

302234

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - "מורדות הכרמל"

מועצה מקומית נשר

שינוי לתוכנית מתאר מכ/189
"עדכון לתוכנית מורדות גבעת נשר"
תוכנית מס' מכ/189-ד'

יוזם התוכנית: מועצה מקומית נשר
מחבר התוכנית: דינה אמר - אברהם קורנאל, אדריכלים

מהדורה 1: יולי 1993
מהדורה 2: ינואר 1995
מתן תוקף: אוקטובר 1995

שינוי לתוכנית מפורטת מכ/189
"עדכון לתוכנית מורדות גבעת נשר"
תוכנית מס' מכ/189-ד'

1. שם ותחולה
תוכנית זו תקרא שינוי לתוכנית מתא"ר: מכ/189 - עדכון לתוכנית "מורדות גבעת נשר" תוכנית מס' מכ/189-ד'.
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לחלן התשריט).
2. יחס לתוכניות אחרות
א. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מכ/189 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3631 מתאריך 8.2.88 בקטעים המותחמים בקו כחול עבה.
3. המקום
מחוז: חיפה
מועצה מקומית: נשר
4. שטח, גושים, חלקות בעלי קרקע
א. גוש 11230 ח"ח 21,11,31 - מ.מ.י. - מגרשים 60,58,57,18 - 3200 מ"ר
ב. גוש 11230 ח"ח 12 - מ.מ.י. - מגרש 22 - 510 מ"ר
ג. גוש 11230 ח"ח 15,14,10,26,25,9 - מ.מ.י. - מגרשים 82,48 - 6300 מ"ר
ד. גוש 11231 חל' 484 485 ובעלים פרטיים - 1470 מ"ר
ה. גוש 11231 חל' 470 - מ.מ.נשר - 510 מ"ר
(השטחים נמדדו גרפית).
5. מגיש ויוזם התוכנית
מועצה מקומית נשר.
6. מחבר התוכנית
דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים.

7. שימוש בקרקע

לא תשמש קרקע או בנין בתחום התוכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תוכנית זו.

8. מטרת התוכנית

- א. תיקון ביעודי מגרשים ובחלוקתם בהתאם לתנאים הקיימים בשטח.
ב. ביטול שטח לאתר ציבורי שאינו נדרש לצרכי הישוב והקצאת מגרשי מגורים וקיבעת תנאים לבנייתם.

9. ביאור סימני התשריט

קו עבה בצבע כחול	גבול תוכנית
קו מרוסק בצבע כחול	גבול תוכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
קו בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
ספרה בעיגול בצבע התשריט	מספר מגרש מוצע
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
ספרה בעגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה בעגול ירוק	מספר חלקה לביטול
שטח צבוע כתום	אזור מגורים אי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום מותחם חום	שטח לאתר ציבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
קוים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך.
ספרה ברביע צדדי של עיגול	מרווח בניה מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך.
שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין	שביל ציבורי
משולש עם ספרה	רוחב מעבר ציבורי
שטח מנוקד	מבנה קיים
שטח מותחם צהוב	מבנה להריסה
קו נקודה בצבע אדום	קו חשמל מ.ג.

10. רשימת תכליות

- שטח מגורים א': שטח צבוע כתום.
שטח מיועד ליחידת דיור אחת.
- שטח ציבורי פתוח: שטח צבוע ירוק.
שטח מיועד לגינון ונטיעות, מגרשי משחקים וכל המתקנים הנלוים להם.
יותר העברת קוי תשתית ומתקנים הכרוכים בהם.
יותר הקמת מקלט ציבורי.
- שטח אתר ציבורי: שטח צבוע חום מותחם חום כהה.
שטח מיועד לכל המוסדות הנכללים בהגדרת מוסד ציבורי ע"פ החוק.
- מעבר ציבורי: שטח צבוע אדום מטויט ירוק.
שטח מיועד לשביל ציבורי או מדרגות ציבוריות למעבר הולכי רגל או גישה לחניה למגרשים שאינם נסמכים על דרך.
- דרכים: שטח צבוע אדום או חום בהיר.
דרך ציבורית כוללת מדרכות, שוליים ורחבות סיבוב למכוניות לחניות.

11. הוראות בניה ופיתוח למגורים א' - בניה חדשה

1. בשטח יותר לבנות יחידת מגורים אחת. במגרש גדול מ-600 מ"ר יותר לבנות 2 יחידות דיור במבנה אחד, בהתאם להוראות מכ/189.
2. שטחי בניה
 - שטח עיקרי - 45% משטח המגרש.
 - שטחי שרות - מקלט/חדר מוגן - בהתאם להוראות הג"א התקפים בעת מתן היתר הבניה.מחסן בשעור 2% משטח המגרש.
קומת עמודים ומבואה מקורה בשעור 10% משטח המגרש.

3. גובה המבנה - במגרשים בשיפוע עד 10% יותרו 2 קומות מגורים וגג משופע, כאשר מפלס רכס הגג 8.50 מ' מעל מפלס מרכז המגרש. במגרשים בשיפוע מעל 10% תותר תוספת קומת עמודים תחתונה לשם התאמה לפני הקרקע בגובה 2.20 מ'.

4. מרווחי בניה

מרווח קדמי 4.0 מ'.

מרווח אחורי 5.0 מ'

מרווח צידי 3.5 מ' (כולל מרווח לדרך 251).

מרווח משביל ציבורי 2.0 מ'.

5. חניה - א. חניה בשטח המגרש בהתאם לתקף התקף בעת מתן היתר הבניה.

ב. תותר הקמת חניה מקורה ע"י מרווח צדדי. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון בעל המגרש המבקש.

6. פיתוח מגרש:

א. בקו מגרש קדמי לאורך דרך ציבורית, תחול חובת הקמת קיר/תומך גדר עד לגובה 50 ס"מ ממפלס המדרכה. הקיר יבנה אבן או ציפוי אבן טבעית.

מעל גובה 50 ס"מ תוקם גדר מתכת - בפרט אחיד בהתאם להוראות מהנדס המועצה.

ב. הקירות/גדרות הם חלק מהמבנה ועליהם להיות מפורטים בהיתר הבניה.

12. הוראות בניה ופיתוח למגורים א' - בניה קיימת

1. לא תותר תוספת בניה. בנפח המבנה הקיים יותרו שיפוצים, חידוש חזיתות ושינויים פנימיים בלבד.

2. הוראות הפיתוח כפי שפורטו בסעיף 11/7 חלות גם על בניה קיימת.

13. הוראות בניה ופיתוח לאתרים למבני ציבור

1. יותר להקים מבנה בן 2 קומות.

2. קוי בנין קדמי - 4.0 מ', צידי 3.5 מ', אחורי 5.0 מ'.

קוי הבנין במבנים קיימים ישמר כפי שקיים.

3. אחוז בניה עקרי 45% משטח המגרש. שטח שרות - עבור מקלט/מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א התקפות.

4. יותר שילוב של מוסדות במגרש אחד.
5. תוכנית היתר בניה תכלול תוכנית פיתוח. תוכנית הפיתוח תכלול את האמור בסעיף 11.6 לעיל.
6. מספר מקומות חניה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ובתחום המגרש.

14. דרכים

מגישי היתר בניה ישתתפו בהוצאות סלילת דרכים שבתוכנית זו בהתאם לחוק עזר עירוני.

15. שירותים

1. ניקוז מי גשם לא ינלן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות של המועצה המקומית נשר.
2. אספקת מים אספקת מים לבנינים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית נשר.
3. ביוב כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית של המועצה המקומית נשר.
4. הידרנטים על מגישי היתר הבניה להתקין במגרישים הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי-אש ולשביעות רצונם.
5. הרחקת אשפה מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בתוך מבנה במקום ובצורה שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחקים

- 2 מטרים
- 5 מטרים
- 9.5 מטרים

סוג קו החשמל

- ברשת מתח נמוך
- ברשת מתח גבוה עד 2 ק"ו
- ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. כל קווי החשמל בשטח התוכנית יהיו תת-קרקעיים.

17. תחנות טרנספורמציה

על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

18. מקלטים - חדרי בטחון

לא יוצא רשיון בניה בבנין בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

19. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לדרכים ושטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית נשר.

20. איחוד וחלוקה

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

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.

21. מס השבחה

מס השבחה ישולם כחוק.

22. חתימות

דינה אמר - קוראל אברהם
אדריכלים ומתכנני ערים
חיפה, רחל 7
34 401
פ.ד. 341611-04 פקס 04-254211

1. מתכננים: _____ תאריך: 2.10.95

עיריית נשר
מחלקה שכנית

2. מועצה מקומית נשר: _____ תאריך: 2.10.95

מ. כ. ס. כ.

אין לנו התנגדות עירונית לתוכנית, בהנחה שא תוכנית שתואמה עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח המטנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם סטאטוס בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום החכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הדין ועפ"י כל דין.

3. מנהל מקרקעי ישראל: _____ תאריך: _____
בגין השטח הטלול בתכנית, אין להחשיבתנו על ההכנית הכרה או חוזהה בקיום הסכם באזור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי ערבש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מאקודת טבט תכנונית.

ינואר 1995

[Signature]
מינהל מקרקעי ישראל
מועצה/חיפה

תאריך: 2.10.95

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

תכנית מס' 3189/מ
 נדונה בישיבה מס' 143 בתאריך 29.8.95

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למחן תוקף.

מנהלת הועדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס' 3189/מ
 נדונה בישיבה מס' 143 בתאריך 29.8.95

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.

מנהלת הועדה יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס' 3189/מ

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.9.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המהוויית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 3189/מ
 מועדמת בילקוט חפרסומים מס' 4309
 מיום 1.6.95

הודעה על אישור תכנית מס' 3189/מ
 מועדמת בילקוט חפרסומים מס' 4367
 מיום 31.12.95