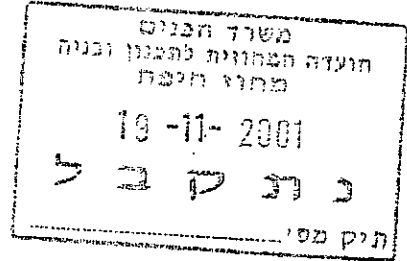


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

עיריית נשר



תוכנית מס' מכ/295 ב' – "מסחר, משרדים ושירותים עירוניים"
בגוש 11218 נשר (בן דור)
המהווה שינוי לתוכנית מכ/295

נערכה ע"י: ש. זייד ובניו בע"מ

הוגשה ע"י: עיריית נשר
מינהל מקרקעי ישראל

1. שם ותחולה: תוכנית זו תקרא: "תוכנית מס' מכ/ 295 ב' מסחר, משרדים ושירותים עירוניים" והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מכ/ 295 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 3898 מיום 04.07.1991 רק ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.
3. ה מקום: הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת באזור המישורי של עיריית נשר, לאורך דרך בר-יהודה ופינת רחוב הביטחון. התכנית מהווה חלק מאזור התעשייה נשר.
4. שטח התוכנית: שטח התוכנית הוא כ-7.150 דונם (מדידה גרפית).
5. הקרקע הכלולה בתוכנית זו: גוש 11218 : חלקות 21,22,23 ח"ח 20,35
6. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול ע"ג התשריט.
7. יזום התוכנית: עיריית נשר (דרך השלום 20, נשר, 36651, טל': 048299208, פקס: 048212116) מינהל מקרקעי ישראל (רח' פלי"ם 15, ת.ד. 548, חיפה, 33095, טל': 048630855, פקס: 048645537)
8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל (רח' פלי"ם 15, ת.ד. 548, חיפה, 33095, טל': 048630855, פקס: 048645537)
9. מחבר התוכנית: ש. זייד ובניו בע"מ (רח' ישעיהו 17, חיפה, טל': 048224324, פקס: 048224344)

10. מטרת התוכנית:

1. העתקת מכון המים ממגרש א' בחזית דרך בר יהודה למגרש 5.
2. שינוי יעוד משטח לשירותים עירוניים ומלאכה ותעשייה קלה למשרדים ומסחר.
3. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימון ז'.

11. מסמכי התוכנית:

- תשריט ערוך בקני"מ 1:500
תקנון 10 עמודים.

12. ביאור סימני התוכנית:

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
| - | קו כחול מרוסק | - | גבול תכנית מאושרת |
| - | קו כחול עבה | - | גבול תוכנית |
| - | קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע שחור | - | גבול גוש |
| - | קו מרוסק בצבע ירוק | - | גבול חלקה רשומה לביטול |
| - | מספר מוקף בעיגול מרוסק בצבע ירוק | - | מספר חלקה רשומה לביטול |
| - | קו בצבע שחור | - | גבול מגרש מוצע |
| - | מספר מוקף באליפסה בצבע שחור | - | מספר מגרש מוצע |
| - | קו בצבע שחור | - | גבול מגרש מאושר |
| - | מספר מוקף בעיגול בצבע שחור | - | מספר מגרש מאושר |
| - | קו בצבע שחור מרוסק | - | גבול מגרש מאושר לביטול |
| - | עיגול מרוסק בצבע שחור | - | מספר מגרש מאושר לביטול |
| - | שטח צבוע חום בהיר | - | דרך קיימת ו/או מאושרת |
| - | שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה | - | וחניה ציבורית |
| - | שטח צבוע אפור בהיר מותחם אפור כהה | - | שטח מלאכה ותעשייה קלה |
| - | שטח צבוע ירוק | - | שטח לשירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים |
| - | קו מטויט דק בגוון אדום | - | שטח ציבורי פתוח |
| - | קו - 3 נקודות בגוון אדום | - | קו בנין |
| - | שטח צבוע ורוד | - | קו חשמל קיים |
| - | שטח אפור מותחם בחום | - | דרך מוצעת וחניה ציבורית |
| - | שטח צבוע צהוב | - | שטח למשרדים ומסחר |
| - | שטח מנוקד בשחור | - | שטח להריסה |
| - | מספר המופיע ברבע העליון בעיגול במרכז הדרך | - | מבנה קיים |
| - | מספר המופיע ברבע הצדדי בעיגול במרכז הדרך, הפונה למגרש ומסמן את מרחק מקו הבנין לגבול המגרש | - | מספר הדרך |
| - | מספר המופיע ברבע התחתון בעיגול במרכז הדרך | - | מרווח קדמי מדרך |
| - | | - | רוחב הדרך |

13. שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת תכליות:

- 14.1 שטח לשירותים עירוניים (שטח צבוע אפור מותחם שחור) הקמת מבנים עבור שירותים עירוניים כגון תחנות שאיבה, חשמל מחסנים וכד' - לפי קביעת הועדה המקומית.
- 14.2 שטח ציבורי פתוח שטח צבוע ירוק. שטח מיועד לגינון ונטיעות. תותר העברת קו תשתית ומתקנים הכרוכים בהם. יותר הקמת מקלט ציבורי.
- 14.3 דרכים וחניה ציבורית שטח צבוע אדום או חום בהיר. דרך ציבורית כוללת מדרכות שוליים ורחבות סביב למכוניות וחניות ושטח לחניה ציבורית עבור מכוניות פרטיות ומשאיות.
- 14.4 שטח למסחר ומשרדים שטח המיועד להקמת מבנה מסחרי משולב עם משרדים.

15. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
%	דונם	%	דונם	
		61.30	4.353	שטח מלאכה ותעשייה קלה
19.52	1.010	5.31	0.380	שטח לשירותים עירוניים
1.85	0.132	2.69	0.192	ש.צ.פ.
8.49	0.963			דרך מוצעת / הרחבת דרך
30.70	2.225	30.70	2.225	דרך מאושרת
39.44	2.820	-	-	שטח מסחר ומשרדים
100.00	7.150	100.00	7.150	סה"כ

16.1 הגשת היתר בניה

במגרשים 5,31 ניתן להגיש היתר בניה עפ"י ההנחיות שיפורטו לעיל.
 בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית תלויה בתוכנית בינוי לכל מגרש אשר תכלול: העמדת מבנים, הסדרי תנועה, סידורי חניה, נטיעות, גינון, גדרות, מפלסי פתוח, פתרון הנדסי לפינוי אשפה, ביוב, מים, אספקת גז, ניקוז וכל תשתית נוספת אשר תידרש מתנאי השטח.
 צריפים, סככות רעועות, גרוטאות הנמצאים בשטח המגרש- יש לפנות כתנאי לקבלת היתר הבניה.
 לא יוצאו היתר בניה בתחום התוכנית בטרם יבוצעו דרכי גישה.

16.2 שטח בניה

א. שטח למסחר ומשרדים

- 16.2.1 אחוזי הבניה המותרים לשטח העיקרי הם 150% משטח המגרש.
- 16.2.2 בכל קומה יותר לבנות מקסימום עד 50% משטח המגרש, כאשר הסיכום הכללי לא יעלה על 150%.
- 16.2.3 אחוזי בניה לשטח שירותים הם 110% משטח המגרש, כולל קומת מרתף.
- 16.2.4 שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תקני.

ב. שטח לשירותים הנדסיים

- 16.2.5 אחוזי הבניה המותרים הם 50% משטח המגרש.
- 16.2.6 בכל קומה יותר לבנות מקסימום עד 35% משטח המגרש, כאשר הסיכום הכללי לא יעלה על 50%.
- 16.2.7 שטח הבניה לרישוי יכלול את כל השטחים הבנויים למעט מקלט תקני.

16.3 גובה בנינים

- 16.3.1 מספר קומות מכסימלי 3 קומות ומרתף. מרתף יחשב חלל בגובה מכסימלי של 2.2 מ' שלפחות 1.8 מ' מגובה כל קירותיו נמצאים מתחת לקרקע טבעית.
- 16.3.2 גובה בנין מכסימלי מעל פני קרקע טבעית 15.0 מ' הגובה ימדד מנקודה במרכז המגרש ועד לקצה תקרות אחרונה.
- 16.3.3 מעל תקרה אחרונה יותר לבנות: חדר מדרגות המוביל לגג, פיר מעלית, חדר מכונות מעלית, יחידות מיזוג ואוויר וקרי מסתיר להן, אנטנות וארובות בהתאם לנדרש. גובה נוסף מעל ה 15.0 מ' שנקבעו, הדרושים למתקן הנדסי המשמש לתהליך היצור- יאושר בבקשה מיוחדת ע"י הועדה המקומית.

16.4 קוי בנין

- 16.4.1 קווי בנין במגרש למסחר ומשרדים לפי המסומן בתשריט, למעט קומת מרתף. בקומת מרתף יותר קו בנין "0", למעט לחזית דרך בר יהודה.
- 16.4.2 במגרש לשירותים עירוניים- לפי המסומן בתשריט.

16.5 מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחים אלא למסתורי אשפה ומבנה לשוער בלבד. מבנים הנייל יכללו בבקשה להיתר בניה ויהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר.

17. גישה לרכב וחניה

- 17.1 התחברות הדרך המוצעת לרחוב הביטחון תבוצע בהתאם לתכנית תנועה מאושרת על ידי משרד התחבורה בלבד. לא תותר כניסה למגרשים לרכבים מדרך בר-יהודה ורחוב הביטחון, תותר גישה מחניה הציבורית הקיימת ומדרך מוצעת מסי 30.
- 17.2 שיעורי החניה לכל מגרש יחושבו לפי התקן המפורט בחוק התכנון והבניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- 17.3 סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפופים לאישור מהנדס העיר. החניה תהיה בתוך שטח המגרש בלבד.

גדרות 18.

המגרשים הגובלים בדרכים בר-יהודה ורחוב הביטחון יחויבו להקים גדר אבן בגובה של 40 ס"מ לפחות ומעליה גדר שקופה בצמוד לגדר מצד המגרש תשתל גדר חיה, עצים ו/או שיחים בהתאם לנתוני השטח. פרט הגדר והקיר יהיו אחידים ויאושרו ע"י מהנדס העיר באופן שישתלב עם תכנון השדרה בדרך בר-יהודה.

פיתוח מגרש 19.

- 19.1 על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, תכנון החצר, חניות, סככות, אחסון.
- 19.2 תוכנית פיתוח תהיה נספח מחייב לבקשה להיתר בניה.
- 19.3 תוכנית הפיתוח תכלול תוכנית נטיעות, שימור עצים קיימים, שתילת עצים בוגרים בשיעור של עץ אחד לפחות לכל 200 מ"ר בניה והכל בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מהנדס העיר.

תנאים מיוחדים 20.

- א. תנאי להיתר בניה במגרש 31 יהיה העתקה מושלמת של מכון המים ממגרש מס' א' למגרש מס' 5. ההעתקה תכלול כל הנדרש לפעול מלא של מכון המים עפ"י דרישות מהנדס העיר ופיתוח המגרש בהתאם לתוכניות המאושרות ע"י מהנדס העיר.

ש.כ.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 21.

- 21.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 של המבנה:
* ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
* ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ'

5.0 מ'	*בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	*בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	*בקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

21.2 במידת הצורך הנוצע העתקת עמודי חשמל. העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם חברת החשמל. ההוצאות יחולו על מגישי הבקשה להיתר למגרשים הסמוכים.

22. מקלטים

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

23. שירותים עירוניים

- א. ניקוז מי גשם
לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ב. אספקת מים
אספקת המים לבניינים בשטח תוכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של העיריית נשר.
- ג. ביוב
כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית שתבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כפוף לתוכנית הביוב העירונית.
- ד. הידרנטים
על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש ולפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.
- ה. הרחקת אשפה
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאושרו, ע"י מהנדס העיר עם מתן היתר הבניה.
- ו. טלפון
אספקת טלפון לבניינים בשטח תוכנית זו יתבצע ע"י מוליכים תת קרקעיים.
אין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מכניים כבדים מעל קווי טלפון קיימים. יש להודיע מראש לחברת בזק על כל התחלת עבודה כדי להבטיח השגחה.
יש לבקש סימון הקווים בשטח מחברת בזק לפני ביצוע

החפירה בשטח.

24. חלוקה חדשה

- 24.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות
והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- 24.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים.
- 24.3 אין לחלק את המגרשים המוצעים לפי ת.ב.ע.

25. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל
והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק
התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי
מנהל מקרקעי ישראל.

26. מבנים להריסה

- 26.1 הריסת המבנים תבוצע על חשבון ועל אחריות מגישי
בקשת היתר בניה.
- 26.2 פנוי והריסת המבנים יבוצע לאתר מוסד עד להוצאת
היתר הבניה או תוך תקופת זמן שיקבע ע"י הועדה
המקומית ומהנדס העיר.

27. מס השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

התנודות פשוטות להלכה, בתנאי שיש הנהגה מתחמכת עם
 עשיית התנודות המסוימות

התנודות חייב להיות מוכן בלבד, אין הם כדור לדמות כל זכות ליחס
 התכנית או לכל בתי עסק אחרים, כל התכנית כל עידודא הוקצה השתתף
 והתנודות עשו הסכם מסוים בניהם ואין התנודות הן באה במסגרת
 הסכמת כל בעל זכות בתנאי המוכן וזאת כל רשות מוסמכת לפי כל
 הנהגה ועל פי כל דין

חתימות: 28.

למען חכם סדר ב... אין הם כדור לדמות כל זכות ליחס
 בתנאי המוכן בלבד, אין הם כדור לדמות כל זכות ליחס
 התכנית או לכל בתי עסק אחרים, כל התכנית כל עידודא הוקצה
 השתתף והתנודות עשו הסכם מסוים בניהם ואין התנודות הן באה
 במסגרת הסכמת כל בעל זכות בתנאי המוכן וזאת כל רשות מוסמכת
 לפי כל הנהגה ועל פי כל דין

מאריך: 1.8/11/01

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מחבר התכנית:

רשות מקומית:

ועדה המקומית לתו"ב:

ועדה המחוזית לתו"ב:

אין התנגדות
 לאישור תכנית זאת

אינג' לאון גורודצקי
 מהנדס העיר
 עיריית - נשר

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

תכנית מס' 295/א
 גדונה בישיבה מס' 181 בתאריך 30.3.66
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יוסף ראש הועדה

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

תכנית מס' 295/א
 גדונה בישיבה מס' 181 בתאריך 30.3.66
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לתקנתה.

מהנדסת הועדה יוסף ראש הועדה

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

295/א אישור תכנית מס' 295/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.10.66 לאשר את התכנית.

יו"ר ועדה המחוזית

חודעה על הפקדת תכנית מס' 295/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4996
 מיום 25.6.66

חודעה על אישור תכנית מס' 295/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5038
 מיום 10.12.66