

תקנת יתקל חלק

3-2911

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

מועצה מקומית נשר

עודכן ב: 31.3.96

אגף המקרקעין  
10-11-1  
נתקבל

375/מכ

שינוי תכנית מתאר מקומית

המהווה שנוי לתכנית מפרטת ג/562

לתכנית מתאר מקומית ג/580

הנקראת "בינוי ברחובות המעפילים ויפה נוף בגבעת נשר"

1. שם התכנית:

שינוי תכנית מתאר מקומית מכ/375, בנוי ברחובות המעפילים ויפה נוף בגבעת נשר.

2. מקום התכנית:

גושים: 11231 - ח': 458, 451-453, 449, 444, 443, 429-440, 129 חלק, 564, 569 חלק, 551-562, 514 חלק. רחובות המעפילים ויפה - נוף, נשר.

3. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

4. יזם התכנית:

"שכון עובדים" בע"מ. באימוץ הוועדה המקומית מורדות כרמל.

5. עורך התכנית:

נ.נ. אדריכלות: נעמי פאר - ניבה ליטבק  
פרנק-פלג 6 - חיפה

6. שטח התכנית:

29.625 דונם מדוד גרפית.

7. תחולת התכנית וגבולותיה:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף בזה.

8. יחס לתכניות אחרות:

א. תוכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת ג/562, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1256 בתאריך 20.1.66 ולתכנית מתאר מקומית ג/580, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1934 בתאריך 10.7.73.

מסמכי התכנית:

- 9.1 תשריט בקו"מ 1:1250 - להלן התשריט.
- 9.2 הוראות התכנית - להלן התקנון.
- 9.3 נספח בינוי 1:500 - להלן תכנית בינוי מנחה.

10. מטרת התכנית:

- 10.1 הגדלת סה"כ שטחי הבניה המאושרים מ-14,700 לכ-17,000 מ"ר.
- 10.2 המרת שטחים ושינוי יעודים - העברת השצ"פ מעל רח' המעפילים לרח' יפה-נוף.
- 10.3 שינוי בהוראות הבניה באיזורי מגורים ב' ו-ג' שינוי בהעמדת הבניינים, קוי בניין, גובה הבניינים ושינוי הבניינים לחלוקה לחלקות, הכל כמסומן בתשריט.
- 10.4 הרחבה ושיפור רשת הדרכים והתאמתה לדרישות התחבורה של זמננו - כמסומן בתשריט.

11. באור ציוני התשריט:

התאור:

הסמון:

אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע תכלת ממוסגר בחום
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד
שביל צבורי להולכי רגל	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
שטח פרטי עם זכות מעבר	שטח צבוע אדום מטויט ירוק וממוסגר בחום
גבול התכנית	קו כחול עבה
קו מתח גבוה	קו-נקודותיים-קו-אדומים
מס' חלקה רשומה	מס' מוקף עגול ירוק
מס' חלקה רשומה לביטול	מס' בצבע התשריט מוקף עגול מקווקו ירוק
מס' חלקה מוצעת	מס' בצבע התשריט מוקף עיגול שחור
גבול חלקה רשומה	קו רציף ירוק
גבול חלקה רשומה-לביטול	קו מרוסק ירוק
גבול חלקה מוצעת	קו רצוף דק שחור
סימון דרך, כולל: מס' דרך	עגול מחולק ל-4 רבעים
קו בניין מינימלי - באדום	
רוחב דרך - באדום	

רשימת תכליות:

- 12.1 בשטח צבורי פתוח ניתן יהיה לפתח שבילים, גינות ציבוריות, מתקני משחק ומתקני ספורט. ניתן יהיה לבנות: מבני טרנספורמציה לחשמל, אנטנה מרכזית שכונתית ומתקנים הנדסיים הדרושים לשרותים עירוניים.
- 12.2 באזור מגורים ב': ניתן יהיה לבנות בנינים עם יעוד למגורים, עפ"י הוראות הבניה, בבתיים תלת קומתיים.
- 12.3 באזור מוגרים ב' מיוחד: ניתן יהיה לבנות בנינים עם יעוד למגורים, עפ"י הוראות הבניה, בבתיים 5 קומתיים.
- 12.4 באזור מגורים ג': ניתן יהיה לבנות בנינים עם יעוד למגורים, עפ"י הוראות הבניה, בבתיים בני עד 9 קומות.
- 12.5 שטח פרטי עם זכות מעבר - ישמש את החלקות הצמודות אליו ויהיה בבעלותן בלבד.

13. עבודות פיתוח בתחום התכנית:

תבוצענה ע"י היזם, עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית, ובתנאים שתקבע. תהליך התקדמות פיתוח השטחים הצבוריים יעשה באופן יחסי להתקדמות הבניה.

14. מערכות תשתית:

- 14.1 סלילת דרכים: יוזמי התכנית מתחייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים או לשלם היטלים למועצה המקומית. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם ונטיעות. יוזמי התוכנית חייבים לבצע פיתוח גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם הרשות המקומית.
- 14.2 תאורה: יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים בשטח התכנית.
- 14.3 הידרנטים: יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- 14.4 ביוב: כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב של הישוב בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. פתרון ביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות - עפ"י תכנית מאושרת לאותו שטח. היתרי הבניה לשכונת המגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 14.5 מים: אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 14.6 נקוז: פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז האתר עם מערכת הנקוז הקיימת - עפ"י תכנית מאושרת לפי מהנדס המועצה.

- 14.7 תקשורת: מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באשור משרד התקשורת. החבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.
- 14.8 הרחקת אשפה: מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בהתאם לתכנית הפתוח, במספר ובצורה שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.

15. תניה:

התניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה.

16. היתרי בניה לעבודות העפר יכללו פרטים והוראות לגבי מניעת מפגעי נוף:
1. בכל מקום בו קיימת סכנה של היוצרות הידרדרות במדרונות יפורטו בהיתר הבניה האמצעים שינקטו למניעתה. האמצעים יכולים להיות ע"י שורת בולדריים או קיר תומך שימוקמו בקצה תחום העבודה לאורך קווי הדיקור טרם ביצוע העבודה.
  2. עודפי עפר יפוננו לאחר מאושר.
  3. עבודות העפר ישוקמו במסגרת תוכנית הפיתוח של המגרש ע"י כיסוי באדמת גן, רצוי באדמת החישוף של המגרש, ויכוסו בצומח.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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 התחיל הקצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- 17.1 ברשת מתח נמוך: 2 מ'.
  - 17.2 בקו מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ'.
  - 17.3 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מ'.
  - 17.4 במרווחים בין עמודים מעל 300 מ', יש לקבל מחב' חשמל את מרווחי הבטיחות.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבה או מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת חשמל.
- 17.5 כל מערכת החשמל החדשה ברח' מעפילים בתכנית זו תהיה תת - קרקעית.

18. יישום:

כל השטחים המיועדים לדרכים ושטחים צבוריים פתוחים, יופקעו בהתאם לסעיף - 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח, וירשמו על שם הרשות המקומית.

טבלת שימושים ומגבלות:

קוי בניין			סה"כ אחוזי בניה	שטחי שירות ב-1%	שימושים עיקריים ב-1%	שטח בניה עיקרי במ"ר	מס' קומות מירבי**	כמות יח"ד	שטח חלקה—מ"ר	מס' חלקה	האזור	הסימון בתשריט
אחורי	קדמי	צידי										
4	5	3	75%	15%	60%	733.5	3	6	1222.5	2000	מגורים ב'	תכלת
4	5	3	75%	15%	60%	733.5	3	6	1222.5	2001		
4	5	3	75%	15%	60%	733.5	3	6	1222.5	2002		
4	5	3	75%	15%	60%	733.5	3	6	1222.5	2003		
4	5	3	75%	15%	60%	733.5	3	6	1222.5	2004		
4	5	3	75%	15%	60%	733.5	3	6	1222.5	2005		
			75%	15%	60%	4401		36	7335		סה"כ	
4	5	3	175%	35%	140%	1134	5	14	810	3000	מגורים ב' מיוחד	תכלת ממוסגר בחום
4	5	3	175%	35%	140%	1134	5	14	810	3001		
4	5	3	175%	35%	140%	1141	5	14	815	3002		
			175%	35%	140%	3409		42	2435		סה"כ	
6	7	5	235%	35%	200%	2364	9	32	1182	551	מגורים ג'	צהוב
6	5	7	195%	35%	160%	2387	9	32	1492	552		
6	5	7	260%	35%	225%	2372	9	32	1054	553		
6	5	6	255%	35%	200%	2354	9	32	1070	554		
				35%	200%	9477		128	4798		סה"כ	

\* שטחי שירות יכללו: חדרי מדרגות ישותפים, ממד"ים או שטחים מוגנים אחרים ומחסנים.

\*\* לא תותר בניית גגות משופעים.

20. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

ימות:

אין לנו התנגדות עקרונית להכנייה בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות החינוך והחינוך.

התמיכה הזו לכל בעל זכות לומר בשטח השטח ונתחם עמנו הכנסת של כל ענין להקצת השטח הסכמת כל בעל זכות להקצת השטח היתה ונעשה לה למען דעה כל

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

אדרכל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

על ידינו הסכם זה נודעה לנו על פירוט ענין זה על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם זה ונעשה לה למען דעה כל

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

165.96 תאריך

תאריך:

שכזון עובדים בע"מ

יזם התכנית:

חתימה:

תאריך:

Handwritten signature and stamp

נ.נ. אדריכלות

עורך התכנית:

רחוב פרנק פלג 6, חיפה

חתימה:

תאריך:

נ.נ. אדריכלות  
רחוב פרנק פלג 6, חיפה  
טל' 04-257133

14.4.96

חתימה:

תאריך:

מ.מ. נשר:

Handwritten signature and stamp  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

אין לנו התנגדות עקרונית להכנייה בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות החינוך והחינוך.

התמיכה הזו לכל בעל זכות לומר בשטח השטח ונתחם עמנו הכנסת של כל ענין להקצת השטח הסכמת כל בעל זכות להקצת השטח היתה ונעשה לה למען דעה כל

על ידינו הסכם זה נודעה לנו על פירוט ענין זה על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם זה ונעשה לה למען דעה כל

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

כרמל פרינס-1-1-אדריכל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 תכנית מס' 107/א.מ.מ. 375/א.מ.מ.  
 נדונה בישיבה מס' 107 בתאריך 30.8.93  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למתן תוקף.  
 משרד סגל הנדסה  
 ישיב דאש/אעדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מורדות הכרמל  
 תכנית מס' 107/א.מ.מ. 375/א.מ.מ.  
 נדונה בישיבה מס' 107 בתאריך 30.8.93  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה להפקדה.  
 בהצעת היידי

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 107/א.מ.מ. 375  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.3.96 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 107/א.מ.מ. 375  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4357  
 מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס' 107/א.מ.מ. 375  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4437  
 מיום 18.8.96