

4

בקנין לאומי

גמל סלסולר ל"ב - כ"א / מכ / 430 - כ"ס אולרד!

מחוז חיפה - ועדה מקומית מורדות הכרמל

תוכנית שנוי לתוכנית מתאר ג/580 ולתוכניות מכ/54 ו-מכ/6

תוכנית מכ/374 - "מרכז נשר תל-חנן"

נערכה ע"י - דינה אמר - קוריאל אברהם, אדריכלים

הוגשה ע"י מועצה מקומית נשר

מהדורה 1 - פברואר 1992

מהדורה 2 - יולי 1992 - החלטה להפקדה

מהדורה 3 - פברואר 1993 - מתן תוקף

מחוז חיפה - ועדה מקומית מורדות הכרמל

תוכנית שנוי לתוכנית מתאר ג/580 ולתוכניות מכ/54 ו-מכ/6

תוכנית מכ/374 - "מרכז נשר תל-חנן"

נערכה ע"י - דינה אמר - קוריאל אברהם, אדריכלים

הוגשה ע"י מועצה מקומית נשר

מהדורה 1 - פברואר 1992

מהדורה 2 - יולי 1992 - החלטה להפקדה

מהדורה 3 - פברואר 1993 - מתן תוקף

שם ותחולה

1. תוכנית זו תקרא: שנוי לתוכנית מתאר ג/580 ולתוכניות מכ/54 ו-מכ/6 הנקראת מכ/374 "מרכז נשר תל-חנן".
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.
התשריט הוא בק.מ. 1:1250 ומהורה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

יחס לתוכניות אחרות

2. א. תוכנית זו משנה את יעודי הקרקע בתוכנית מתאר נשר מס' מכ/68 (ג/580).
ב. תוכנית זו משנה את תוכנית מכ/54 ומשנה את מערכת הדרכים ומשנה מגרשי מגורים ואתרים למבני ציבור.
ג. תוכנית זו מאמצת את תוכנית מכ/6 והוראותיה, למעט תיקון לשטח בניה במגרש (הרחבת בניה מעל מקלט). יעוד שטח לספריה (מגרש ג'), הרחבת שטח לבית מועצה (מגרש א') ותוספת מגרש לבנית מגורים מס' 19.
ד. בכל מקרה של סתירה בין אחת מהתוכניות הרשומות לבין תוכנית זו יקבע האמור בתוכנית זו.

המקום

3. הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת כאזור המישור של מועצת נשר לאורך דרך בר-יהודה בין רחוב פרץ לרחוב המגינים.

שטח התוכנית

4. א. שטח התוכנית הוא כ-130.0 דונם (מדוד גרפית).
ב. חלוקת השטח למגורים, שצ"פ, מוסדות ציבור, דרכים בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

הקרקע הכלולה בתוכנית זו (רשימת גושים וחלקות)

5. גוש 11230 חלקות: 1,2,3 ח"ח 4,6,24,27,28
גוש 11232 בשלמותו למעט ח"ח 67.
גוש 11233 בשלמותו.
גוש 11234 חלקות: 1,2,6,10,12,21,23,36,76
ח"ח: 3,4,11,22,24,25,28,38,78,81,82
גוש 11235 חלקות: 16,26,27,34,36,38,75,84,94,99,120,123,154,227,50,141
37,130,148,132,226,150,146,144,138,135,128
ח"ח: 61,121,126,132,156,158,160,168,170,180,182,218,238
גוש 11228 ח"ח: 33,16,12,7,14.
221,240,162,164,166,172

6. גבולות התוכנית
גבולות התוכנית בהתאם למסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
7. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
8. יזום ומגיש התוכנית
מועצה מקומית נשר.
9. מחבר התוכנית
דינה אמר - קוריאל אברהם, אדריכלים.
10. מטרת התוכנית
1. הסדרת מגרשי בניה למגורים ומוסדות ציבור בהתאם לעובדות בשטח.
2. התוית מערכת כבישים ותיקון מערכת הכבישים שהוצעה בתוכנית מכ/54.
3. קביעת מגרשי בניה והוראות הבניה להם.
4. פרוט הוראות ותנאים להרחבת בניה כמגרשים מכוונים.
11. באור סמני התוכנית
גבול תוכנית
גבול ת.ב.ע. מאושרת
אזור מגורים מיוחד
אזור מגורים ב'
אתר לבנין ציבור
שטח מסחרי
שטח ציבורי פתוח
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבת דרך
שביל הולכי רגל ורחבו
דרך לביטול
חזית מסחרית
קו בנין
ככר עירונית
שטח למסחר ומוסדות ציבור
גבול גוש
גבול חלקה רשומה לביטול
מספר חלקה רשומה לביטול
גבול מגרש מוצע
קו עבה כחול
קו כחול מקוטע
שטח צבוע כתום מותחם כתום.
שטח צבוע תכלת
שטח צבוע חום מותחם חום
שטח צבוע אפור
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין
טיוט בקו אדום
קו בצבע סגול
קו מרוסק אדום
שטח צבוע ירוק אפור לסרוגין
שטח צבוע אפור חום לסרוגין.
קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים
קו מקוטע בצבע ירוק
עגול מקוטע בצבע ירוק עם ספרה
קו בצבע התשריט

מספר מגרש	עיגול עם ספרה
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	ספרה ברבעים הצידיים של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול
קו חשמל	קו נקודה בצבע אדום
גבול מחנה צבא	קו וצלב בצבע שחור
בנין קיים	שטח מטויט בקוים אלכסוניים
מבנה להריסה	שטח מותחם בצהוב
זכות מעבר לציבור	טיוט בצבע ירוק
גבול מכנן	קו מרוסק שחור עבה.
סימון מכנן	אות עברית מודגשת.

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. ת כ ל י ו ת

13.1 אזור מגורים ב'
מגרשי בניה רוויה.

13.2 אתר לכנין ציבורי
עבור מבני ציבור שכונתיים כגון: גן ילדים, בי"ס, מועדון, בית כנסת, מעון יום וכיו"ב.
עבור מבני ציבור לכלל הישוב: בית מועצה, ספריה עירונית, בית כנסת מרכזי, אולם תרבות ומתנ"ס וכיו"ב.

13.3 שטח ציבורי פתוח
שטח מיועד לגינון, נטיעות ומגרשי משחקים. יותר העברת קוי תשתית ומתקנים הכרוכים בהם. יותר הקמת חדרי טרנספורמציה וכן מקלט ציבורי. מקלט ציבורי ידרוש פתוח גנני סביבו.

13.4 שטח מסחרי
שטח עבור הקמת חנויות, בתי קפה, מסעדות. בקומה ב' יותרו משרדים.

13.5 ככר עירונית

שטח מרוצף ומגונן. יותר להקים בו פרגולות, ספסלים, מזרקות, פסלים, ח. טרנספורמציה וכד' - אלמנטים הדרושים לעיצוב העירוני של השטח. בתכנון פיתוח מפורט ניתן לנצל חלק מהשטח לחניה.

13.6 שכיל הולכי רגל

מעבר להולכי רגל. יותר הקמת מדרגות, מעבר קוי תשתית וגינון.

14. טבלת שטחים

יעוד	סימון בתשריט	סה"כ שטח מגרש בד'	סה"כ שטח מגרש ב-%
מגורים ב'	תכלת	38.105	29.45
אתר לבנין ציבורי	חום	22.565	17.44
שטח מסחרי	אפור	4.955	3.8
ש.צ.פ.	ירוק	19.910	15.4
שכילי הולכי רגל ככר עירונית	אדום/ירוק	6.620	5.11
	ירוק/אפור		
דרכים וחניה	חום בהיר/אדום	37.245	28.80
		129.400	100%

15. הוראות בניה

15.1 הוראות לבניה למגורים ב'

מגרשים לבניה חדשה: 17, 18, 19, 20, 21, 23.

א. מתן היתר בניה

א-1 תנאי לקבלת היתר בניה כמגרשים הנ"ל יהיה ביצוע פינוי המכנים הקיימים בשטח המגרש.

א-2 בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח המגרש הכוללת העמדת המבנה, סימון גדרות ומפרט החומרים שבהם יבוצעו מפלסים ופתרון הניקוז.

א-3 כמגרש 23 תדרש תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להגשת היתר בניה.

ב. שטח הבניה ומספר יחידות דיור

ב-1 כמגרש 17 יותר לבנות 24 יח"ד מקסימום בשטח של 2520 מ"ר, שטח עיקרי לרישוי ו-750 מ"ר שטח שירות עבור מחסנים, חדרי בטחון, קומות עמודים

- ו/או חניה מקורה או כל יעוד אחר ברשימת היעודים לשטחי שירות ע"פ החוק.
יותר לבנות במגרש עד שלשה מבנים נפרדים.
ב-2 במגרש 18 יותר לבנות עד 6 יחידות בשטח של 660 מ"ר, שטח עיקרי לרישוי
ו-200 מ"ר שטחי שרות.
ב-3 במגרשים 19, 21, 20 יותר לבנות בכל אחד מהמגרשים 12 יח"ד מקסימום בשטח
של 1260 מ"ר שטח עיקרי לרישוי ו-380 מ"ר שטחי שרות.
ב-4 במגרש 23 יותר לבנות 42 יח"ד מקסימום במספר מבנים.
שטח הבניה המותר 4620 מ"ר, שטח עיקרי לרישוי ו-1400 מ"ר שטחי שירות.

ג. גובה מבנים

גובה מבנה 3 קומות מגורים. תותר קומת עמודים חלקית כשעור של עד 30%
ממתוה הבנין.

ד. קו בנין

- ד-1 קו בנין מדרך 5.0 מ' - למעט פינות בנין במגרש 19 שבו יותר קו בנין
בהתאם למסומן בתשריט.
ד-2 קו בנין אחורי או צדדי בהתאם למסומן בתשריט.
ד-3 במגרש בו מותר לבנות מספר מבנים המרחק בין שני גמלוני מבנים שאין בהם
חלונות 4.0 מ' לפחות, לטעם חלונות שידותים בשטח של 0.36 ח"ו כ"א.

ה. חניה

- ה-1 החניה תהיה בשעור שנקבע בתקנות התכנון והבניה.
ה-2 במגרשים 17 ו-23 החניה תוסדר בתחום המגרש.
ה-3 במגרשים 18, 19, 21, 20 החניה תהיה כדרכים ובמגרשי החניה הסמוכים.

15.2 מגורים ב' - הוראות בניה להרחבה של מגורים קיימים

מגרשים: 6, 13

א. מתן היתר בניה

- א-1 היתר בניה יוגש לכל היחידות הנסמכות על חדר מדרגות אחד.
א-2 תכנון ההרחבה יהיה מגובש מבחינה ארכיטקטונית ויתאים לבנין בשלמותו.
א-3 מתן היתר בניה לתוספת הבניה בקומה עליונה מותנה בבניה בשתי הקומות
מתחתיה.
א-4 לדירות עליונות תותר תוספת בניה על הגג ליצירת קוטג' ללא תוספת יח"ד.
במקרה זה תוספת הבניה אינה מותנה בתוספות בקומות שמתחתיה.

ב. שטח בניה

ההרחבה תהיה בשעור של שטח בניה, כך שגודל הדירה המקסימלית לאחר ההגדלה יהיה 110 מ"ר שטח עיקרי לרישוי. חישוב שטח הדירה יהיה ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה במהדורתו האחרונה.

ג. קו הבנין המינמלי מקביל לקו מגרש יהיה לאחר ההרחבה 3.0 מ' מכל צד, או כפי שמסומן בתשריט.

ד. חנייה

החנייה תהיה בשעור שנקבע בתקנות התכנון והבניה.
החנייה תהיה כדרכים ובמגרשי החנייה הסמוכים.

15.3 מגורים ב' - מגורים קיימים

מגרשים: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 22.

- א. במגרשים הנ"ל לא תותר הרחבת בניה או תוספת יחידות דיור למעט מגרש 12.
- ב. במגרש 12 תותר תוספת בניה ע"פ ההרחבה המתוכננת ובמקומות המיועדים לכך. ההרחבה רק בדירות שתוכננו לכך.
- ג. במגרשים 7, 8, 11, 12 תבוצע תת חלוקה של המגרש ע"פ הנתונים בשטח.

15.4 הוראות בניה למבני ציבור

א. מגרש א' - מבנה בית המועצה

- א-1 תותר תוספת בנית אגף למבנה המועצה. המבנה ישתלב מבחינה ארכיטקטונית עם המבנה הקיים.
- א-2 שטח תוספת הבניה המותר 1200 מ"ר שטח עקרי ו-400 מ"ר שטחי שירות.
- א-3 גובה הבנין - 3 קומות - תותר קומת מרתף.
- א-4 מרווחי בניה - 5 מ' מדרך 101: 2.0 מ' מש.צ.פ, בכיוון דרום מזרחי ו-5.0 מ' מכיוון צפון-מזרח.
- א-5 חנייה בשעור שנקבע בתקנות התכנון והבניה.
החנייה תמוקם כדרכים ובמגרשי החנייה הסמוכים.

ב. מגרש ב' - מתנ"ס

בהתאם להוראות המפורטות בתוכנית מכ/6.

ג. מגרש ג' - ספריה עירונית

- ג-1 שטח בניה 1000 מ"ר, שטח עקרי ו-150 מ"ר שטח שירות.
- ג-2 גובה מבנה - 2 קומות.
- ג-3 מרווחי בניה - 7.0 מ' ממגרש חניה, 2.0 מ' מרווח צדדי ממבנה קיים, 3.0 למעבר ציבורי ו-1.0 מ' מש.צ.פ.

- ג-4 חניה - בשעור שנקבע בתקנות התכנון והכניה. מיקום החניה במגרש החניה הצמוד לדרך בר-יהודה דרך מס' 14.
- ג-5 המעבר בחזית המבנה לדרך בר-יהודה יפותח כחלק מהפיתוח הציבורי ותשמר בו זכות מעבר לציבור לצמיתות.

ד. מגרש ד' - בית כנסת מרכזי

מבנה קיים. תותר תוספת בניה, מעל מבנה השירותים הקיים שאינו צמוד למבנה הראשי. שטח התוספת 150 מ"ר שטח עיקרי לרשוי כלכד בקומה אחת מעל הקומה הקיימת.

מגרש ה' - מרפאת קופת חולים

לא תותר תוספת בניה.

ה. מגרש ו' - מכון טכנולוגי (בית ספר)

- ה-1 תותר תוספת בניה בשעור של 350 מ"ר שטח עקרי לרשוי.
- ה-2 קוי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ה-3 גובה מבנה - 2 קומות.
- ה-4 חניה - בשעור שנקבע בתקנות התכנון והכניה במגרש החניה של דרך 102.

ו. מגרש ז' - מעון יום לקשיש

מגרש ח' - מעון נעמת

- ו-1 במגרש ז' תותר תוספת בניה בשעור 120 מ"ר שטח עקרי לרשוי ו-30 מ"ר שטח שרות, במבנה בן שתי קומות שישתלב מבחינה ארכיטקטונית במבנה הקיים.
- ו-2 במגרש ח' תותר תוספת בניה בשעור 240 מ"ר שטח עקרי ו-50 מ"ר שטח שרות, במבנה בן קומה אחת שישתלב מבחינה ארכיטקטונית במבנה הקיים.
- ו-3 קוי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ו-4 חניה בשעור שנקבע בתקנות התכנון והכניה. 50% מהחניות הנדרשות יהיו בתחום המגרש, ושאר החניות במגרש החניה בקצה דרך 101.

ז. מגרש ט', י"ג, ט"ז - גני ילדים

לא תותר תוספת בניה במכנים הנ"ל.

ח. מגרש י' - מועדון ובית כנסת

יותר שיפוץ המכנים הקיימים. לא תותר תוספת בניה.

מגרש י"ד - בית כנסת

לא תותר תוספת בניה.

מגרש ט"ו - מרכז תעסוקה

תותר תוספת בניה למבנה הקיים. שטח הבניה יהיה 60% משטח המגרש שטח עיקרי לרשוי ו-20% שטחי שרות. קומה אחת בלבד. קוי בנין 3.0 מ' מכל כיוון.

ט. מגרש י"א - מקווה

ט-1 תותר תוספת בניה במגרש הנ"ל בשטח של 220 מ"ר שטח עקרי לרשוי ו-65 מ"ר שטחי שירות. תוספת בניה תהיה כתוספת למבנה קיים או כבנין נפרד.

ט-2 גובה המבנה 2 קומות.

ט-3 קוי בנין בהתאם למסומן בתשריט.

י. מגרש י"ב - בית ההסתדרות ואולם שמחות

סה"כ אחוז הבניה המותר במגרש 85%. שטח עקרי לרשוי ו-20% שטחי שירות. תותר תוספת בניה בשעור שישלים את אחוזי הבניה המותרים. התוספת תהיה בקומה אחת במפלס המבנה הקיים. קו בנין קדמי למגרש חניה של המבנה 0. קוי בנין צידיים בהתאם למבנה הקיים.

15.5 הוראות לשטח בניה בשטח מסחרי

א. מגרש מס' 1

תותר הרחבת בנק ומבנה מקלט בהתאם להוראות תוכנית מכ/6. הרחבת הבניה מעל מבנה מקלט תהיה בשעור של 450 מ"ר שטח עיקרי לרשוי ו-180 מ"ר שטח שרות (במקום 250 מ"ר שצוין בטבלת שטחים ומגרשים בתוכנית מכ/6 לגבי מגרש "א"). הרחבת מבנה הבנק בהתאם להוראות מכ/6. תותר חלוקת משנה של המגרש.

ב. מגרש מס' 2

ב-1 מבנה קיים המשמש כיום לבית מרקחת. תותר הרחבת המבנה הקיים כמבנה דו-קומתי לשימושי מסחר בקומת קרקע ואפשרות למשרדים בקומה שניה. שטח הבניה העקרי לרשוי 400 מ"ר ו-160 מ"ר שטח שרות. בשתי הקומות (כולל מבנה קיים במידה ולא יהרס).

ב-2 קוי בנין בהתאם למסומן בתשריט (5.0 מ' מקו חניה קדמית).

ב-3 החניה בשעור שנקבע בתקנות התכנון והבניה. החניה תמוקם בשטח החניה הציבורית, הנסמכת על דרך בר-יהודה כביש מס' 14.

ב-4 המרווח הקדמי ברוחב 5.0 מ' יהווה חלק מהפיתוח הציבורי לאורך מגרש החניה ותותר בו מעבר לציבור לצמיתות.

ג. מגרש מס' 3

ג-1 מבנה מסחרי דו קומתי. בקומה הראשונה יבנו בתי קפה, מסעדות, גלריות, חנויות למתנות וכיו"ב. יבנה סטווין לפחות ב-2 חזיתות המבנה כמסומן בתשריט.

רוחב הסטווין 2.0 מ' לפחות. יבנה סטווין לפחות ב-2 חזיתות המבנה כמסומן בקומה שניה יותר שימוש למשרדים.

ג-2 שטח הבניה בשתי הקומות 900 מ"ר שטח עקרי לרשוי ו-360 מ"ר שטח שירות.

ג-3 חזית המבנה תתיחס לפיתוח הככר העירונית (מגרש י"ח) ותשתלב בו.

ג-4 קוי בנין כמסומן בתשריט.

ג-5 חניה בשטח מגרשי החניה הסמוכים בשעור שנקבע בתקנות התכנון והבניה.

ד. מגרש מס' 4 - בנק פועלים

לא תותר תוספת בניה במגרש הנ"ל.

א. מגרשים לאתרי ציבור

מס' מגרש	י ע ו ד	שטח המגרש במ"ר	ה ע ר ו ת
א	מבנה המועצה	1380	מבנה להרחבה
ב	מתנ"ס	4460	מבנה בבניה
ג	ספרייה	850	מגרש לבניה
ד	בית כנסת מרכזי	1600	מבנה קיים
ה	מרפאה	975	מבנה קיים
ו	בית ספר	2570	מבנה להרחבה
ז	מרכז יום לקשיש	1200	מבנה להרחבה
ח	מעון יום	1445	מבנה להרחבה
ט	גן ילדים	760	מבנה קיים
י	בית כנסת ומועדון	900	מבנה קיים
יא	מקוה	1090	מבנה להרחבה
יב	בית ההסתדרות	1640	מבנה להרחבה
יג	גן ילדים	1055	מבנה קיים
יד	בית כנסת	625	מבנה קיים
טו	לשכת עבודה	600	מבנה קיים

מס' מגרש	י ע ר ד	שטח המגרש במ"ר	ה ע ר ו ת
טז	גן ילדים	1535	מכנה קיים
יח	ככר עירונית	750	---
יט	ש.צ.פ.	2550	גן עירוני קיים
כ	ש.צ.פ.	2600	גן עירוני קיים
כא	ש.צ.פ.	1865	
כב	ש.צ.פ.	540	
כג	ש.צ.פ.	1690	
כד	ש.צ.פ.	600	
כה	ש.צ.פ.	2700	
כו	ש.צ.פ.	2380	
כז	ש.צ.פ.	1900	
כח	ש.צ.פ.	1480	
כט	ש.צ.פ.	885	
ל	ש.צ.פ.	720	
סה"כ		43345	

הערה: כל שטחי המגרשים הם ע"פ מדידה גרפית מהתוכנית. שטחו של המגרש יקבע ע"פ תוכנית איחוד וחלוקה.

ב. מגרשים למגורים ב'

ה ע ר ו ת	מס' יח' לתכנון	מס' יח' קיימות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
תותר הרחבת דירות		12	995	6
		36	3410	7
		24	1840	8
		12	1330	9
		12	925	10
		24	1785	11
תותר הרחבת דירות במסגרת התכנון המאושר		24	2350	12
תותר הרחבת דירות		48	6105	13
		12	1385	14
		32	1280	15
		12	1220	16
תותר בניית 2520 מ"ר	24	-	2405	17
תותר בניית 660 מ"ר	6	-	995	18
תותר בניית 1260 מ"ר	12	-	1885	19
תותר בניית 1260 מ"ר	12	-	685	20
תותר בניית 1260 מ"ר	12	-	700	21

ה ע ר ר ת	מס' יח' לתכנון	מס' יח' קיימות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
קומה מסחרית קימת		16	1765	22
תותר בניית 4620 מ"ר	42	-	7045	23
	108	264	38,105	סה"כ

ג. מגרשי יעוד מסחרי

ה ע ר ר ת	שטח בניה מתוכנן	שטח בניה קיים	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
מרכז מסחרי קיים להרחבה	450+325	1100	2865	1
מבנה דו קומתי להרחבה	340	60	475	2
מבנה חדש 2 קומות	900	-	1165	3
מבנה קיים (בנק הפועלים)	-	280	450	4
			4955	סה"כ

הערה ל-ב' ו-ג': כל שטחי המגרשים נמדדו גרפית מהתוכנית. שטח המגרשים יקבעו לפי תוכנית מדידה שתערך ע"י מודד מוסמך.

16. ח נ י ה

- 16.1 שזור החניה לכל מגרש יחושב לפי התקן המפורט ב"חוק התכנון והבניה" לפי ההוראות התקפות בעת מתן היתר הבניה.
- 16.2 במגרשים בהם החניה במגרשי חניה ציבוריים, ישתתפו יוזמי התוכנית בסלילת מגרשי החניה הנ"ל ע"פ תוכניות של המועצה המקומית ובתאום עמם.
- 16.3 החניה לאורך דרך בר-יהודה תשולב בפיתוח גנני.

17. פיתוח מגרש

17.1 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוד שתילה, תכנון החצר וחניות. תותר הקמת פרגולות.

17.2 תוכנית פיתוח תהיה נספח מחייב לתוכנית היתר הבניה.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קו ראשי

18.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מטר
בקו מתח גבוה 22 קו"ש	5.0 מטר
בקו מתח עליון 110-150	9.5 מטר

18.2 במידת הצורך, תבוצע העתקת עמוד חשמל. העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם ח"ח. ההוצאות יחולו על מגישי הבקשה להיתר במגרשים הנידונים.

19. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים לשטח ציבורי פתוח ולאתרים למוסדות ציבור: ב, ג, ד, ו, ז, ט, י, יא, יג, יד, טז נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם המועצה המקומית נשר.

20. אחוד וחלוקה מחדש

20.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

20.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

20.3 לא יוצא היתר בניה כלשהו בשטח התוכנית לפני אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום למבנן בשלמותו. חלוקת המבננים בהתאם למסומן בתשריט. החלוקה תקבע את גבולות החלקות המוצעות בשטח התוכנית.

20.4 תותר חלוקת כולשה של חגרש מס' 1

21. מבנים להריסה
- 21.1 הריסת מבנים תבוצע על ידי יוזם התוכנית ומגיש היתר הבניה.
- 21.2 פנוי והריסת המבנים יבוצע עד להוצאת היתר הבניה או תוך תקופת זמן שיקבע ע"י הועדה המקומית.
22. היטל השבחה
- היטל השבחה יגבה כחוק.
23. שירותים עירוניים
- א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הוכטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה.
- ב. אספקת מים
אספקת מים לבניינים תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ג. כירוב
כל הבניינים יחוברו לרשת הכירוב המרכזית, החיבור יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- ד. הידרנטים
על מגישי בקשה להיתר בניה להתקין במגרשים הידרנטים לפי דרישת קצין כבאות ולשביעות רצונו.
- ה. הרחקת אשפה
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה עם מתן היתר הבניה.
- ו. טלפון
אספקת טלפון ורשת כבלים ל-T.V יבוצעו בשטח התוכנית ע"י מוליכים תת קרקעיים.
אין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מיכניים כבדים מעל קרי טלפון קיימים - יש לבקש סימון הקווים בשטח מחברת כזק לפני ביצוע חפירה בשטח.

ז. קרי חשמל

- א. אספקת החשמל בשטח תוכנית זו תעשה ע"י מוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים למעט קרי חשמל מ"ג קיימים.
- ב. לא יוצבו טרנספורמטורים על עמודים.
- ג. לתאום נושא כבלים תת-קרקעיים ותחנות טרנספורמציה יש לפנות לח"ח לפני הביצוע.
- ד. כמידת הצורך תכוצע העתקת עמודי חשמל. העבודה תכוצע כתאום עם ח"ח. ההוצאות יחולו על מגישי היתר הבניה במגרשים השונים.

9.3.93

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

תכנית מס' 374/א.כ.ל
נדונה בישיבת מס' 94 בתאריך 19.2.93
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להסדרה:

מחנכת הועדה יושב ראש הועדה

9.3.93

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

תכנית מס' 374/א.כ.ל
נדונה בישיבת מס' 102 בתאריך 28.1.93
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לשחן ווקף.

מחנכת הועדה יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס' 374/א.כ.ל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.7.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

דעה על הפקדת התכנית מס' 374/א.כ.ל
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4055
ביום 12.11.92

הודעה על אישור תכנית מס' 374/א.כ.ל
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4153
ביום 28.10.93 22778