

3002324

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

שינוי לתוכנית מתאר ולתוכנית מס' מכ/222
ולתוכנית מכ/70 (ג/328 א)

הנקראת: "מגרשי מגורים גבעת נשר"
תוכנית מס' מכ/401

נערך ע"י: דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים

הוגש ע"י: מועצה מקומית נשר

מהדורה 1: יוני 93

מהדורה 2: יולי 93 המלצה להפקדה

מהדורה 3: דצמ. 94 הפקדה ע"פ

החלטת ועדה מחוזית

מיום 5.10.94

למתן תוקף 15.9.95

1. שם ותחולה
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר ולתוכנית מס' מכ/222 ולתוכנית מס' מכ/70 (ג/328/א), הנקראת: "מגרשי בניה בגבעת נשר", תוכנית מס' מכ/401.
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו. התשריט בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. יחס לתוכניות אחרות
א. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מכ/70 (ג/328/א), אושרה למתן תוקף י.פ. 945 מתאריך 19.7.62, בתחום מגרש ג' המיועד למבני ציבור (שינוי יעוד חלק מהמגרש למגורים א').
ב. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' מכ/222, אושרה למתן תוקף י.פ. 3429 מתאריך 19.2.87 בתחום חלקה 376, המיועדת לש.צ.פ. (שינוי יעוד חלק מהחלקה למגורים א').
3. המקום
הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בגבעת נשר לאורך רח' העלית.
4. שטח התוכנית
א. שטח התוכנית 2400 מ"ר (מדוד גרפית).
5. הקרקע הכלולה בתוכנית
גוש 11231 חלקות 356, 376, חלק חלקה 387.
6. יוזמי התוכנית
מועצה מקומית נשר.
7. בעלי הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
8. מחברי התוכנית
אמר דינה - אברהם קוריאל, אדריכלים.
9. מטרת התוכנית
א. שינוי יעוד לשטח שיועד למבני ציבור ולש.צ.פ. ואינו נדרש לצרכי התושבים, ל-2 מגרשי בניה בהתאם לאופי הסביבה (מגורים א'), ומבנה ציבורי שכונתי.

ב. קביעת הוראות בניה במגרשים הנ"ל.

10. באור סימני התשריט

קו עבה בצבע כחול	גבול תוכנית
קו בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
עיגול עם ספרה	מספר מגרש מוצע
קו מקוטע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
עגול מקוטע עם ספרה בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע חום מותחם חום	שטח לאתר ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
קו מרוסק אדום	קו בנין
קו מקוטע/צלב בצבע אדום	קו חשמל
קו מקוטע כחול	גבול ת.ב.ע. מאושר
עיגול עם ספרה בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה

11. רשימת תכליות

- שטח לאתרי ציבור - שטח עבור מבנה ציבור כגון גן ילדים, מעון מקלט ציבורי וכד'.
- ש.צ.פ. - שטח עבור גינון, מגרשי משחקים ומתקנים לשימושים הנ"ל, מעברי הולכי רגל לרשות הרבים.
- מגורים א' - מבני מגורים צמודי קרקע - סה"כ עד 4 יח"ד

12. הוראות בניה למבנה מגורים

12.1 גודל מגרש מינימלי - גודל מגרש מינימלי לתכנון 2 יח"ד 400 מ"ר. במגרש קטן מזה תתוכנן יחידת דיור אחת בלבד.

12.2 מספר קומות - 2 קומות + ק.עמודים בכל חתך, להתאמה לפני הקרקע.

12.3 שטחי בניה

א. אחוז בניה לשימוש עקרי בכל קומה מכסימום 35% (סה"כ אחוזי בניה לשימוש עקרי בכל הקומות 70%).

ב. שטחי שירות יכללו:-

מרחב מוגן - בהתאם לתקני הג"א התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

מחסן - בשטח עד 10 מ"ר. המחסן יהיה חלק מהמבנה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
קומת עמודים, כניסה מקורה למבנה וכד' - בשיעור של עד 25% משטח המבנה.

12.4 מרווחי בניה

קו בנין קדמי - 4.0 מ'
קו בנין צדדי - 3.0 מ' / 2.5 מ' בהתאם למסומן בתוכנית
קו בנין אחורי - בהתאם למסומן בתוכנית

12.5 חניה

החניה בהתאם לתקן ובתחום המגרש. תותר חניה מקורה בתחום מרווחי הבניה, שיפוע גג החניה ו/או יציאת מרזבים יהיו לכיוון מבקש ההיתר.
מבנה החניה יהיה חלק מהמבנה וגובהו בתחתית השיפוע לא יעלה על 2.2 מ'.

12.6

מרווחי בניה			גובה	שטח	שטח
			בנין	שירות	עיקרי
אחורי	צדדי	קדמי			
בהתאם למסומן	בהתאם למסומן	4.0 מ'	2 ק' +	30%	70%
בתוכנית	בתוכנית		ק.ע.		

13. הוראות בניה למבנה ציבור

יותר הקמת מבנה ליעוד ציבורי שכונתי על גבי מקלט קיים.
גובה המבנה 2 קומות.
שטח בניה עיקרי - 50% משטח המגרש (25% בכל קומה).
שטח בניה שירות - 10% משטח המגרש עבור מחסנים, מבואה מקורה, קומת עמודים.

14. תנאים מיוחדים

הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח המגרש ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

15. איסור בבניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. 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 הבולט ו/או הקרוב ביותר במבנה.

ברשת מתח נמוך	-	-	2.0 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו	-	-	5.0 מ'
בקו מתח עליון 100, 150 ק"ו	-	-	9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.

ג. היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

17. היטל השבחה - ישולם כחוק.

18. שירותים

1. ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות של המועצה המקומית נשר.

- 2. אספקת מים - אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית נשר.
- 3. ביוב - כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית של המועצה המקומית נשר.
- 4. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בצורה שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

19. חתימות

דינה אמר - קוריאל אבדהם
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ח'יפה, רח' רחל 3
 34 א01
 מל. 04-341611 פקס. 04-254211

עורך התוכנית תאריך 10.9.95

עיריית נשר
 מחלקה טכנית

רשות מקומית ויוזם התוכנית תאריך 5.10.95

כ/י.י.ס

בעל הקרקע
 אין לנו התנגדות עקרונית ללפחות בגובהו שאין תנאים מיוחדים על רישות החינוך המוסמכות.

נתנו היתר לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם.
 זאת או שכל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח
 גם שטחי הסכם מתאים בגובה, ואין חתימתנו זו באה במקום
 יזמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 הדין ועפ"י כל דין.
 היתר זה אינו מייצג בהכרח את גובהו של ייעוץ על ידינו תסכם
 השטח הנכסל בתוכנית, אין בהחלטתנו על התכנית חכמה או הוראה
 גם הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
 כ' טרם מאתנו על פני זכות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת
 אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

יוני 1993
 יולי 1993
 דצמ. 1994
 ג.נשר/888

מחלקת מידע
 מרחוק

5.10.95 תאריך

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

תכנית 87-1 מס' 401/כ
נדונה בישיבה מס' 110 בתאריך 29.6.93
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף.
מנהלת הוועדה יעקב ראש הוועדה

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

תכנית 87-1 מס' 401/כ
נדונה בישיבה מס' 110 בתאריך 29.6.93
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.
מנהלת הוועדה יעקב ראש הוועדה

הודעה על הפקדת התכנית מס' 401/כ
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4991
מיום 16.3.95

הודעה על אישור תכנית מס' 401/כ
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4353
מיום 23.11.95

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

אישור תכנית מס' 401/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
מיום 22.2.95 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית