בניה: לא יוצא היתר בניה אלא רק לאחר שיוגשו כל התכניות, בהתאם להוראות תכנית זו וימולאו הדרישות שבסעיפים: 2.5 בתכנית זו ובסעיף 2.7 הבא.

2.7 תנאי למתן טופס 4: הקבלן יעביר לידי הרשות המקומית כתב התחייבות להסכמתו לויתור זכויותיו בשטח, המסומן בנספח הבינוי ע"י תחומה בקו שחור עבה מרוסק ומטוייט בקווים ורודים, והמתוכנן כגן ציבורי וזכות מעבר לציבור - וכי בעת רישום מגרש 5 כבית משותף ייעשו הפעולות והרישומים המתאימים להעברת הזכויות בשטח המסומן לרשותה של הרשות המקומית.

2.8 תכנון ופיתוח המגרש: במגרשים בתחום התכנית תוגשנה תכניות נוף ופיתוח של המגרש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכניות נוף ופיתוח של המגרש יהיו בקני"מ מינימלי של 1:250 ויתוכננו ע"י אדריכל נוף רישוי. במסגרת תכניות הנוף הנ"ל יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מבנה תיבות הדואר (במגרשים בהם אין חדר מדרגות משותף) מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם, יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל ה"כביש" ואל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לתכניות יוצרפו פרטים ומפרט טכני של הפיתוח כולו כולל תכנית השקיה ותכנית צמחיה הכוללת שמות זני הצמחים והעצים. לא יינתן היתר בניה ללא הגשת כל סט התכניות המפורטות בסעיף זה.

יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ויהיה על המבקש לקבל הנחיות לגביהם (שמירה, העברה, כריתה) ממהנדס הועדה המקומית. כחלק מפיתוח המגרש יש לנטוע לפחות מספר עצים בכירים לפי הטבלה.

מס' עצים למגרש	מגרש
12	5
12	6000

2.9 היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק..

2.10 שפיכת פסולת וחפורת:

פינוי פסולת ועודפי עפר תעשה לאתר מחוץ לתחומי העיר נשר ומאושר כחוק. טרם תחילת עבודות העפר ועד גמר הבניה, חובה על בעל היתר הבניה להקים גדר אטומה (בגובה 2 מ') או קיר תמך, בגבול המגרש, למניעת שפיכת פסולת וחפורת לוואדיות ולמגרשים השכנים. כל פגיעה בשטח שמחוץ למגרש, שתעשה ע"י בעל היתר הבניה במגרש, תשוקם על ידו לפי הנחיות נספח ב' - נוף ופיתוח, סעיף 1.4 ועפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

2.11 הנחיות ביסוס: על פי התכנית התקפה.

פרק 3 : הוראות לאזור מגורים ב'

3.1 שימושים מוכרים : מגורים מדורגים או קוט'גים טוריים.

3.2 היקף בניה : 66 יחידות דיור.

מצב מוצע:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטחי בניה שימושים עיקריים מ"ר	סה"כ שטחי בניה מ"ר	סה"כ שטחי בניה מ"ר
5	4.565	37	3420	1846	5266
6000	3.336	29	2280	1124	3404

מצב קיים:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטחי בניה שימושים עיקריים מ"ר	סה"כ שטחי בניה מ"ר	סה"כ שטחי בניה מ"ר
5	4.565	36	3420	1846	5266
6	1640	12	1140	562	1702
7	1696	12	1140	562	1702

3.3 העמדת המבנים : כפי שייקבע בתכנית בינוי לביצוע ופיתוח סביבתי.

3.4 תסכית הקרקע : לא תעלה על 40% משטח המגרש.

3.5 גובה בניה : לפי הטבלה דלהלן:

מס' מגרש	גובה מקסימלי	מס' קומות
5	14 מ' מעל מפלס 0.00 של המבנים.	5
6000	8.5 מ' מעל מפלס דרך מס' 2.	5

קומת חניה לא תחשב במנין הקומות.

3.6 קווי בנין :

- קווי בנין כלפי דרך מס' 2 - כמסומן בתשריט.
- קו בנין קדמי של מגרש מס' 5 כלפי דרכים 1 ו 2 כמסומן בתשריט.
- קו בנין למחסנים במגרשים 6,7 כמסומן בתשריט.
- קו בנין אחורי של מגרש 6 ח' הינו 4.60 מ'.
- קו בנין צידי 4 מ', או 1.5 ממי לגמלונים אטומים או קטע ממנו.
- קו בנין צידי כלפי מעבר להולכי רגל 3 מ' או 0 מ' לגמלונים אטומים או קטעים מהם.

3.7 מרווחים בין מבנים שבאותו מגרש :

- המרווחים בין המבנים 7.00 מ' בין חזיתות פתוחות
- 5.50 מ' בין חזית פתוחה לגמלון אטום או קטע ממנו.
- 3.00 מ' בין גמלונים אטומים או קטעים מהם.
- (בגמלונים אטומים יותרו חלונות חדרי שירותים בשטח של עד 0.5 מ"ר לחלון).

3.8 חניה : טבלת מקומות חניה בתחום המגרש

מס' חניות	מס' מגרש
60	5
36	6000

- א. מספר מקומות החניה בתחום כל מגרש יהיה לפחות כמצויין בטבלה או בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתר הבניה, לפי הגבוה מביניהם.
- א. ליחידות הדיור יוצמדו חניות בהתאם לתקן. החניות שלא יוצמדו לדירות תהיינה חניות לשימוש המבקרים.

תשתיתפרק 4:

- 4.1 דרכים: רוחבי הדרכים עפ"י התשריט.
- 4.2 ניקוז: ניקוז ממי נגר עיליים עפ"י תכנית שתקבע מערכת ניקוז, משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הפתוחים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז המגרש אל מערכת הניקוז העירונית.
פתרון הניקוז יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 4.3 מים: על פי התכנית התקפה.
- 4.4 ביוב: על פי התכנית התקפה.
- 4.5 צנרת הנדסית ציבורית:
צנרת ציבורית של ביוב מים וניקוז ניתן במידת הצורך ובאישור מהנדס העיר להעביר בתחום המגרשים.
במגרשי הבניה תעבור צנרת רק בצמוד לגבול המגרש, ותבוצע ע"י היזם או הקבלן הבונה במגרש, לפני אכלוס המבנים במגרש.
בכל מקרה כולל בדרכים להולכי רגל יש לתאם את מעבר הצנרת עם תכנית הבינוי לביצוע והפיתוח הסביבתי של האתר.
- 4.6 תאורה: על פי התכנית התקפה.
- 4.7 תקשורת: על פי התכנית התקפה.
- 4.8 פינוי אשפה: כלי אצירה לאשפה מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש למבן (עגלות גדולות) ימוקמו בהתאם להוראות הועדה המקומית
- 4.9 חשמל: על פי התכנית התקפה
- 4.10 מרחב מוגן:
לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא אם נכלל מרחב מוגן קומתי/מרחב מוגן דירתי עבור כל דירה, בתכנית שצורפה לבקשה להיתר בניה, בהתאם לאישור פיקוד העורף.

חתימות:

היזם: חב' יצחק שטרן ושות' בע"מ.

יצחק שטרן ושות' בע"מ

[Handwritten signature]

המתכנן: אדריכל ראובן הרץ
מס' רשיון: 09895

מהנדס העיר נשר:

~~דוד ה. דורל. אדריכל
מהנדס תע"ב
אין התנגדות
לאישור תכנית זאת~~

ועדה מקומית מורדות הכרמל:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס: מק/מכ/445
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.6.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס: מק/מכ/445
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.6.99 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/445
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4061
 מיום: 6.3.2000 עמוד: 2848

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/445
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4800
 מיום: 7.9.99 עמוד: 5491

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/445
 פורסמה בעיתון בארץ ביום 24.1.00
 ובעיתון בארץ ביום 24.1.00
 ובעיתון מקומי בארץ ביום 21.1.00
 נ"ל

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/445
 פורסמה בעיתון בארץ ביום 19.7.99
 ובעיתון בארץ ביום 19.7.99
 ובעיתון מקומי בארץ ביום 23.7.99
 נ"ל