

התכנית טעונה אישור השר

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

תכנית מתאר מס' מק/מכ/587. הנקראת "מוסך מ. ט. ר. א. נשר"



1. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מק/מכ/587 - מוסך מ. ט. ר. א. נשר" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט") לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת מסמכים הבאים:
- א. דפי הוראות (תקנון) בן 5 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית מס' ג/545 - א, אשר פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 1362 מיום 25.05.67 עמ' 1542. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום:

- נפח - חיפה
- מחוז - חיפה
- עיר נשר - מוסך מ. ט. ר. א. , רח' התעשייה 23.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור תעשייה נשר בגוש 11220 ח"ח 21, 22, 23.

6. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ - 2.87 ד' מדוד גרפית.

7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

8. יוזם ומגיש התכנית:

מוסד מ. ט. ר. א., רח' התעשייה 23 נשר טל' 04-8213080, 04-8211777

9. עורך התכנית:

משרד אלה טרכטנברג, ת.ד. 284, מיקוד 36602, טל' 8202605, פקס 8202627

10. מטרות התכנית:

הסדרת בניה קיימת ומתן הוראות בינוי, ללא תוספת זכויות בניה מעבר למותר לפי תכנית ג/ 545 א' בכפוף להחלטת ועדה מקומית מיום 14.01.96 בדבר אופן חישוב אחוזי הבניה בתחום התכנית ג/ 545 א'.

- א. שינוי הוראות תכנון בדבר קווי בנין מותרים לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ב. אחוד המגרשים בהסכמת הבעלים למגרש אחד ללא שינוי יעוד – לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

11. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו רצוף עבה בצבע כחול
אזור תעשייה	שטח סגול
חניה	שטח צבוע סגול עם פסים באלכסון בצבע אדום
דרך קיימת ו / או מאושרת	שטח צבוע חום
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 לביטול	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק וקו ירוק מרוסק
גבול ומספר מגרש קיים	מספר בן 2 ספרות בתוך עיגול שחור וקו שחור
גבול ומספר מגרש לביטול	מספר בן 2 ספרות בתוך עיגול שחור מרוסק וקו שחור מרוסק
גבול ומספר מגרש מוצע	מספר בן 3 ספרות בתוך עיגול שחור וקו שחור
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו נקודתיים לסירוגין בצבע אדום
בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
מבנה להריסה	שטח מנוקד בצבע התשריט מוקף צהוב
אזור מסילת ברזל	שטח צבוע אפור בהיר עם פסים באלכסון בצבע אפור כהה

12. שימוש בקרקע:

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

13. רשימת התכליות:

- 13.1 אזור מלאכה ותעשייה קלה - מיועד להקמת בית חרושת לתעשייה קלה ומלאכה, סדנאות, מחסנים, מוסכים, בתי עסק וכן משרדים בתנאים מיוחדים.
- 13.2 שטח לחניה פרטית - ישמש לצורכי חניה לשימושם של בעלי הקרקע.

14. הוראות התכנון

הוראות תכנון	למי תכנית ג/ 545 א' - מצב קיים	מצב מוצע
קו בנין קדמי מינימלי	5.0 מ'	5.0 מ' (1)
קו בנין צדדי מינימלי	3.0 מ'	0.0 ; 3.0 - כמסומן בתשריט (2)
קו בנין אחורי מינימלי	5.0 מ'	0.0 ; 3.0 - כמסומן בתשריט (2)
אחוזי בניה שטח עקרי בכל קומה	50%	50%
סח"כ אחוז בניה שטח עקרי	150%	150%
אחוזי בניה לשטח שרות	לפי החלטות ועדה מקומית מיום 14.01.96 ו- 5.12.01 (3)	לפי החלטות ועדה מקומית מיום 14.01.96 ו- 5.12.01 (3) עד 100%
מס' קומות	3	3 + קומת מרתף לחניה + 4 מ' חדר מכוונות למעליות וחדר מדרגות עליה לגג בשטח המינימאלי הנדרש
גובה בניין	12 מ'	12 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין + מרתף + 4 מ' חדר מכוונות למעליות וחדר מדרגות עליה לגג בשטח המינימאלי הנדרש

(1) במרווח קדמי יותר חדר טרנספורמציה.

(2) למרתף חניה יותר קו בנין - 0 בתנאי הסכמת בעלי הקרקע הגובלת ונקיטת האמצעים הנדרשים למניעת נזקים למגרשים הגובלים. בקומות 1 - 3 במקרים של תוספות ו/ או הקמת מבנה חדש קו בנין מינימאלי 3.0 מ'.

(3) החלטות הועדה מיום 14.01.96 ו- 5.12.01: " שטחי שירות בתחום התכנית ג/ 545 א' יהיו עד 100% והינם השטחים הנמנים עם אחד מאלה: "

- מקלט וחלקים ומתקנים בבניין הבאים להגן על הנמצאים בו ושאינם משמשים שימוש עיקרי.
- חדר מכוונות או למתקנים טכניים לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים גנרטור, מעליות, מכלי גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת.
- חניה תת קרקעית.
- מבואות חדרי מדרגות."

(4) תנאי למתן היתר בניה :

- (4.1) אשור אגף ההנדסה של רכבת ישראל
תנאי למתן היתר בניה הינו אשור אגף ההנדסה של רכבת ישראל, הכולל בניית קיר אקוסטי במידה ויידרש על ידו.
- (4.2) אשור העתיקות
תנאי למתן היתר בניה הינו אשור רשות העתיקות.

כל יתר ההוראות בהתאם לתכנית ג/ 545 א'.

15. טבלת הקצאה

מצב מוצע		מצב קיים			
שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	בעלות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	גוש
2458	100	מ.מ.י.	1154	18	11220
			1304	19	
2458			2458		סה"כ

16. פיתוח שטח וחניה:

תכנית לפיתוח שטח הכולל אזור חניה, מתקני אשפה, ביוב, ניקוז, חשמל, גדרות וכו' באישור מהנדס העיר תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. מקומות חניה לפי תקן בזמן הוצאת היתר הבניה, בתחום המגרש.

17. שירותים

- 17.1 – הספקת מים – תהיה מרשת הספקת מים של עיריית נשר.
- 17.2 – הרחקת אשפה – מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.

18. איחוד וחלוקה

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

19. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

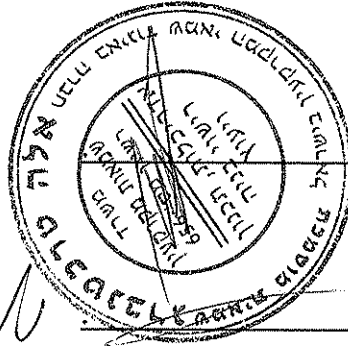
מרחק	סוג קו חשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ץ
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110-150 ק"ץ

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

אין התנגדות
לאישור תכנית זאת

אינג' לאון טרודצקי
מהנדס העיר
עיריית - נשר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס': מק/מכ/587
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.10.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 הפקדת תכנית מס': מק/מכ/587
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.10.99 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס': מק/מכ/587
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4902
 מיום 13.7.99 עמוד: 4231

הודעה על אישור תכנית מס': מק/מכ/587
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס': 5061
 מיום: 14.3.02 עמוד: 1628

587 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 5061
 פורסמה בעיתון ביום 2.7.02
 ובעיתון ביום 2.5.02
 ובעיתון מקומי ביום 5.5.02

587 הודעה על אישור תוכנית מס' 5061
 פורסמה בעיתון ביום 1.2.02
 ובעיתון ביום 1.2.02
 ובעיתון מקומי ביום 1.2.02