



חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מורדות כרמל
תחום שיפוט מוניציפאלי - נשר

שינוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית מס' מכ/ 423 א'

הנקראת: "מזרח הקמפוס - תוספת שטחים ויחידות דיור (250 יח"ד)

נשר - גוש 11209"

התכנית מהווה שינוי לתכנית מכ/ 423

8292223-04	טל	הטכניון מוסד טכנולוגי לישראל	יחום ומגיש התכנית :
8292878-04	פקס	בניין הסנט, קרית הטכניון חיפה 32000	
8630855-04	טל	מנהל מקרקעי ישראל בע"מ	בעלי הקרקע:
8645537-04	פקס	קרית-הממשלה המחוזית ע"ש יצחק רבין - בניין א' רח' פל-ים 15 ת.ד. 548 חיפה 33095	
8580077-04	טל	עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	עורך התכנית:
8580066-04	פקס	רח' קרן היסוד 18, טירת כרמל	

מהדורה 0 - לאישור תנדה מקומית

מהדורה 1 - להגשה למחוזית

מהדורה 2 - תיקונים להגשה לתנדה מחוזית 6.6.01

מהדורה 3 - להפקדה 18.8.02

מהדורה 4 - למתן תוקף 31.3.03

פרק 1 – התכנית

- 1.1 שם וחלות**
תכנית זו תקרא תכנית מסי' מכ' / 423 א' "מזרח הקמפוס – תוספת שטחים ויחידות דיור (250) נשר גוש 11209", (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטחים המותחמים בקו עבה כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן "התשריט").
- 1.2 מסמכי התכנית**
תשריט בקני"מ 1:750.
תקנון הכולל סה"כ 7 עמודים.
נספח בינוי מחייב.
נספח תחבורה מחייב.
נספח פיתוח מחייב.
- 1.3 יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי' מכ' / 423 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מסי' 4690 ביום 22.10.98 בעמוד 235.
- 1.4 המקום**
השטח הכולל בתכנית זו נמצא בחלק הדרום מזרחי של הטכניון בתחום שיפוט עיריית נשר.
- 1.5 הקרקע הכלולה בתחומי תכנית זו:**
גוש 11209 חלקה 15 (חלק חלקה) – לפני חלוקה.
חלקה 16 (חלק חלקה) – לפי מפת גוש.
- 1.6 שטח התכנית**
שטח התכנית הוא כ- 27.79 דונם נמדד באופן גרפי.
- 1.7 מטרת התכנית**
- תוספת שטחי בניה על השטחים שנקבעו בתכנית מכ' - 423.
- תוספת 110 יחידות דיור מעבר למספר יחידות הדיור שאושר בתכנית מכ' 423.
- 1.8 גבולות התכנית**
א. גבולות התכנית הם בהתאם לקו כחול עבה ורצוף המותווה על התשריט.
ב. אתרים הגובלים בתחום התכנית:
מערב – מוסד הטכניון.
צפון-מזרח – עיריית נשר, גבעת עמוס, אתר בנה ביתך.
דרום מזרח – רמת יצחק.
- 1.9 יחס התכנית**
הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל.
- 1.10 בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.11 עורך התכנית**
עוזי גורדון אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.

1.11 ביאור סימני התשריט

1.12.1	גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
1.12.2	גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוחק
1.12.3	גבול שיפוט חיפה נשר	קו כחול מנוקד ומרוסק לסרוגין
1.12.4	גבול גוש	קו משולב במשולשים שחורים עילים ותחתיים
1.12.5	קו חשמל מתח גבוה עילי	קו אדום מקוקו ומנוקד לסרוגין
1.12.6	קו בניין	קו אדום מקוקו
1.12.7	קו בניין מקו מתח גבוה	קו אדום מנוקד פעמיים ומרוסק לסרוגין
1.12.8	מספר חלקה רשומה	מספר ירוק מוקף עיגול ירוק
1.12.9	מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מוקף עיגול ירוק מרוסק
1.12.10	שטח לאזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה
1.12.11	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
1.12.12	שטח למוסד ציבורי	שטח צבוע כתום מותחם חום
1.12.13	שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע פסים צהובים
1.12.14	שטח דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
1.12.15	ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
1.12.16	ספרה אדומה ברביע שמאלי וימני של עיגול	מרוג'ג מינימלי מדרך
1.12.17	ספרה אדומה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.13 שמושי קרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי התכנית, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1.14 רשימת תכליות

1.14.1 אזור מגורים מיוחד – מיועד להקמת מעונות סטודנטים לרווקים, לזוגות נשואים ושרותים נלווים, כגון מכבסה, מועדון, חנויות, מרפאה וכו'.
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 רחוב המרגנית עם רחוב השושנים.
דרכים – ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניה ותשתיות.

1.15 טבלת שטחים ויעדים

יעד השטח	סה"כ שטח (דונם)	% משטח התכנית
אזור מגורים מיוחד	23.3	80.93
שצ"פ	4.73	17.02
דרכים	0.57	2.05
סה"כ	27.79	100

הערה: השטחים נמדדו גרפית.

1.16 תכנית בינוי

היתרי בנייה בתחום התכנית יאושרו בכפוף לתכנית הבינוי המחייבת המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 כל שינוי מתכנית בינוי זו יחייב הגשת תכנית בינוי ואישורה על ידי הועדה המקומית.

פילס 2 - זכויות בנייה

2.1 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשע"ב 1992

2.1.1 זכויות בנייה לפי תכנית מוצעת

מספר יחיד במגזר ש"ד"כ	גובה מפיסמלי		מספר קומות	סד"כ	כיסוי קרקע	שטח שרות	בנייה מפיסמלית במטרים		מרחק למפלס הכניסה לתחתונה ביומל	מעל מפלס הכניסה לתחתונה ביומל	צדדי	קו בניין			גודל מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	במטרים	מספר					שטח עיקרי	מרחק למפלס הכניסה לתחתונה ביומל				מעל מפלס הכניסה לתחתונה ביומל	צדדי	אחורי		
250	לפי נספח ביוני מחייב	8 - 9		23,000	35%	7,000	16,000	-----	23,000	-----	מערב - 3 מ' מזרחי לפי תשריט	3 מ'	5 מ'		אזור מגורים מיוחד	

2.1.2 זכויות בנייה לפי תכנית מאושרת מ"ב-423

מספר יחיד במגזר ש"ד"כ	גובה מפיסמלי		מספר קומות	סד"כ	כיסוי קרקע	שטח שרות	בנייה מפיסמלית במטרים		מרחק למפלס הכניסה לתחתונה ביומל	מעל מפלס הכניסה לתחתונה ביומל	צדדי	קו בניין			גודל מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
	במטרים	מספר					שטח עיקרי	מרחק למפלס הכניסה לתחתונה ביומל				מעל מפלס הכניסה לתחתונה ביומל	צדדי	אחורי		
140	20 מ' מעל קרקע טבעית	7 בחוד		18,500	35%	6,000	12,500	-----	18,500	-----	מערב - 3 מ' מזרחי לפי תשריט	3 מ'	5 מ'		אזור מגורים מיוחד	

- 2.2 השטחים שיחושבו שטחי שרות יהיו כדלקמו:**
- 2.2.1 בטחון ובטיחות**
עד 7.5 מ"ר עבור ממ"ד בכל דירה.
- 2.2.2 מערכות טכניות ומתקני שירות**
עד 70 מ"ר לכל בניין.
- 2.2.3 אחסנה**
מחסנים דירתיים בגודל של עד 1.2 לחדר.
- 2.2.4 מבואות וחדרי מדרגות**
מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים – עד 450 מ"ר לבניין.
- 2.3 גובה הבניין**
- 2.3.1 מספר הקומות המצויינות בנספח הבינוי אינו כולל את קומות המתקנים הטכניים.**
- 2.3.2 גובה הבניין המצויין בנספח הבינוי הינו גובה האבסולוטי של הבניינים כולל מתקנים טכניים, יציאת חדרי מדרגות אל הגגות ומעקות בנויים על הגג.**
- 2.4 חניה**
חניה לשימושים המצויינים בתכנית תהיה בהתאם לנספח התחבורה המחייב ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה, ע"פי המחמיר ביניהם. חניה לנכים תהיה בתחום המגרש כמצויין בנספח התנועה המחייב.
- 2.5 שטח ציבורי פתוח**
- 2.5.1 על יוזמי תכנית זו לבצע על חשבונם את השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית זו, בהתאם לתכנית מפורטות שתגובשנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר.**
- 2.5.2 עם השלמת שני הבניינים הצפוניים תבוצע כמחצית מאורכו של שביל הולכי הרגל שבין רחוב השושנים לרחוב המרגנית. עם השלמת שלושה בניינים נוספים כלשהם תבוצע מחציתו השנייה של השביל.**
- 2.6 היטל השבחה**
היטל השבחה יגבה כחוק.
- 2.7 היתרי בניה**
תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ונטיעות כמתואר בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
- 2.8 הפקעות לצרכי ציבור**
מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור עפ"י חוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

פרק 3 – תשתיות**3.2 תאורה**

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

3.3 חשמל**3.3.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

3.3.1.1 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג החשמל
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

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

3.3.2 חפירה, חציבה, כריה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל.

3.3.2.1 חפירה חציבה או כריה בעבודת ידניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

2.5 מטר	כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
5.0 מטר	עמודי חשמל במתח נמוך
10.0 מטר	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

3.3.2.2 חפירה חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

10.0 מטר	כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
5.0 מטר	עמודי חשמל מתח נמוך
5.0 מטר	עמודי חשמל במתח 33 ק"ו
10.0 מטר	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

3.3.3 גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מטר.

3.3.4 חדרי טרנספורמציה

3.3.4.1 לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

3.3.4.2 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.

- 3.4 שרתים
- 3.4.1 ניקוז מי גשם
ניקוז מי גשם יהיה אל מערכת הניקוז של הטכניון.
- 3.4.2 אספקת מים
אספקת המים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של הטכניון.
- 3.4.3 ביוב
יש לחבר את המבנים המוצעים למערכת הביוב של הטכניון.
- 3.4.4 קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים
קווי טלפון וטלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך הבניינים.
- 3.4.5 הידרנטים
על מבקשי היתרי הבניה להתקין בתחום התכנית, הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, ובאישור מהנדס העיר.

חתימות ואישורים

חתימות

ה ט כ נ י ו ן
מכון טכנולוגי ישראל
אגף בינוי ותחזוקה

יזום התכנית:

הטכניון מכון טכנולוגי ישראל בע"מ
אין לבי התנגדות עקרונית לחתימת בתבואי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשלש התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בניהו, ואין זתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת. לפי כל החזת תש"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השלש הכלול בתכנית, אין בהתיכנתנו על התכנית הכרה או תרואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל קרקע אחרת העומדת לנו סכת הסכם כאמור תש"י כל דין. שכן התמימתנו מתבטלת עם חתימת כל בעל זכות בשטח הנדון.

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
תאריך: 3/4/03

עוזי גורדון בע"מ
קרו חסד 15, סידת הכרמל
טל 04-8580077

עורך התכנית:

עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

יוקטור פילרסקי
אדריכל מרחב תכנון
מקרקעי ישראל
מחוז השרון

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

הכנית מס' 8.2.1
 נדונה בישיבה מס' 208 בתאריך 21.2.03

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפיק תוכנית

מנהל

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

הכנית מס' 8.2.1
 נדונה בישיבה מס' 208 בתאריך 21.2.03

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למוח תוקף.

מתנדבת הועדה יושב ראש הועדה

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

הכנית מס' 8.2.1
 נדונה בישיבה מס' 208 בתאריך 21.2.03

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למוח תוקף.

מנהל

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

הכנית מס' 8.2.1
 נדונה בישיבה מס' 208 בתאריך 21.2.03

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למוח תוקף.

מנהל

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

אישור הכנית מס' 8.2.1/423

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כיום 8.1.03 לאשר את התכנית.

יושבת הועדה המחוזית

הועדה על הפקדת תכנית מס' 8.2.1/423
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5122
 תיים 28.10.02

הועדה על אישור תכנית מס' 8.2.1/423
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5198
 מיום 26.6.03