

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי " מורדות הכרמל "

תכנית מתאר מקומית מס' מק/מכ/ 445 ה'

1. שם התכנית ותחולתה :

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' מכ/מק/ 445 ה' - גארדן טאוורס", (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט") ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:

א. דפי הוראות (תקנון) בן 4 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 1:500.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מס' מכ/ 445 "נשר - אתר 5", אשר נורסמה למתן תוקף ב - י. פ. 4636 מיום 09.04.98 עמ' 3146. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום:

נפה - חיפה

מחוז - חיפה

עיר - נשר

5. גבולות התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאונ בעיר נשר בין רחובות ששת הימים מצפון, והרח' החצב מדרום.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11234 חלקות 47, 48, 49, 88, ח"ח 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 61, 63, 79, 87

גוש 11235 חלקה 43, ח"ח 116, 118

גוש 12377 ח"ח 2, 3, 4, 6, 7, 8

(מגרש 8 לפי תכנית מכ/ 445)

7. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 8.60 דונם מדוד גרפית.

8. בעל הקרקע:

מינהל מיקרקעי ישראל.

9. יוזם ומגיש התכנית:

יוזם ומגיש תכנית זו הוא חברת אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, רחוב הפטיש 1, ת.ד. 2058,

טירת כרמל 39120, טל' 04-8577080.

10. עורך התכנית :

משרד טרכטנברג אלה ת.ד. 284 נשר 36602, טל: 04-8202605, פקס: 04-8202627

11. מטרות התכנית:

11.1 הגדלת מספרי יחיד מ- 88 ל- 106, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א (א) (8) לחוק תכנון והבנייה.

11.2 שינוי בקו בניין לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

12. באור סימני התשריט:

שטח כלול בתכנית :

גבול התכנית	קו רצוף עבה בצבע כחול
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
זכות מעבר לציבור לצמיתות	אזור מטוייט בקווים שחורים שתי וערב
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון בתוך עיגול בדרך
קו בניין	מספר שחור ברבע הצדדי בתוך עיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון בתוך עיגול בדרך
גבול גוש	קו רציף עם משולשים לכיוונים מנוגדים לסירוגין
גבול ומספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק וקו ירוק רציף
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מקווקו וקו ירוק מקווקו
גבול ומספר מגרש לפי מכ/ 445	מספר שחור בתוך עיגול שחור וקו שחור
קו בנין	קו אדום מרוסק

שטח גובל בתכנית :

שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	שטח צבוע ירוק בהיר
שטח ציבורי אקסטנסיבי	שטח צבוע ירוק בהיר ומטוייט באלכסון בירוק
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום בהיר ומותחם בכתום כהה
מעברים ורחובות	שטח צבוע ירוק כהה
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול בהיר

13. שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות.

14. רשימת התכליות:

אזור מגורים ג' - מגורים רב משפחתיים.

דרך קיימת / מאושרת - דרך למעבר כלי רכב

זכות מעבר לציבור - אזור המסומן ע"ג התשריט בקווים שחורים שתי וערב, תהיה זכות מעבר לציבור לצמיתות.

15. הוראות התכנון

15.1 אזור מגורים ג'

ממצב מוצע	לפי תכנית מכ/445-מצב קיים	הוראות תכנון
8	8	מס' מגרש :
7,633	7,633	שטח מגרש (מ"ר)
		היקף בניה :
8,360	8,360	- שטח עיקרי (מ"ר)
5,938 (*)	5,938	- שטח שרות (מ"ר)
45% מהמגרש	45% מהמגרש	תכנית הקרקע
106	88	מספר יחיד
5 ; 4 מ' - כלפי דרך מס' 1	5 מ'	קו בנין כלפי דרך מס' 1
2.5 ; 0 מ' - לשצ"פ 14	2.5 ; 0 מ' - לשצ"פ 14	קו בנין כלפי שצ"פ
4 מ'	4 מ'	קו בנין צדדי
2.5 מ'	2.5 מ'	קו בנין אחורי
11 - 5	11 - 5	מס' קומות
13 מ' מעל מפלס דרך מס' 1	13 מ' מעל מפלס דרך מס' 1	גובה מכסימלי
116	97	מספר מקומות חניה

(*) - חישוב שטחים בהתאם לתקנות : " חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב - 1992 "

16. שירותים

16.1 - הספקת מים - תהיה מרשת הספקת מים של עיריית נשר.

16.2 - הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.

17. איחוד וחלוקה

תשריט לחלוקה יוגש ע"י בעלי זכות בקרקע לאישור הוועדה לפני מתן היתרי בנייה לפי תכנית זו.

18. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

20. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. חתימות



עורך התכנית

יוזם ומגיש התכנית

~~אלמוני ב. ז.
בניה והשקעות בע"מ
הפטיש 1 טירת כרמל
טל. 04-8577080~~

עיריית נשר
אינג' לאון גורדצקי
מחנך העיר
עיריית - נשר
אין התנגדות
לאישור תכנית ז"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס: מק/מכ/445
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.4.01 לפי פקודת התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס: מק/נוכ/445
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.6.01 להפקיד את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/445
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 5000
 מיום 10.7.01 עמוד: 3238

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/445
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4957
 מיום 14.7.01 עמוד: 1498

הודעה על אישור תכנית מס: 445
 פורסמה בעיתון ביום 4.6.01
 ובעיתון ביום 4.6.01
 ובעיתון מקומי ביום 1.6.01

הודעה על הפקדת תכנית מס: 445
 פורסמה בעיתון ביום 19.7.01
 ובעיתון ביום 19.7.01
 ובעיתון מקומי ביום 21.7.01

262

162