

3-4235



שינוי לתוכנית מפורטת מכ/ 189

"מורדות גבעת נשר"

תוכנית מס' מכ/ 189 ו' שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים.

1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא שינוי לתוכנית מתאר מכ/ 189 ו' שינוי יעוד משצ"פ למגורים המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית "נשר" מס' מכ 189 התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:250 המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן התשריט).

2. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מכ/ 189 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3631 מתאריך 12/3/89 בקטע המותחם בקו כחול עבה. יתר הוראות התכנית מכ/ 189 חלות על תכנית זו.

3. המקום

מחוז: חיפה
עירייה: נשר
כתובת: רחוב התשבי, נשר

4. שטח, גושים חלקות ובעלי קרקע

גוש 11230 חלקה 70 ח"יח 86
שטח התוכנית 1,142 דונם

5. מגיש ויוזם התוכנית

עיריית נשר דרך השלום 20
מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה

6. עורכי התוכנית

ש. זייד ובניו בע"מ רחוב ישעיהו 17, חיפה טל. 04/8224324

7. שימוש בקרקע

לא תשמש קרקע או בנין בתחום התוכנית, אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תוכנית מכ / 189.

8. מטרת התוכנית

1. יצירת מגרש נוסף למגורים א'.
2. הסדרת שטחים בלתי מפותחים.
3. הסדרת גישה למגרש 469.

9. ביאור סימני התשריט

גבול תוכנית	-	קו עבה בצבע כחול
גבול גוש	-	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול מגרש מוצע	-	קו בצבע שחור
מספר מגרש מוצע	-	ספרה בעיגול בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	-	קו בצבע ירוק
מספר חלקה רשומה	-	ספרה בעיגול בצבע ירוק
מס' חלקה רשומה לביטול	-	מספר הרשום בעיגול בצבע ירוק מקווקו
אזור מגורים א'	-	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק
מספר דרך	-	ספרה ברביע עליון של עיגול
רוחב דרך	-	ספרה ברביע תחתון של עיגול קו בנין
קו בנין	-	קו אדום מקוטע
מעבר ציבורי	-	פסים ירוקים וורודים/ אלכסוניים
קו חשמל	-	קו מקווקו עם שתי נקודות בצבע אדום
שטח לאתר ציבורי	-	שטח צבוע חום עם כיתור חום כהה
דרך קיימת/ מאושרת	-	שטח צבוע צהוב

10. רשימת תכליות

שטח מגורים א' :

שטח צבוע כתום
שטח מיועד ליחידת דיור אחת.
או להרחבת מגרשים קיימים.

שטח ציבורי פתוח :

שטח צבוע ירוק.
שטח מיועד לגינון ונטיעות, חניה בלתי מקורה
ומעבר הולכי רגל והקמת חדרי טרנספורמציה
העברת קווי תשתית ומתקנים הכרוכים
בהם.

מעבר ציבורי :

שטח צבוע ורוד בהיר מטויט ירוק.
שטח מיועד לשביל ציבורי או מדרגות ציבוריות
למעבר הולכי רגל.

דרך קיימת/ מאושרת :

ישמש לכל המטרות הכלולות בתואי דרך
מוכרזת כגון, מסעה, מדרכה, חניה, פס הפרדה,
וכד'.

11. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
%	דונם	%	דונם	
53.94	0.616			שטח מגורים
25.83	0.295	82.22	0.939	ש.צ.פ.
2.45	0.028			מעבר ציבורי
17.78	0.203	17.78	0.203	דרך מאושרת
100.00	1.142	100.00	1.142	סה"כ

12.

הוראות 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
 חניה מקורה מקסימום 25 מ"ר
 גובה מבנה 2 קומות + גג רעפים גובה המבנה לא יעלה על 8 מ'.

מרווחי בניה:

מרווח קדמי - 3.5 מ'
 מרווח אחורי- 2.5 מ'
 מרווח צידי - 2.0 מ'
 מרווח משביל ציבורי - 2.0 מ'

פיתוח המגרש

א. בקו מגרש קידמי לאורך דרך ציבורית תחול חובת הקמת קיר גדר עד לגובה של 50 ס"מ ממפלס המדרכה.
 הקיר יבנה אבן או ציפוי אבן טבעית.
 מעל גובה 50 ס"מ תוקם גדר מתכת.

ב. הקירות התומכים והגדרות ההקפיים יפורטו בהיתר הבניה.

13.

חניה:

א. חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן בעת מתן היתר הבניה.
 ב. תותר הקמת חניה מקורה במרווח צדדי וקדמי בקווי בנין 0 בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ניקוז גג החניה יהיה לכיוון המגרש.

14.

דרכים

ביצוע דרכים ושבילים ציבוריים יעשה ע"י בעל הקרקע ו/או יזם התוכנית.

15.

חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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 החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
 בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה:

- במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון או מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. במידת הצורך תבוצע העתקת עמודי חשמל. העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם חברת החשמל. ההוצאות ייחולו על מגישי הבקשה להיתר בניה.
16. ביוב ומים:
הבנין יחובר למערכת הביוב והמים העירוניות עפ"י דרישות העירייה.
17. הפקעה ורישום:
הסדרת שטחים בלתי מפותחים
1. מגרש 474 א'- יצורף למגרש 474 ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו (באישור ממ"י).
2. מגרש 473 א'- יצורף למגרש 473 ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו (באישור ממ"י).
3. מגרש 472 א'- יצורף למגרש 472 ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו (באישור ממ"י).
4. מגרש 469 א' - יצורף למגרש 469 ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו (באישור ממ"י).
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בתוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- תוכנית לרישום תוגש ע"י בעל הקרקע או מבקש היתר הבניה על חשבונו כתנאי להיתר בניה.
18. מס השבחה
מס השבחה יגבה וישולם כחוק.

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

19. חתימות:

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מחבר התכנית:

רשות מקומית:

ועדה המקומית לתו"ב:

ועדה המחוזית לתו"ב:

ניקטור פילרסקי
 אדריכל מח' תכנון
 מנהל מקרקעי ישראל
 אין התנגדות
 ד"ר תכנית זאת

עיריית נשר
 מחנכס עיריית
 20.11.65

עיריית נשר
 מחנכס עיריית
 אין התנגדות
 לאישור תכנית זאת

ש. זאיד זכניו בע"מ
 חנדסה ומדידות
 ישיבתו של
 כרמל פרמל, תל אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 חכנית 169
 נדונה בישיבה מס' 169 בחאריך 20.11.65
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לממן תוקף.
 מהנדסת הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 חכנית 169
 נדונה בישיבה מס' 169 בחאריך 20.11.65
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לממן תוקף.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 4932
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4932
 מיום 9.11.65

doc. 8715 H:WORD_FIL\ella

משרד הפנים מנהוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 169
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.3.66 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5012
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5012
 מיום 30.9.66