

מרחב חכנון מקומי מחוזי - מחוז חיפה

מועצה מקומית נשר

שינוי תוכנית ג/818 "רמות נשר" תוכנית ג/1053
הנקראת "עדכון למבנן ג/1 ברמות נשר".

1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית ג/818 "רמות נשר" תוכנית ג/1053 הנקראת "עדכון למבנן ג/1 ברמות נשר".
התוכנית תהול על השטח המוחהם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
התשריט המצורף ערוך בק.מ. 1:2500 כהשוואה לתשריט בתוכנית ג/818, ותשריט בק.מ. 1:500 המהווה הקטנה מתוכניות מדידה בשטח (מדידה ברשת 10/10 מ') והמהווה את התשריט הקובע.

א1. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו תהולנה כל הוראות תוכנית מחאר לרמות נשר מס' ג/818. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכנית המחאר ג/818 ותוכנית זו, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/818 בתחומי מבנן ג/1 והשטח היורק הצמוד לו. פירוט השינויים ראה בסעיף 8 - "מטרה התוכנית" להלן.

2. המקום

מחוז: - חיפה
נפה: - חיפה
מועצה מקומית: - נשר
גושים: - 11208 ; 11236
חלקות ושומות: - גוש 11208 ח"ח 13 ; גוש 11236 ח"ח 2, 5, 6, 7.
חלקות מוצעות: - 1-5 (כולל) ; 7-20 (כולל) ; 23-44 (כולל).

3. שטח התוכנית

667 דונם (נמדד באופן גרפי לק.מ. 1:250).

4. גבולות התוכנית

בצפון ובצפון מזרח: - כביש גבעת עמוס תל-חנן.
בדרום מערב: - כביש ראשי רמות נשר (מס' 101).
בדרום: - ואדי.

5. יוזם ומגיש התוכנית

חברת דרוקר (בתיאום עם משרד השיכון והבינוי).

6. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
7. מחבר התוכנית
עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים.
8. מטרת התוכנית
הוכנית זו מטרתה לעדכן את כל השינויים שהלו בשטח כתוצאה מביצוע הבינונים בשטח.
הוכנית ג/818 הוכנה בק.מ. 1:2500 על רקע שהוכן מצילומי אוויר משנת 1963.
כתוצאה ממדידת השטח ברשת 10/10 מ' ומתנאי הטופוגרפיה הקשים (שיפוע בין 30% - 40%), חלו כטיוה מהתוכנית המקורית. תוכנית זו באה לתקן כטיות אלו, להוסיף את הפירוט שנבע מתכנון לביצוע, וכן להגביל את מספר יחידות הדיור (הורדת צפיפות).
8.1 הגבלת מספר יח"ד בשכונה.
הותר לבנות - 466 יח"ד
הוכנית זו מאשרת - 368 יח"ד
(צמצום ב- 98 יח"ד)

8.2 קביעה מדוייקה של קווי חלקות מבני מגורים לשטחים ציבוריים ולאזורי חניה.
החלקות הנ"ל ישמשו להכנת תשריט לצרכי רישום של כל הנכסים.
8.3 הקצאת שטח לשירותים הנדסיים לשכונה.
8.4 ביטול איזורי מסחר בין ריכוזי הבנינים וריכוז השטח הנ"ל במרכז מסחרי הכולל את כל השירותים השכונתיים.
8.5 עדכון בהקצאת שטחים ציבוריים לגן ילדים ובית הכנסת.
8.6 שינוי בחוואי כביש מס' 11 והתאמתו לתכנון מפורט בהתאם לתנאי הטופוגרפיה ומעבר הואדי. ביטול חלקה מס' 6 למגורים.
8.7 ביטול יעוד חלקה מס' 38 כרצובה למגורים וקביעת יעוד כשטח ציבורי פתוח.
8.8 קביעת הוראות לשמירת עצים בעלי ערך נופי.
9. הוראות נוספות
9.1 לגבי כל החלקות קוי בנין ככסומן בתשרים.
9.2 חלקות מס' 1, 2, 4, 5, 7, 8 - ההאמת קוי חלקה לתנאי העמדה בשטח.

- הקטנת שטח בניה מותר, למעט חלקה מס' 8 (הוספת 60 מ"ר בניה).
קומה מסד היועד למגורים - הכל בהתאם לאמור בסבלת שטחים מעודכנת.
- 9.3 חלקה מס' 3 תבנה כמסומן בחשריט ובהתאם לקוי בנין מסומנים.
- 9.4 ביטול חלקה מס' 6. הלק משטח חלקה זו מיועד להניה ולהואי כביש מס' 11 וחלק לש.צ.פ. (חלקה 44).
- 9.5 חלקות מס' 9-16, 18-20, התאמת קוי חלקה לתנאי העמדה בשטח. הקטנת שטח בניה מותר בחלקות 10, 14, 15, 16, 18, 19 ו-20. הוספת בניה בחלקה 9 (הוספת 80 מ"ר), בחלקה 11 (הוספת 230 מ"ר) ובחלקה 13 (הוספת 155 מ"ר).
- 9.6 ביטול חלקות 21 ו-22 ליעוד מסחרי וצירוף השטח הנ"ל לש.צ.פ. (חלקה 21 צורפה לחלקה 36).
(חלקה 22 צורפה לחלקה 34).
- 9.7 חלקה 17 מיועדת בהתאם לה.ב.ע. מאושרת ג/1005 לשטח מסחרי. מבנה חניה דו-קומתי בשטח החלקה ישמש כחניה ציבורית. שטח החניה לא יכלל באחוזי הבניה ולא במסגרת מרווחי בניה. לשטח החלקה יצורף השטח הירוק שלאורך כביש מס' 1, ויגרע שטח לכביש גישה לחניה למרכז המסחרי ולחניה בחלקה 27 (כביש 401/א). הככרות הציבוריות תרשמנה במשרד רישום המקרקעין על שם הבעלים, וכן תרשם בככרות אלה זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר בהן.
- 9.8 חלקות 25, 27, 28, 29, ישמשו כחניה ציבורית למגורים כמפורט בסבלה. דרכי הגישה בחניה ישמשו לצמיחת לכלל הציבור, למעבר רכב הירום ושירות.
- 9.9 חלקה 26 מיועדה כש.צ.פ.
- 9.10 חלקות 23 ו-24 ישמשו למבני ציבור. קו בנין 3 מ' מכ"א מקוי המגרש. יותר לבנות מבנה בן שתי קומות וקומה מסד. בניה בחלקות הנ"ל הותרה בפיתוח ציר המדרגות בין מגרשים אלו לחלקות 10 ו-11.
- 9.11 חלקה 30 השמש כש.צ.פ. יש להקפיד בחלקה זו לשמר העצים המסומנים כבעלי ערך נופי.
- 9.12 חלקה 31 השמש כש.צ.פ. והכלול שביל מקשר בין שתי חלקי המבנה.
- 9.13 חלקות 32, 33, 35, 36, 37 ו-44, ישמשו כשטח ציבורי פתוח שיכלול שבילים, מדרגות ורחבות משחק ואיזורי גינון. חובה אחזקת השטח החול על המועצה המקומית.
- 9.14 חלקה 34 השמש כש.צ.פ. בשטח יסלל כביש שירות למעבר רכב הירום ושירות. האסר הניה ומעבר לכל רכב פרטי.

9.15 חלקות 40-43 ישמשו כש.צ.פ. כאשר חובת אחזקת השטח תחול על המועצה המקומית.
יותר בהלקות אלו להניח מיכלי גז תת-קרקעיים לשימוש דיירי השכונה.
המיכלים יבנו בהתאם להקנים המחייבים של משרד העבודה.

10. ביאור כימני התשריט

10.1	גבול תוכנית -	קו כחול עבה.
10.2	גבול תוכנית מפורטת -	קו כחול מקוטע.
10.3	חחום הכנון -	קו מקוטע שחור.
10.4	שטח למגורים -	שטח צבוע כהום.
10.5	שטח למבני ציבור -	שטח צבוע חום מוהחם חום.
10.6	שטח ציבורי פתוח -	שטח צבוע ירוק.
10.7	דרך קיימת/מאושרת -	שטח צבוע חום בהיר.
10.8	דרך מוצעת -	שטח צבוע אדום.
10.9	דרך לביטול -	סיוט בצבע אדום.
10.10	סימון דרך (מספר מרווח ורחב) -	מספרים מוקפים עיגול.
10.11	ש.צ.פ. + שירותים הנדסיים -	שטח צבוע ירוק ומטויט סגול.
10.12	שביל הולכי רגל -	שטח ירוק/אדום לסירוגין.
10.13	גבול חלקה -	קו בצבע התשריט.
10.14	מספר חלקה -	ספרה מוקפת עיגול.
10.15	מספר קומה -	ספרה רומית.
10.16	בנין מוצע -	קו בצבע התשריט.
10.17	בנין קיים -	שטח מנוקד.
10.18	גבול ג.ש -	קו עם משולשים עליים והחתיים.
10.19	דרך לרכב שירות -	שטח אדום עם פס ירוק.
10.20	קו חשמל פ.ג. -	קו מרוסק אדום.
10.21	קו טלפון -	קו מרוסק ירוק.
10.22	חניה -	שטח אדום עם סימון חניה.
10.23	שטח למסחר -	שטח אפור.

11. היתרי בניה

11.1 לכל מבני המגורים היתרי בניה (למעט חלקה מס' 3).
למרות הסטיוה בקוי המגרש ומרווחי הבניה בחוכניה זו, ישארו בתוקף כל היתרי הבניה שניהנו.

11.2 במבנים בחלקות 7,5,1, ינתן היתר בניה לדירות בקומות מסד כמפורט בטבלת שטחים מעודכנת. היתר הבניה ינתן על סמך התשריט המצורף ולא יותנה בתשריט לצרכי רישום ו/או תוכנית מדידה. (תשריט לצרכי רישום יוכן עבור כל המבנים בעת ובעונה אחת בהתאם לנדרש).

11.3 חלקה מס' 3 - יוגש היתר בניה בהתאם להנאים הרשומים בטבלה בתשריט.

חלוקה חדשה - רישום .12

בהתאם לסעיף מס' 20 בתוכנית ג/818 משמשת תוכנית זו כתוכנית מפתח לתוכנית לצרכי רישום וחלוקה מתדש של השטח הכלול בגבולות המסומנים.

הפקעות לצרכי ציבור .13

מקרקעין שנועדו בתוכנית זו לצרכי ציבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, מיועדים להפקעה. הפקעתם תעשה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה והם ירשמו ע"ש המועצה המקומית נשר.

שירותים .14

- 14.1 אספקת מים מרשת אספקת מים של המועצה נשר.
- 14.2 ביוב - כל המבנים מחוברים לקו ביוב ראשי של מועצת נשר.
- 14.3 אספקת אשפה - האשפה תרוכז בעגלות אשפה בנפח של 800 ל' בריכוזי אשפה שיבנו בהתאם להנחיות של משרד השיכון והבינוי. מיקום מבני האשפה באישור המועצה המקומית נשר.
- 14.4 תאורת השבילים - חובת התקנת תאורת שבילים ומקומות ציבוריים.
- 14.5 מקלטים - לכל המבנים מקלטים שנבנו בהתאם לאישור הג"א.

ח ת י מ ר ת .15

עוזי גורדון - דינה אמר
 אדריכלים ומתכנני ערים
 חש"פ, רחוב האסוף 14-20, 82679

26.6.84 תאריך

חבר התוכנית

חברה קבלנית לשיכון
 ארבעת צנן ארבעת בע"מ
 ת.ד. 828 חיפה

תאריך

אילנה ש. דיזינגר
 מהנדסת המועצה
 המקומית נשר

תאריך

מועצה מקומית נשר

תאריך

בעל הקרקע

חבנית מס' 1053 / מרשם להפקה בילקום
 1412 24.3.83
 מס' 2907
 מס' 1053

מסדר הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז מ"ב
 מרחב תכנון מקומי מ"ב
 ש"ע מ"ב מס' 1053
 חבנית 1053
 התערה המחוזית בשיבתה ה
 מיום 27.3.84 החליטה לסגור
 לחבנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

חבנית מס' 1053 / מרשם לתחן חוק בילקום
 291 8.11.84
 מס' 3120
 מס' 1053

"מ"ב / מ"ב"