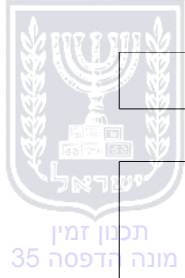


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1034156

שינוי בזכויות והוראות בנייה בית ספר "בית יהושוע"-נשר-מכ/מק/1078



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005192088/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לשינוי בזכויות והוראות בנייה לשטח ביעוד מבני ציבור אשר משמש לבית ספר "בית יהושוע" בנשר לצורך הקמת בית ספר בן 18 כיתות ואולם ספורט.
מוצע בתכנית:
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות בנייה.
- סימון מבנים ואלמנטים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בזכויות והוראות בנייה בית ספר "בית יהושוע"-

נשר-מכ/מק/1078

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

355-1034156

מספר התכנית

8.664 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
	קואורדינאטה X	205072
	קואורדינאטה Y	740985
1.5.2 תיאור מקום	מזרח גבעת נשר	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת נשר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11170	מוסדר	חלק		1
11230	מוסדר	חלק		13, 92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מכ/189</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותייה של תכנית מכ/189 בתחומה של תכנית זו.	3631	1960		12/03/1989
<u>355-0661652</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
<u>355-0753905</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0753905. הוראות תכנית 355-0753905 תחולנה על תכנית זו.	10531	8437		18/05/2022
<u>מכ/189 ו</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותייה של תכנית מכ/189 ו בתחומה של תכנית זו.	5020	15		30/09/2001
<u>355-0359364</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0359364. הוראות תכנית 355-0359364 תחולנה על תכנית זו.	8343	12946		16/07/2019

הערה לטבלה:

תרשי"צ 2/10/13 יחס החלפה

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דאטום מהנדסים בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דאטום מהנדסים בע"מ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיאולוגיה וסיכונים סיסמיים	19: 03 05/11/2024	אורי דור	01/09/2022	27		רקע	סקר גיאולוגי
לא	סקר עצים	18: 59 05/11/2024	דוד אפלבוים	05/11/2024	15		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז 2 - הוראות	12: 41 07/03/2024	רן מולכו	06/03/2024	32		רקע	תשתיות
לא	נספח בינוי	18: 58 05/11/2024	דאטום מהנדסים בע"מ	05/11/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח ניקוז 1 - תשריט	19: 05 05/11/2024	רן מולכו	06/03/2024		1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה	19: 01 05/11/2024	גיסאן מזאוי	01/03/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 40 05/11/2024	דאטום מהנדסים בע"מ	01/11/2024		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית נשר	נשר			04-8299208	leong@nesher.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נשר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	(1)		04-8299208	leong@nesher.muni.il

(1) כתובת: נשר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסה	עורך ראשי	דאטום מהנדסים בע"מ		דאטום מהנדסים בע"מ		(1)		04-6419957	technon@datum-eng.com
מודד מוסמך	מודד	דוד אפלbaum	807	אפלbaum - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	(2)			medidot@apelbaum.co.il
	גיאולוג	אורי דור			בית השיטה	(3)		04-9982205	ory@orydor.com
	יועץ תשתיות	רן מולכו			בית לחם הגלילית	(4)		04-8688910	office@lygm.co.il
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	שיכון שנלר) (5)			mgassan@gmail.com

(1) כתובת: רח' המרכבה, א.ת. ציפורית..



(2) כתובת : רחוב מסילה 22, נשר.

(3) כתובת : בית השיטה.

(4) כתובת : בית לחם הגלילית.

(5) כתובת : ת.ד 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי זכויות והוראות בנייה בית ספר "בית יהושוע" - נשר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בנייה, גובה ושימושים לצרכי ציבור לפי תכנית המתאר הכוללנית.

- קביעה/שינוי בקווי בנין 62א (א) (4)

- קביעת הוראות לענין הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)19 לחוק התו"ב

- תוספת קומת חניה ושטחי שירות נוספים מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)15

- הגדלת שטח האתר למבני ציבור לצורך חניה על פי סעיף 62א(א)3 ובהתאם לתא שטח 331 בתכנית המתאר

הכוללנית.

- קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	101
דרך מאושרת	102, 101	בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102, 101
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
		זכות מעבר	דרך מאושרת	102, 101
		זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	1
		להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	2,037.69	23.52	
שטח לאתר ציבורי	6,626.43	76.48	
סה"כ	8,664.12	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	1,188.05	13.71	
מבנים ומוסדות ציבור	7,476.06	86.29	
סה"כ	8,664.12	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>- מבני ציבור לחינוך, תרבות, אולם ספורט, שטחי ספורט, מרכזים קהילתיים, בריכות שחייה, שירותי דת, בריאות וכל שימוש ציבורי אחר המוגדר בחוק ובהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור. בכפוף לצרכי היישוב ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים.</p> <p>. שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ.</p> <p>- מסחר נלווה לשירות המשתמשים, כגון קפיטריה, מזנון, המסחר יוקם כחלק בלתי נפרד ממבני הציבור.</p> <p>- חנייה.</p> <p>- חדרי טרנספ' ותחנת השנאה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל ולחנייה. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך למעט למתקני הדרך.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	שרות	עיקרי		
1	4	18	60	225	85	30	110	7476	1	מבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

קווי בניין לפי תשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה עיקרי מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (2) מסך השטח הכולל יוקצה שטח לשימושי מסחר נלווה עד 250 מ"ר.
- (3) מפלס הכניסה הקובעת מרחי' הכלניות, הגובה נמדד מפני כניסה קובעת. הגובה לא כולל חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- (4) סך התכסית לא יעלה על 85% באופן שיבטיח כי לא ייווצרו מטרדי נגר עילי למגרשים הגובלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

התכנית תפרט את הנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות ביחס להעמדת בנינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים.
2. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי גמר
3. קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים לרבות מפלסי פיתוח
4. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי כולל פתרונות נגישות למוגבלים
5. קביעת הוראות לאופן פיתוח השטח כגון גינון, נטיעות וכד'.
- ריצופים, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרגות, רמפות, גגות ירוקים לרבות ציון ריהוט ומתקני רחוב כגון ספסלים, תאורה ופרגולות. סימון מערכות מים ופתרונות תיעול וניקוז וכי'.
6. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וסידורי הגישה: כניסות לחניונים, פריקה וטעינה.
7. קביעת הוראות לפיתוח בר קיימא של המרחב הציבורי, תוך התייחסות לנושאים כגון: בנייה משמרת מים, הפרדת פסולת, שימור אנרגיה, צמצום תופעת אי החום העירוני, שימוש בחומרים ומוצרים ירוקים/מקומיים/ממוחזרים וכיו"ב.
8. קביעת הוראות לניקוז וניהול מי נגר.

6.2**ניקוז**

פיתוח המגרש:

1. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג, 2003.
2. אמצעי ניהול נגר יתוכננו ככל הניתן בחלקו הנמוך של המגרש.
3. מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה בשטחים המגוננים ובשטחים הפתוחים או לעבר אמצעי הוויסות או החדרת הנגר.
4. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.
5. על פי הנחיות תמ"א 1 יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).

שצ"פים ושטחים ציבוריים:

1. ישמר כושר החידור של הקרקע בשטחים פתוחים המשמשים לניהול נגר, על ידי מניעת עירוב של חומרים אטימים כגון חומרי בניה והימנעות מהידוק.
2. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
3. תוכנית שטחים פתוחים הפנויים מתכסית תת-קרקעית תהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית הניקוז המפורטת ומרכיב מחייב בתוכנית הפיתוח.
4. בשצ"פים ובשטחים פתוחים בתחום התוכנית בהם יש פוטנציאל של חלחול אל הקרקע יתוכננו אמצעים לוויסות והשהיית נגר עילי שיש להם נפח וויסות בסך של 141 מ"ק.
5. יש להימנע ככל האפשר מחסימת זרימת נגר עילי לשטחים פתוחים היכולים לקבלו.



	הנחיות למערכת הניקוז	<p>1. הפיתוח בתחום התוכנית יהיה עפ"י ההנחיות של משרד השיכון לתכנון עירוני משמר נגר.</p> <p>2. נדרשת תחזוקה שוטפת של צינורות ההולכה וקולטני המים, במיוחד בתחילת עונת החורף, למניעת סתימות והצפות. בנוסף נדרשת תחזוקה ושדרוג של תעלות אזוריות והיקפיות.</p> <p>3. בכניסה וביציאה של מתקנים הידרוליים כגון מעבירי מים, מוצאי ניקוז, יתוכנן דיפון ומתקני שיכוך אנרגיה בתכנון הידראולי מפורט.</p> <p>4. מי גשם או מערכות לניהול נגר לא ינוקזו אל מערכת הביוב. יש לוודא שאין חיבורים של מרזבים למערכת הביוב.</p> <p style="text-align: right;">היתרי בניה</p> <p>1. במסגרת בקשה להיתר בנייה תוגש תוכנית מפורטת לאמצעי ויסות נגר בשצ"פים ושטחים פתוחים שבתחום התוכנית בהיקף של 141 מ"ק, לאישור רשות הניקוז.</p> <p>2. הנחיות להכנת תוכנית ניקוז מפורטת תוכנית ניקוז מפורטת תוכן יחד עם תוכנית פיתוח השטח המתוכנן. ביצוע התוכנית בפועל יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>
--	-----------------------------	---

6.3	חניה	<p>החניה תהיה לפי התקן התקף בתחום המגרש.</p> <p>החניה בצפון המגרש תהיה פתוחה לשימוש הציבור מעבר לשעות פעילות בית הספר.</p>
------------	-------------	--



6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>עצים המסומנים להעתקה ולכריתה ידויקו ויבוצע תכנון מפורט לסימונם. בתכנון המפורט יבחן מחדש הצורך בהעתקת עצים בוגרים במקומות שאין בהם מבנים או שינוי מפלסים, וייתנו הוראות העתקתם ומיקומם מחדש בשטחים הפתוחים</p>
------------	-----------------------------	--



6.5	תנאים בהליך הרישוי	<p>- מבנים וקירות החורגים מתחום המגרש ייהרסו כתנאי למתן היתר בניה. לאחר הריסה בתחום השטחים הפתוחים, יש לבצע שיקום נופי.</p> <p>- במסגרת בקשה להיתר בנייה תוגש תוכנית מפורטת לאמצעי ויסות נגר בשטחים פתוחים שבתחום התכנית לאישור רשות הניקוז.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקנ"מ 500:1. התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע ככל שתדרש כולל הצגת מיצוי מלא של זכויות בנייה.</p> <p>- אדריכלות: בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>- איכות סביבה: הבקשה להיתר תועבר לקבלת חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה בנושאי קרינה ומטרדי רעש.</p> <p>- סקר גיאולוגי: תנאי לקבלת היתרי בנייה יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי בשטח התכנית, והתכן הסיסמי של המבנים יתבסס על סקר תגובת אתר זה. בתכן ההנדסי של המבנים יוטמעו אמצעים למניעת קריסת המבנים כתוצאה מהסוות משנה, נלוות לרעידת אדמה חזקה על העתק הכרמל. ערכי ההסוות יחושבו באמצעות יחסים אמפיריים מוכרים ושיטות מקובלות.</p> <p>- זכות מעבר: השטח המסומן בתשריט מוצע כזיקת הנאה למעבר רגלי לא יגודר ושאר פתוח ונגיש למעבר רגלי לציבור בין רחוב הכלנית לרחוב התשבי.</p> <p>- ניקוז: 1. בגגות מוסדות הציבור ישולבו פתרונות לניהול נגר מסוג גג ירוק/ גג חום/ גג כחול או פתרונות דומים. במגרש בו יוקם גג ירוק לא תתאפשר החדרת נגר ממי הגגות, בהתאם להנחיות רשות המים. 2. יתאפשרו גישה ושימוש בגגות ירוקים של מבני הציבור. 3. ייעשה שימוש ככל שניתן במי נגר להשקיית שטחים מגוננים, בכלל זה הפניית מים ממרזבים לשטחים המגוננים.</p>
------------	---------------------------	--



6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965



6.7	הריסות ופינויים
	תנאי להריסת מבנה ניסן הקיים בחלק הדרומי של המגרש הינו הכנת תיק תיעוד. היקף המסמך ותכולתו יהיו כמפורט בהנחיית מנהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד. מסמך התיעוד יאושר על ידי וועדת השימור המקומית טרם הריסת המבנה ויופקד בארכיון פתוח ונגיש לציבור. המשך השימוש במבנה ניסן יבחן לאחר התייעצות עם קונסטרוקטור ועם משרד החינוך.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

