

מחוז חיפה - ועדה מקומית מורדות הכרמל

שינוי תכנית מתאר מכ/ 340 א' - גני סלע, מורדות תל-חנן המהווה  
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/580 (מכ/68), מכ/340, מכ/129 א'

נערכה ע"י שורץ-בסנוסוף אדריכלים בע"מ

דרך הים 84, חיפה 34746

טל': 04-8371844

1. שם ותחולה

תוכנית זו תיקרא "שינוי תוכנית מתאר מקומית מס' מכ/340 א' - "גני סלע, מורדות תל-חנן" התוכנית תחול על שטח התחום בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").  
התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.  
לתוכנית מצורף נספח בינוי תנועה וחניה מחייב, פיתוח מנחה.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:  
1. תכנית מכ/340 "מורדות תל-חנן" י.פ. 2395 מתאריך 22.4.93.  
2. תוכנית מכ/129 א' "תכנית מרכז נשר" י.פ. 4465 מתאריך 5.12.96.  
ב. בכל מקרה של סתירה בין אחת מהתוכניות הרשומות לבין תוכנית זו, יקבע האמור בתוכנית זו.

3. ה מקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת באזור המישורי של עיריית נשר, לאורך דרך בר-יהודה.

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא 23.090 דונם (מדוד גרפית).

5. הקרקע הכלולה בתוכנית זו:

גוש: 11237  
חלקות: 83, 81, 63, 62, 61, 46, 44, 43, 41, 42, 40, 37, 36, 35  
חלק מחלקות: 98, 96, 82, 78, 77, 71, 65, 64, 45, 38, 7  
גוש: 11227 חלק מחלקה: 7 ✓  
גוש: 11220 חלק מחלקה: 26, 23 ✓

6. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית בהתאם למסומן בקו כחול ע"ג התשריט.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.  
רח' העצמאות 13, חיפה טל': 8355442

**8. יוזם התוכנית**

י. מושקוביץ חברה לבנין בע"מ.  
רח' התעשייה 47, תל-חנן, נשר 20302  
טל': 8308888

**9. מחבר התוכנית**

שורץ-בסנוסוף אדריכלים בע"מ.  
דרך הים 84, חיפה 34746 טל': 8371844

**10. מטרת התוכנית**

1. תוספת יחידות דיור, אחוזי בניה ומספר הקומות המותר.
2. מתן הוראות בניה לשני בניינים בני 9 קומות על עמודים ושלושה בניינים בני 13 קומות על עמודים.
3. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
4. קביעת קו בנין 0 משתנה לרחוב אשכולות ולרחוב ישורון מהצד הדרום מזרחי עבור חניון מבונה דו קומתי.
5. קביעת קו בנין משתנה לכוון השצ"פ הצמוד לרחוב בר יהודה (לפי תשריט).
6. קביעת שטח למסעה, לחניה ציבורית ומעבר לרכב חירום בתחום שטח ציבורי פתוח, הגובל בדרך בר יהודה, ורחוב השלום וכן במגרש חניה ציבורית במגרש 51.
7. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לפי חוק תכנון הבניה, בהסכמת בעלים.

**11. באור סימני התוכנית**

גבול תוכנית	קו כחול עבה.
גבול ת.ב.ע. מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום, מותחם כתום
שטח ספורט ונופש	שטח צבוע ירוק בהיר/ צהוב לסרוגין.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק.
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר.
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום.
שרותי דרך	שטח אפור מותחם בסגול
קו בנין	קו מרוסק אדום קטן.
קו בנין לחניון	קו מרוסק אדום עבה גדול.
גבול גוש	קו בצבע התשריט עם משולשים עילים ותחתיים.
גבול וחלקה רשומה לביטול	קו מקוטע בצבע ירוק ומספר ירוק משושה מקוטע.
מבנה להריסה	קו עבה מקוטע בצבע צהוב

גבול ומספר מגרש קיימים עפ"י מכ/ 340	קו שחור דק ומספר בן שתי ספרות בתוך עיגול שחור.
גבול ומספר מגרש קיימים עפ"י מכ/ 340 לביטול	קו שחור דק ומספר בן שתי ספרות בתוך עיגול שחור מקוטע.
גבול ומספר מגרש מוצע מס' דרך	קו שחור עבה ומספר בן שלוש ספרות בתוך עיגול. סיפרה ברבע עליון של העיגול.
מרווח קדמי מדרך	סיפרה ברבעים הצידיים של העיגול.
רוחב דרך	סיפרה ברבע תחתון של העיגול.

### 12. 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 האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 13. תכליות

#### 13.1 אזור מגורים מיוחד

מגרש לבניה רוויה, שני בנינים בני 9 קומות על עמודים ושלושה בנינים בן 13 קומות על עמודים. חניה דו קומתית.

#### 13.2 שטח ציבורי פתוח

שטח מיועד לגינון נטיעות, מגרשי משחקים. תותר העברת קו תשתית ומתקנים הכרוכים בהם. תותר מיסעה ומעבר לרכב חרום.

#### 13.3 חניה ציבורית

חניה לשירות כלל הציבור.

### 14. טבלת שטחים

יעוד	סימון בתשריט	סה"כ שטח מגרש בדונם	סה"כ שטח מגרש ב - %
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום	14.990	64.92
ש.צ.פ.	ירוק	4.455	19.29
דרך מוצע או קיימת	אדום או חום בהיר	2.810	12.17
חניה ציבורית		0.835	3.62
	סה"כ	23.090	100%

## 15. הוראות בניה

### א. שטח הבניה

- א.1. שטח הבניה עיקרי 150% משטח מגרש.
- א.2. שטחי שירות: 50% משטח עיקרי (ללא חניה מקורה הנדרשת לפי התקן) - לובי כניסה, מדרגות משותפות, לובי קומתי, פירים, מחסנים, מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים.

### ב. קווי בנין

- ב.1. מרווח קדמי לדרכים 5.0 מטר יימדד קו בנין 2.0 מטר מדרך חרום מסי 1. מרווח קדמי וצדדי לחניה מקורה 0 מ'.
- מרווח אחורי לכוון החניה הציבורית 4 מ'.
- מרווח משתנה לכיוון השצ"פ, כמסומן בתשריט.
- מרווח בין בנינים, כמסומן בנספח הבינוי.

### ג. גובה מבנה

- ג.1. גובה מבנה 13/9 קומות מעל קומת כניסה (הכוללת מחסנים, לובי ושרותים טכניים) בגובה זה לא יכללו מתקני שירות שעל הגג וקומת מגורים עליונה של דירות גג דו-קומתיות (ראה חתך עקרוני בנספח הבינוי).
- גובה אבסולוטי לבנין 13 קומות יהיה 54.25 מטר מעל פני הים.
- ג.2. הגישה למפלס העליון של דירות קוטגי יהיה מתוך הדירות עצמן ולא ניתן יהיה לחלקן לדירות נפרדות.
- ג.3. בחלק הצפוני של הבנינים תותר קומה עשירית/ארבע עשרה חלקית כהמשך של הדירה שבקומה תשיעית (מעל קומת כניסה) שבחלק הדרומי של הבנין (כמוצג בחתך עקרוני בנספח הבינוי).

### ד. עיצוב ארכיטקטוני

המתקנים על הגג ושטח מפלס עליון של דירות יעוצבו כמבנה ארכיטקטוני אחיד המהווה חזית חמישית של הבנין.

### ה. פיתוח

- ה.1. תכנית הפיתוח המוצגת בנספח המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. לפני הוצאת היתר בניה על מבקשי ההיתר להגיש לאישור מהנדס העיר נשר תשריט פיתוח מפורט שיכלול תאור שבילים, שטחי גינון, מתקני משהקים וספסלי ישיבה, תאורה ומתקני אשפה.

2. השטח הפתוח שבמגרש מגורים מיוחד מס' 1001 שבחזית לדרך בר יהודה (המוצג בנספח הפתוח) יתוכנן ויפותח כיחידה אחת עם השטח הציבורי הפתוח הגובל בו ויתחזק ע"י עיריית נשר.
3. השטח הפתוח בחזית המבנים יבוצע טרם אכלוס המבנים. (כל מבנה והשטח הפתוח שלידו).
4. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז שתילה, תכנון החצר וחניות.
- תכנית פיתוח תהיה נספח מחייב לתכנית היתר הבניה.
5. תוקם מפרדה פיזית בין השצ"פ לדרך בר יהודה.
6. היתר בניה יכלול פתרון אקוסטי ויועבר לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה, טרם אישורו.

#### 16. גישה לרכב וחניה

- 16.1 שיעור החניה לכל מגרש יחושב לפי חניה 1 לכל 2 יחידות בדיור מוגן ויתר יחידות דיור לפי 1.5 לכל דירה ועוד 0.3 עבור חניה ציבורית לרבות שטחי הכבישים הציבוריים הכלולים בתחום התכנית.
- לכל תוספת יחידות דיור תידרש תוספת מקומות חניה באותו שיעור שנקבע בסעיף 16.1. החניה תהיה תת קרקעית.
- 16.2 החניות ליחידות דיור תמוקמנה בתחום המגרש שיועד למגורים.
- 16.3 סדורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה וכפוף לאישור מהנדס העיר.
- 16.4 אסורה גישה מדרך בר יהודה לתחום התכנית, למעט לרכב תרום.
- 16.5 החיבור המוצע מדרך השלום ישמש לרכב שרות ותרום בלבד.

#### 17. מ ק ל ט י ם

לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית מיגון בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

## 18. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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 ביותר של המבנה.
- |   |          |
|---|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                 | 2.0 מ'.  |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ'.  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                        | 5.0 מ'.  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ'. |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)       | 21.0 מ'. |

### הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 19. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים לשטח ציבורי פתוח ולאתרים למוסדות ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

## 20. אחד וחלוקה מחדש

20.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

20.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

20.3 "תותר חלוקת משנה של מגרש המגורים המוצע לצורך רישום בית משותף ובלבד שתירשם זכות מעבר חופשית לחניות המשותפות".

## 21. מבנים להריסה

21.1 הריסת מבנים תבוצע על חשבון ועל אחריות מגישי בקשת היתר הבניה.

21.2 פנוי והריסת המבנים יבוצע עד להוצאת היתר הבניה או תוך תקופת זמן שיקבע ע"י הועדה המקומית לאתר מוסדר.

## 22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

## 23. שירותים עירוניים

### א. ניקוז מי גשם

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

### ב. אספקת מים

אספקת מים לבניינים תעשה ממערכת אספקת המים של העיריה.

### ג. ביוב

כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, החיבור יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיריה.

### ד. הידרנטים

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

### ה. הרחקת אשפה

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



טלפון .ו.

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.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 חכנית מס' 340/א  
 נדונה בישיבה מס' 177 בתאריך 12.11.98  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למתן חוקו  
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 חכנית מס' 340/א  
 נדונה בישיבה מס' 177 בתאריך 12.11.98  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להפקדה  
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מרחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור הבניה מס' 340/א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה  
 ביום 17.4.00 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 340/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4800  
 מיום 7.9.99

הודעה על אישור תכנית מס' 340/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4906  
 מיום 3.8.00