

5

מחוז חיפה - ועדה מקומית מורדות הכרמל

תוכנית מכ/ 374 א' - שינוי קו בניין רחוב דבורה
המהווה שינוי למכ/ 374 - מרכז נשר - תל-חנן

הוגשה ע"י עיריית נשר

1. שם ותחולה
 תוכנית זו תקרא: מכ/ 374 א' - שינוי קו בנין רח' דבורה
 המהווה שינוי למכ/ 374 - מרכז נשר תל- חנן.
- התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו,
 הכולל מגרשים מס' 124,125,126,127,135,121,122,123,134 לפי תרש"ץ
 2/10/25.
2. יחס לתוכניות אחרות
 א. תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מכ/ 374 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4153
 מיום 28.10.93.
- ב. מכל מקרה של סתירה בין התוכנית הרשומה לבין תוכנית זו יקבע האמור
 בתוכנית זו.
3. בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
4. עורך התוכנית
 ש. זייד ובניו בע"מ
 רחוב ישעיהו 17, חיפה טל. 04-8312030
5. יזם התוכנית
 עיריית נשר-דרך השלום 20, נשר. 04-8299208
6. מסמכי התוכנית:
 א. תקנון 7 עמודים.
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250
7. מטרת התוכנית
 1. הסדרת תוספות הבנייה לבתי מגורים הכלולים בתחום
 התכנית.
 2. מתן הוראות להרחבת בניה, תוך קביעת קוי בניין והוראות עיצוב
 ארכיטקטוני.
 3. הגדלת שטח בניה
8. מיקום התכנית
 שכונה תל- חנן
 רחובות - רחוב דבורה
9. השטחים בתכנית
 גוש 11232 - חלקות - 40,41,43,45,46,47,59,65,79,86
 ח"ח - 94,24,37,42,44,48,49,51,55,58,78,80,85,89,91
 גוש 11233 - חלקות - 73,75
 ח"ח - 71,72,74,79
 גוש 11234 - ח"ח 17,19,-21,25
 מגרשים 121-127,134,135 עפ"י תרש"ץ 2/10/25

10. שטח התכנית
7.871 דונם

11. מקרא:

-	גבול תוכנית
-	גבול גוש רשום
-	גבול חלקה רשומה לביטול
-	מס' חלקה רשומה לביטול
-	גבול מגרש עפ"י תב"ע
-	מס' מגרש עפ"י תב"ע
-	מס' מגרש לפי תרש"צ 2/10/25
-	שטח מגורים
-	דרך קיימת מאושרת
-	דרך מוצעת להרחבה
-	שטח ציבורי פתוח
-	מגרש לבנין ציבורי
-	דרך להולכי רגל (שביל)
-	קו בנין
-	מספר דרך
-	מרווח קידמי מדרך
-	רוחב דרך
-	קו כחול רציף
-	קו ירוק ומשולשים ירוקים
-	קו ירוק מקווקו
-	מספר מוקף בעיגול מקווקו ירוק
-	קו שחור ועיגולים
-	מספר מוקף בעיגול
-	מספר מוקף באליפסה
-	שטח צבוע תכלת
-	שטח צבוע חום
-	שטח צבוע אדום
-	שטח צבוע ירוק
-	שטח חום ממוסגר חום
-	שטח צבוע לסירוגין ירוק/אדום
-	קו מקווקו אדום
-	מספר ברביע העליון
-	מספר ברביע הצדדי
-	מספר ברביע תחתון.

12. הוראות בניה להרחבה של מגורים קיימים
מגרשים - 121,122,123,124,125,126,127

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 תותר הקמת גגונים, פרגולות במרפסות פתוחות במסגרת קוי הבנין שבסעיף ב'.

ב: הוראות בניה

1.ב. מגרשים מס' - 127,126,125,124

דירות בקומת קרקע

1. תותר הקמת פרגולה או גג באמצעות גג מרעפי חרס וקונסי' עץ בדוגמת הקיים ערב הפקדת התוכנית.
2. הגגון יבנה בהמשך לחדר המגורים.
3. שטח הקירווי יהיה 3.2×3.4 מ'.
4. קו בנין קידמי 0.5 מ' (50 ס"מ)

דירות בקומה 1

1. תותר הקמת גג רעפים מרעפי חרס אדום וקונסט' עץ במרפסות הקיימות, עפ"י המידות הקיימות.
2. הקירווי בכל המגרש ובכל יחיד יהיה אחיד בדוגמת הקיים ערב הפקדת התוכנית.
3. לא תותר בניה קונבנציונלית בבלוקים/ טיח וכד', כי אם בחומרי בניה קלים בלבד.

הערה:

לא יותר קירווי כל שהוא על גג המקלט.

קו בנין

קידמי 0.5 מ' (לדירות בקומת קרקע בלבד) צידי, אחורי, עפ"י הקיים.

ב-2. מגרש מס' 135

1. תותר סגירת מרפסות פתוחות קיימות באמצעות גג רעפים וחלונות אלומיניום.
 2. סגירת המרפסות תבוצע באמצעות גגות רעפי חרס אדום וקונסי' עץ בדוגמת הקיים ערב הפקדת התוכנית בחזית אחידה, באישור מהנדס העיר.
 3. לא תותר בניה קשיחה וקונבנציונלית בבלוקים טיח וכו'.
 4. דירות בקומות קרקע תותר תוספת קירווי הגינה בהמשך לחדר המגורים ללא סגירה באלומי וכד'.
 5. הקירווי יהיה מרעפי חרס לא תותר בניה בחומרי בניה קשיחים.
 6. התוספות במרפסות יתוכננו ויבוצעו באופן אחיד בכל הדירות ובאישור מהנדס העיר.
- קו בנין
- קו בנין קידמי לדירות בקומת קרקע בלבד - 0 .
קו בנין צידי/ אחורי עפ"י הקיים (לא תותר תוספת בניה)

הערה:

כל הדירות בבנין יבנו עפ"י תוכנית אחידה.

ב-3 מגרשים: - 123,122,121

1. תותר סגירת מרפסות פתוחות קיימות.
2. סגירת המרפסות תבוצע באמצעות גגות עפ"י חרס אדום וקנוסי עץ.
3. לא יותר שימוש בחומרי בניה קשיחים בבלוקים וטיח כי אם בזכוכית ומאלומיניום בלבד.
4. כל הדירות בבנין יבנו עפ"י תוכנית אחידה ובאישור מהנדס העיר.

דירות בקומה ראשונה

- א. תותר הרחבת הדירות עד לשטח מירבי של 140 מ"ר בקומת המסד.
- ב. כל בקשה לתוספת שטח כאמור יחויב בביצוע מדרגות פנימיות.
- ג. לא תותר תוספת יח"ד נוספות.
- ד. במקרה תוספת כאמור לא תותר הקמת קירוי/ פרגולה בגינות.
- ה. לכל בקשה להיתר יצורף אישור מהנדס אזרחי המאשר כי הבנייה אינה מסכנת מבנה הקיים.

קו בנין

- א. תותר הקמת פרגולה פתוחה הבנויה מרעפי חרס אדומים בכניסות לדירות בדוגמת הקיים ערב הפקדת התוכנית.
- ב. תותר בניה במרווח צידי 0 לגבול המגרש.
- ג. תותר בניה במרווח צידי 0 לכיוון מדרגות הפיתוח בין המבנים. שטח קירוי הרעפים לא יגדל על 11.5 מ"ר ליח"ד.

ב-4 מגרש 134

יותר קירוי מרפסות באמצעות רעפי חרס אדומים וקונסטי עץ.

קו בנין

1. קו בנין קידמי לקירוי כניל לדירות בקומת הקרקע בלבד לכיוון רחוב דבורה - קו בנין - 0.
2. קו בנין צידי, אחורי, עפ"י הקיים.

13. פיתוח מגרש

בקשה להיתר בניה לתוספת בניה תכלול תכנית פיתוח של קטע המגרש הרלוונטי התכנית תכלול פיתוח גנני, קירות תומכים, שבילי גישה, מדרגות, גדרות, מעקות, קוי מים, ביוב, טלפון, חשמל וכו'.
על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם.

14. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

15. תשתיות חשמל

15 1 הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מ' 3	3.5 מ' מ' 3.5
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מ' 5	6 מ' מ' 6
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ' מ' 20
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ' מ' 35

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם ל יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

16. הפקעות

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים בניני ציבור שצ"פ נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189,188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית נשר.

25. חתימות

יוזם התוכנית:

דוד ה. רוזר אדיכל
מהנדס העיר

עיריית נסר

תאריך:

בעל הקרקע:

תאריך:

רשות מקומית:

תאריך:

מחבר התוכנית: ש. זייד ובניו בע"מ
ח.פ. 51,1839552/7

תאריך: 26.5.99

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

תכנית מס. 374/ג
 נדונה בישיבה מס. 15 בתאריך 12.11.96

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס. 374/ג
 נדונה בישיבה מס. 15 בתאריך 12.11.96

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.

מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

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

אישור תכנית מס. 374/ג

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.6.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 374/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4739
 מיום 25.3.99

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____