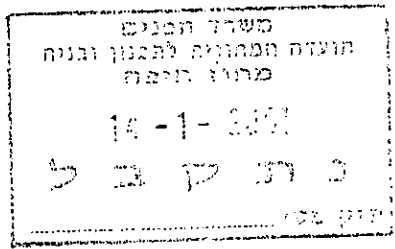


# חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מורדות הכרמל  
עיריית נשר



מחוז חיפה  
נפת חיפה

## תכנית מפורטת מס' / מכ / מק 445 ד'

הנקראת "מתחם 5, מגרשים 4, 3, 2, נשר"

המהווה שינוי לתכנית מס' מכ/ 445 נשר אתר 5

יוני 2000

גל אדריכלים בע"מ

שד' פל-ים 2, חיפה טל : 04-8682533 פקס : 04-8682534

## תוכן העניינים

### פרק 1 : כללי

המקום	1.1
רשות מונציפלית	1.2
שם תחולה	1.3
גבול התכנית	1.4
שטח התכניות	1.5
מס' יחידות דיור	1.6
מסמכי התכנית	1.7
היזם	1.8
בעל הקרקע	1.9
המתכנן	1.10
מטרות	1.11
יחס לתכניות אחרות	1.12
הגדרות ופרוש מונחים	1.13
רשימת ייעודי קרקע , סימונם בתשריט ושטחם – מצב קיים (טבלה)	1.14
רשימת ייעודי קרקע , סימונם בתשריט ושטחם – מצב מצע (טבלה)	1.15
סימונים בתשריט	1.16

### פרק 2 : הוראות כלליות

חישוב שטחי בניה	2.1
הפקעות	2.2
חלוקה חדשה ורישום	2.3
הקלות	2.4
תוכנית בינוי לביצוע ופיתוח סביבתי	2.5
עיצוב אדריכלי וחזות מבנים	2.6
תנאים להוצאת היתר בניה	2.7
היטל השבחה	2.8
ביצוע כביש 206	2.9
שפיכת פסולת וחפורת	2.10
הנחיות בסיסיות	2.11

**פרק 3 : הוראות לייעודי קרקע ולאזורים**

- |                 |     |
|-----------------|-----|
| אזור מגורים ב'  | 3.1 |
| שטח ציבורי פתוח | 3.2 |

**פרק 4 : תשתית**

## פרק 1 : כללי

- 1.1 המקום : מרחב מקומי מורדות הכרמל.
- 1.2 רשות מונציפלית : עיריית נשר.
- 1.3 שם ותחולה : תוכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' / מכ /מק445 ד' מתחם 5 מגרשים, 2,3,4 נשר", להלן "תכנית זו" ותחול על החלקות הבאות :  
גוש 11207 – חלקות 8,3 – בחלקן.  
גוש 11235 – חלקות 50, 51 .
- 1.4 גבולות :  
התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט ה"תכנית".  
התכנית גובלת במזרח ובצפון בדרך מס' 14 עפ"י מכ/445 נשר, במערב ובדרום בניה קיימת ושצ"פ עפ"י מכ/445 נשר.
- 1.5 שטח התכנית : 6,214 דונם.
- 1.6 מסמכי התכנית :  
- תקנון הכולל 11 עמודים.  
- תשריט בקנ"מ 1:250 הכולל ניספח בינוי מחייב.
- 1.7 היזם :  
חברת משה דוידוביץ בע"מ.  
רחוב התעשייה 47, נשר  
טל' : 04-8211277
- 1.8 בעל הקרקע :  
מדינת ישראל בניהול ממ"י, רחוב העצמאות 13, חיפה.  
טל' : 04-8355410 פקס : 04-8625220
- 1.9 המתכנן :  
ר.גל אדריכלים בע"מ  
שד' פל-ים 2, חיפה  
טל' : 04-8682533 פקס : 04-8682534

- 1.11 **מטרות התכנית** הגברת מס' יחידות הדיור מ - 36 יח"ד ל - 42 יח"ד על גבי מגרשים 2,3,4, אשר בפיתוח היזם. כל זה על פי סעיף 62 (א) א 8 בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה 1965.
- 1.12 **יהס לתכניות אחרות** תכנית המהווה שינוי לתכנית מס' מכ/445 נשר - אתר 5 שבדבר אישורה פורסם בי.פ. 4636 בתאריך 9.4.98 עמ' 6146 והוראותיה בתחומה עדיפות על הוראות התכנית הנ"ל.
- 1.13 **הגדרות ופרוש מונחים :** בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם.
- 1.13.1 **היקף הבניה :** מקסימום מס' יח"ד לבניה וכן השטח המותר לבניה כאמור בתקנות הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים התשנ"ב 1992).
- 1.13.2 **גובה בנייה :** כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר, אתר 5.
- 1.13.3 **מספר קומות :** כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר, אתר 5.
- 1.14 **רשימת ייעודי קרקע סימוגן בתשריט ושטחם - מצב קיים :**  
לפי תכנית מאושרת מכ / 445 נשר

ייעודי הקרקע	סימוגן בתשריט	שטח דונם	שטח ב - %
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת	6,033	97
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר	0.181	3
סה"כ		6,214	100 %

- 1.15 **רשימת ייעודי קרקע סימוגן בתשריט ושטחם - מצב מוצע :**

ייעודי הקרקע	סימוגן בתשריט	שטח דונם	שטח ב - %
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת	6,033	97
שצ"פ	שטח צבוע ירוק בהיר	0.181	3
סה"כ		6,214	100 %

	<b>1.16 סימונים בתשריט</b>
מספר ברבע העליון של העיגול	1. מספר זרך
מספר ברבעים הצדדיים של העיגול	2. מרווח קדמי
מספר ברבע התחתון של העיגול	3. רוחב זרך
קו שחור עבה רציף	4. גבול מגרש מתוכנן
מספר בצבע שחור	5. מספר מגרש מאושר
קו כחול עבה	6. גבול התכנית
קו שחור משונן לסירוגין	7. גבול גוש שומה
צבע כחול בהיר	8. אזור מגורים ב
צבע ירוק	9. שטח ציבורי פתוח
קו אדום מרוסק	10. קו בנין

## פרק 02 – הוראות כלליות

כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.1 חישוב שטחי בניה :</b>
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.1.1 שטח המסד :</b>
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.2 הפקעות :</b>
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.3 חלוקה חדשה ורישום :</b>
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.4 הקלות :</b>
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.4.1 ניווד זכויות :</b>
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.5 תוכניות בינוי לביצוע ופיתוח סביבתי</b>
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .	<b>2.5.1 תחומי תוכניות בינוי לביצוע</b>

- 2.5.2 הוראות של תוכניות בינוי לביצוע  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .
- 2.6 עיצוב אדריכלי וחזות מבנים  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .
- 2.7 תנאים להוצאת היתר בניה :  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .
- 2.8 היטל השבחה :  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .
- 2.9 שפיכת פסולת וחפורת :  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .
- 2.10 הנחיות ביסוס :  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .

### פרק 3 : הוראות לייעודי קרקע ולאזורים

כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט בתכנית בהתאם לייעודו , יישמשו רק לשימושים המותרים באותו אזור , לפי הוראות ובתנאים הקבועים בפרק זה כפוף לתנאים ולהוראות הכלליות שבפרק 2 .

#### 3.1 אזור מגורים ב'

- 3.1.1 שימושים מותרים  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .
- 3.1.2 חלוקת משנה  
כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר , אתר 5 .

3.1.3 היקף בניה עד מקסימום 42 יח"ד ו - 5106 מ"ר לבניה עפ"י הפרוט הבא :

סה"כ שטחי בניה במ"ר	סה"כ שטחי שרות מ"ר	שטחי שרות			שטחי בניה			שטחי בניה שמושים עיקריים מ"ר	מס' יח"ד	מס' מגרש
		6 מ"ר	5 מ"ר	4 מ"ר	3 מ"ר	2 מ"ר	1 מ"ר			
1,702	562	—	100	300	72	—	90	1,140	18	2
1,702	562	—	100	300	72	—	90	1,140	12	3
1,702	562	—	100	300	72	—	90	1,140	12	4
5,106	1,686	—	300	900	216	—	270	3,420	42	סה"כ

מקרא :

- 1 - מרחב מוגן  
 2 - טכני  
 3 - אחסנה  
 4 - חניה (כולל כביש גישה) מקורה  
 5 - מדרגות ומבואות  
 6 - קומת עמודים

3.1.4 העמדת כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר, אתר 5. מבנים :

3.1.5 תסכית קרקע : כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר, אתר 5.

3.1.6 גובה בניה : כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר, אתר 5.

3.1.7 קווי בניין : כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר, אתר 5.

3.1.8 מרווחים בין המבנים : כמוגדר בתכנית מכ / 445 נשר, אתר 5.



## 3.1.9 טבלת מקומות חנייה בתחום המגרש:

מס' מגרש	חניות במגרש
2	27
3	18
4	18
סה"כ	63

מספר מקומות החנייה בתחום כל מגרש יהיה לפחות כמצוין בטבלה או בהתאם לתקן החנייה בעת מתן היתר הבניה, לפי הגבוה מביניהם.  
 במגרשים 2,3,4 תותר חנייה ניצבת, כשפתחי חנייה מקורה יהיו סגורים בשערים (שפתיחתם אינה חורגת לתחום הרחוב).

3.1.10 קו רקיע : כמוגדר בתכנית מכ / 445 בשר, אתר 5.

3.2 שטח ציבורי שטחים אלה מיועדים לגנים ציבוריים, נטיעות לנוי, שבילים פתוח : מגרשי משחקים, רחובות מרוצפים, ריהוט ותאורה.

פרק 4 : תשתית - כמוגדר בתכנית מכ / 445 בשר, אתר 5.

**התימות**

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

בעלי הקרקע

משה דודוביץ בע"מ  
*משה דודוביץ בע"מ*

היזם

ר. גל אדריכלים בע"מ  
ז"ר פל-יס 2 בנק אדריכלים 13095  
טל: 8662533-04, פקס: 8682534-04

המתכנן

*דוד ה. דולן - אדריכל  
מתגורר בעיר  
16/9/01  
אלו התנגדות  
לאישור תכנית זאת*

חתימות ואישור הועדות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס: מק/מכ/3445  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.9.00 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הפקדת תכנית מס: מק/מכ/3445  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 26.10.99 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

3 הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/445  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4943  
 מיום: 14.12.2000 עמוד: 881

3 הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/445  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4876  
 מיום: 3.5.00 עמוד: 3088

3 הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/445  
 פורסמה בעיתון ביום 15.10.00  
 ובעיתון ביום 15.10.00  
 ובעיתון מקומי ביום 15.10.00

3 הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/445  
 פורסמה בעיתון ביום 15.3.99  
 ובעיתון ביום 15.3.99  
 ובעיתון מקומי ביום 17.3.99  
 AG7