

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מחוזי  
מועצה מקומית נשר

שינוי תכנית מיתאר מקומית נשר מס. ג/580

תכנית מס. ג/818

הנקראת: ר מ ו ת נ ש ר

מחבר התכנית: גדעון יגר - עוזי גורדון, אדריכלים  
מגיש התכנית: משרד השכון מחוז חיפה  
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

מרחב תכנון מקומי מחוזי - מחוז חיפה

מועצה מקומית נשר

שינוי תכנית מתאר מקומית נשר מס. ג/580

תכנית מס. ג/818 הנקראת "רמות נשר"

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית נשר מס. ג/580 תכנית מס. ג/818 "רמות נשר".

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התשריט המצורף ערוך בק.מ. 1:2500.

2. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר נשר מס. 580. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר ג/580 ותכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות כלהלן:

<u>שם ומספר התכנית</u>	<u>מהות השינוי</u>
א. תכנית מתאר מס. ג/580	התאמה לתכנון החדש הכולל יעוד שטחים לאזורי מגורים, ציבוריים וכו'.
ב. תכנית מפורטת מס. ג/698	ביטול חלק מהשטח הכלול בתכנית והחלת הוראות תכנית זו. כולל ביטול חלקות ומגרשים שבתכנית הנ"ל ובתכנית קודמת מאושרת כלולים בתסריט.
ג. גבעת עמוס תכנית מס. ג/727	ביטול חלק מהשטח הכלול בתכנית והתווית דרך מס. 2 בתשריט. כולל ביטול חלקות ומגרשים.

3. המקום

מחוז: חיפה  
נפה: חיפה  
מועצה מקומית: נשר

<u>גושים</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
11206	2, 1	--
11207	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	--
	8, 9, 10, 11, 12, 13	--
11208	--	5, 8, 9, 13
11209	--	1
11234	67, 68	25, 54, 63, 71, 74, 75, 80
11235	2, 3, 49, 50, 51, 52	
	53, 54, 55, 56, 57, 58	4, 8, 44, 48
	90, 93, 95, 96, 91	
11236	1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11	6, 13
	12	
11237	14	9

#### 4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1565 דונם בערך (נמדד באופן גרפי).

#### 5. גבולות התכנית

מצפון - המחצבה בגוש 11208 ובהמשך גבעת עמוס.

ממזרח - גבול השטח המיועד לבית ספר מקיף לפי תכנית מס. ג/698, ובהמשך לשפה הצפונית של דרך מס. 15, נמשך דרומית לאורך הואדי לצד שבין גושים 11235, 11236 עד כביש מס. 12, ובהמשך מזרחה בגבול הדרומי של תכנית מס. ג/693.

מדרום - גבול גוש 11207 ו-11206 עם הגושים 11231, 11239, 11240 הנמשך לאורך קו הואדי עד לגבול הצפוני של בית הקברות שבגוש 11892.

ממערב - הגבול המזרחי של חחום שיפוט עיריית חיפה, נמשך לאורך הגבול הצפון מזרחי של גוש 11205, נמשך בגבול המזרחי של 11204 ונמשך עד בית הקברות.

#### 6. יזום ומגיש התכנית:

משרד השיכון מחוז חיפה.

#### 7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

#### 8. מחבר התכנית:

גדעון יגר - עוזי גורדון, אדריכלים.

9. מטרת התכנית

- 9.1 תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית ויעוד השטחים למגורים, מסחר, בניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים, חניות צבוריות, שבילים להולכי רגל וייעודים נוספים כפי שיפורט להלן ברשימת התכליות.
- 9.2 התווית דרכים, שבילים, דרכי גישה לחניות וביטול תואי דרכים שנקבעו בתכנית המתאר.
- 9.3 שינוי חלק מתקנות תכנית המתאר מס. ג/580 נשר, וקביעת תקנות לבניה ולפיתוח השטח.
- 9.4 ביטול החלוקה הקיימת, איחוד וחלוקה מחדש של השטחים בהתאם לייעודים והשמושים המסומנים בתשריט.
- 9.5 קביעת הוראות לתכנון המפורט של השטח.

10. באור סימני התשריט

<u>סימן</u>	<u>באר</u>	פ
קו כחול עבה	גבול התכנית	10.1
קו כחול עבה מרוסק	גבול שפוט מ.מ. נשר	10.2
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מפורטת מאושרת / מופקדת	10.3
קו שחור מרוסק מסומל באות עברית ומספר	גבול תחום התכנון	10.4
שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד	10.5
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'	10.6
שטח צבוע חום מותחם חום כהה ומסומל באות עברית במעגל.	שטח לבניני צבור	10.7
שטחים מטויטים באלכסון אפור, חום וכתום לסירוגין.	מרכז אזרחי מסחרי	10.8
שטח צבוע ירוק ומסומל באות עברית.	שטח צבורי פתוח	10.9
שטח צבוע חום מותחם סגול.	שרותים הנדסיים	10.10
שטח צבוע חום בהיר.	דרך קיימת / מאושרת	10.11
שטח צבוע אדום.	דרך מוצעת / הרחבת דרך	10.12
טיוט בקוים אלכסוניים אדומים.	דרך לביטול	10.13

ספרה ברבע העליון של העגול.	מספר הדרך	10.14
ספרה ברבע הימני/שמאלי של העגול.	מירווח קדמי	10.15
ספרה ברבע התחתון של העגול.	רוחב הדרך	10.16
שטחים מטויטים באלכסון ירוק/אדום לסירוגין.	שביל להולכי רגל	10.17
קו דק בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת	10.18
ספרה מותחמת בעיגול בצבע שחור.	מס. חלקה מוצעת	10.19
III + ע/24	מס. קומות/קומת עמודים/יח"ד	10.20
שטח מותחם בקו מלא בצבע התשריט.	בנין קיים	10.21
שטח מותחם בקו בצבע התשריט באזור מגורים מסחרי מוצע.	בנין מוצע	10.22
קו שתי נקודות. בצבע אדום עם סימול מספר קו"ט.	קו חשמל מתח גבוה	10.23
קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע התשריט.	גבול גוש	10.24
מספר בן חמש ספרות בצבע התשריט.	מספר גוש	10.25
נקודות אדומות.	תחום תכנון המרכז	10.26
קו ירוק מרוסק ומספר בעיגול מקוטע בירוק.	חלקה לביטול ומספר חלקה לביטול	10.27
שטח צבוע ירוק מטויט בקווים אלכסוניים בצבע סגור.	שטח לחצוב קו חשמל	10.28

### 11. טבלת השטחים

חלוקת השטחים למגורים, מסחר, מבני צבור, שטח צבורי פתוח, שבילים וכו' תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

### 12. טבלת החלקות והבנינים בתחום תכנון ג

חלוקת המגרשים למגורים, מסחר, מבני צבור, צבורי פתוח, שבילים, מס. קומות, מס. יח"ד וכו' תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

### 13. שמוש בקרקע ובנינים

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

14. היתרי בניה

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו אלא בהתאם לתכניות בינוי מפורטות בק.מ.  
1:500 לכל השטח הכלול בתחום התכנון.

התכנית תפרט את הבנינים, מס. קומות, מס. יחידות ושטחי בניה מותרים, דרכים, חניות, שטחים לבניני צבור ושטחים צבוריים פתוחים שיאושרו ע"י הועדה לתכנון ובניה במחוז חיפה.

14.2 למרות האמור בסעיף 14.1 ינתנו היתרי בניה בתקופת הפקדת תכנית זו, בתחום תכנון המסומן בסימון ג2 על פי הוראות תכנית הבינוי המצורפת בתחום תגנון ג2. דין התכנית כדין תכנית מפורטת.

15. תכנית בינוי

15.1 לכל אחד מתחומי התכנון המסומלים: א5, א6, א7; ב4, ב5; ג2, ג3, ג4; ד2, ד3, ד4; ה2, ה3, ה4; ז4, ז5, תוכן תכנית מפורטת אשר תכלול בינוי בק.מ. 1:500, תפרט את גובהי ומיקום הבינינים, מספר הקומות, מספר היחידות, מספר ומיקום החניות הפרטיות, השבילים, הגישות לבנינים וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י הועדה המחוזית לקביעת תנאי הבניה והפיתוח בתחום התכנון.

אישור תכנית מפורטת לכל השטח הכלול בתחום התכנון ע"י הועדה המחוזית, יהיה תנאי מפורש למתן היתרי הבניה.

15.2 בכל תחום מתחומי התכנון יקבעו שטחים לבניני צבור ומסחר שכונתיים כגון: חנויות, גני ילדים, תחנה לאס ולילד, בתי כנסת וכו', ומיקומם יקבע לאורך השבילים או בגבול הרחבות השבילים שבתחומי התכנון כמסומן בתשריט.

15.3 כן תפרט תכנית הבינוי את מערכת הגבהים של המבנים, השבילים להולכי רגל בבלי-תחום תכנון בהתייחסות למערכת הקשרים עם תחומי התכנון הגובלים, לא ינתן היתר שימוש בבנינים אלא אם הושלמו תחילה כל עבודות פיתוח השטח שבתחום התכנון כגון: סלילת מערכת הדרכים, השבילים, הקירות התומכים, קוי החשמל והסלפון, המים, הביוב והגז המרכזי.

15.4 בתחום התכנון הכולל את המגרשים המסומלים מ5 ו-יד' מהווה יחידת תכנון בינוי אחת שלגביה תוגש תכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1:500.

תכנית הבינוי תפרט את יעודי הבנינים והשמושים המותרים בהם, את העיצוב האדריכלי של חזיתות הבנינים ופיתוח השטח.

15.5 מספר היחידות הרשום ליד ציון תחום תכנון בטבלה שבתשריט, נועד לקביעת אומדן הבניה בשטח, אך בתוכניות הבינוי ניתן יהיה לסטות ממספר זה. במקרים בהם יוצבו בנינים על שטחים בשפוע קרקע טבעי העולה על 15%, ואז ניתן יהיה להוסיף קומה/קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה הראשית, ולא יהיה בכך משום סטיה לגבי מספר הקומות המותר.

## 16. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- 16.1 הבנינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבנינים. לא יותקנו צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל סלפון וגז על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 16.2 לא תותר תוספת לבנינים קיימים אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם לתכנית בינוי מאושרת וללא פגיעה במיכללותם.
- 16.3 לא תותר פריצה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים בבנין. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על הגגות והתקנת משושות לרדיו וטלוויזיה, אלא אם יותקנו לפי המסומן בתכנית היתר הבניה.
- 16.4 לא תותר הקמת בניני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה וחדרי ריכוז מיכלי גז, אלא בקומות הקרקע/עמודים, או כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח.
- 16.5 לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות בניני המגורים למעט מספר בית מואר ושילוט רחובות. התקנת מתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים תהיה חייבת בהיתר בניה.

## 17. רשימת התכליות

### ת כ ל י ת

ישמש להקמת בניני מגורים פרטיים על מגרשים בני 600 מ"ר - 1000 מ"ר, כאשר בכל מגרש יבנה בנין אחד חד או דו קומתי, חד או דו משפחתי.

אזורי המגורים המיוחדים שבתחומי התכנון המיועדים לבניני מגורים בני 1 - 2 קומות (מודרגים בשטח), ובניני מגורים בני 3-4 קומות על קומת עמודים ובניני מגורים בני 8-12 קומות ביחס למפלס הכניסה הקובעת לבנין.

(בתמל תכנון א-6; ד-5 קבץ שטח כחצבי קוילוס, שילוס כ.צ.פ.)

### א ז ו ר

17.1 אזור מגורים ו-2 קומות תחום תכנון ב4

17.2 אזור מגורים מיוחד תחומי תכנון: א6, 7א, 1א, 2א, 3א, 4א, 5א, 6א, 7א, 8א, 9א, 10א, 11א, 12א, 13א, 14א, 15א, 16א, 17א, 18א, 19א, 20א, 21א, 22א, 23א, 24א, 25א, 26א, 27א, 28א, 29א, 30א, 31א, 32א, 33א, 34א, 35א, 36א, 37א, 38א, 39א, 40א, 41א, 42א, 43א, 44א, 45א, 46א, 47א, 48א, 49א, 50א, 51א, 52א, 53א, 54א, 55א, 56א, 57א, 58א, 59א, 60א, 61א, 62א, 63א, 64א, 65א, 66א, 67א, 68א, 69א, 70א, 71א, 72א, 73א, 74א, 75א, 76א, 77א, 78א, 79א, 80א, 81א, 82א, 83א, 84א, 85א, 86א, 87א, 88א, 89א, 90א, 91א, 92א, 93א, 94א, 95א, 96א, 97א, 98א, 99א, 100א

אזורתכנית

יבנו בניני צבור ומסחר לפי שנקבע  
בטבלת השטחים לפי יעודים שבתשריט.  
יוקצו שטחים צבוריים פתוחים ושבילים  
מרכזיים להולכי רגל בשכונה, המקשרים  
בין בניני הצבור והמסחר, הכל לפי  
השטחים המצוינים בטבלה ובתשריט.  
מספה יח"ד כפוף לפרוגרמה בטבלה  
בתוספת ככתוב בסעיף 15.5.

ישמש להקמת בתי ספר וגני ילדים  
כמצוין בטבלה שבתשריט רוחב מינימלי  
של השבילים המרכזיים יהיה 3 מ'.

ישמש להקמת מועדון נוער ושטחי  
ספורט ומשחק.

שטחים צבוריים פתוחים ישמשו לנטיעות,  
גינות, מגרשי משחקים לילדים, אנדרטות,  
שבילים, מעברים ושירותים לצבור כולל  
קיוסקים.

חורשה קיימת תשמש כשטח צבורי פתוח  
ושטח גנני לנופש ומגרשי משחק.

ישמש להקמת מרכז טלפונים אזורית.

ישמש להקמת חנויות, סופרמרקט,  
משרדים, מרפאה, בתי קפה, בתי מלאכה  
בלתי מטרידים זעירים, בניני צבור,  
מרכז קהילתי, אולם צבורי, מרכז  
ספורט, בית כנסת מרכזי ושטחי צבור  
פתוחים וכן בניני מגורים. באזור זה  
לא תותר הקמת מחסנים סיטונאיים  
ומפעלי תעשייה זעירה.

ישמשו כשטחים צבוריים פתוחים  
מיועדים לנטיעות וייעור.

ישמשו להולכי רגל למעבר וחניית  
רכב. יסלל ברוחבם המלא ע"י מגישי  
התכנית ובמקביל לשלבי הביצוע של  
התכנית.

17.3 שטחים לבניני צבור (חינוך)  
מגרשים (א), (ב), (ג), (ד), (ה)

17.4 שטחים לבניני צבור (מועדוני נוער)  
מגרשים (ז)

17.5 שטח צבורי פתוח - גנים צבוריים  
מגרשים (ח), (ט), (י), (יא),  
(יב), (יג)

17.6 שטח צבורי פתוח - חורשה  
מגרשים (יד)

17.7 שרותים הנדסיים  
מגרש (טו)

17.8 אזור מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים  
מגרש מ5

17.9 שטח צבורי פתוח - מורדות שטחים  
צבועים ירוק בהיר

17.10 דרכים, חנייה צבורית ושבילים

18. תצוות צבוריות ופרטיות

18.1 חנייה צבורית תהיה בהיקף כפי שידרש בעת קבלת היתרי הבניה לבניני  
הצבור והמסחר. תוכניות הבקשה להיתר הבניה יפרטו את אופן החנייה,  
עיצובן וגינונן. השטח המיועד לחנייה צבורית ואשר לא יבוצע בשלב  
הבניה כאמור לעיל, יפותח בשלב הבניה כשטח צבורי פתוח ע"י גינון  
ונטיעות, וזאת עד לסלילתו לחנייה לכשידרש.



18.2 חנייה פרטית תבוצע בתחום מגרשי הבנינים למגורים ביחס של 1 מקום חנייה ל-1 יח"ד.

18.3 חנייה פרטית בתחום תכנון ג1 תהיה לפי המפורט בטבלה שבתשריט.

### 19. רישום שטחים לצרכי צבור

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מיועדים להפקעה. הפקעתם תיעשה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה והם ירשמו ע"ש המועצה המקומית נשר.

### 20. חלוקה חדשה - רישום

תכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום התכנית, תוגש לאישור הועדה המחוזית בהתאם להוראת סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה או סעיף 139, הכל לפי הענין, לאחר גמר ביצוע בשטח של רשת הכבישים ופיתוח השטח (קירות תומכים, שבילים, מדרגות וכיו"ב), ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבגינם תוכן תכנית חלוקה.

תותר חלוקת משנה בתת חלקות הכוללות בנין שלם עם שטח קרקע צמוד לפי שיסומן בתכנית לצרכי רישום וחלוקה.

### 21. פיתוח המגרש

מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח, ינטעו וישתלו עצים וצמחים במירווחים שבין הבנינים ובשטחים הפנויים שבין הבנינים בסמוך להשלמת פעולות הבנייה.

### 22. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם למסומן בתכנית פיתוח השטח.

### 23. אשורי בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

23.1 לא ינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
" 5	בקו מתח גבוה עד
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

23.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

23.3 לא יוצבו בשטח התכנית כל טרנספורמטורים על עמודים.

23.4 הטרנספורמטורים ישולבו בתכניות הפיתוח בתוך הקירות התומכים, או במבנים נפרדים.

23.5 הזנת החשמל לבתים תהיה תת קרקעית. אין לבצע חיבור עילי.

23.6 הזנת עמודי תאורת הרחובות תהיה תת קרקעית.

## 24. מ ק ל ט י מ

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם הבנין כולל מקלט בהתאם להוראות הג"א. לא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע ע"פ דרישות הג"א. המקלטים שיוקמו בשטחים הצבוריים הפתוחים ישמשו את עוברי האורח, ישמשו כמחסות צבוריים ובמקרים מיוחדים באישור רשויות הג"א, גם את דיירי הבתים הסמוכים. במקומות אלו יבוא המקלט הצבורי במקום המקלט בבנין המגורים ובתנאי שהמקלט הצבורי יבנה לפני התחלת איכלוס הדירות.

## 25. ש ר ו ת י מ

25.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה מקומית נשר.

25.2 ב י ו ב - כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית שתבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.

25.3 הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש. לפי מפרט שרותי כיבוי אש.

25.4 הרחקת אשפה - מיחקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.

25.5 קוי חשמל וטלפון - אספקת החשמל לבנינים ושרותי הטלפון בשטח תכנית זו יהיו ע"י מוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים למעט קוי חשמל מ.ג./מ.ע. קיימים.

לא יוצבו טרנספורמטורים על עמודים. מתקני  
הטרנספורמציה ישולבו בתוכניות הפיתוח בתוך  
הקירות התומכים.

25.6 תאורת רחובות - תאורת השטחים הצבוריים והרחובות תתוכנן ותבוצע  
ע"י המועצה המקומית ואספקת החשמל תהיה תת  
קרקעית.

חתימות .26

גדעון יגד עוז גורן  
אדריכלים ומתכננים  
רח' צנורים 4 חיפה על. 2247  
מחבר התכנית

משרד הבנוי והשיכון  
מחלקת חיפה  
דרך העצמאות 21 חיפה  
ג.ד. 272 טל. 660961  
26.2.78  
מגיש התכנית

תכנית מס' 818/ג מורסמה לתקופה בילקוט  
הטרנסומים מס' 2247 מיום 26.8.76 עמדה 3  
א. יגד

משרד הבנוי והשיכון  
מחלקת חיפה  
מרחב הכנון סקומי  
תכנית מס' 818/ג מורסמה לתקופה בילקוט  
הועדה המחוזית בשיבתה ה' 59  
מיום 16.12.77 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל בלתי לתכנן  
יושב ראש הועדה

בעל הקרקע

תכנית מס' 818/ג מורסמה למחן חוקף בילקוט  
הטרנסומים מס' 2434 מיום 15.7.78 עמוד 3-  
1682

א. יגד