

6

-1-

מחוז חיפה

3-4328

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

תכנית מתאר מס' מכ/609 הנקראת "בינוי ברחוב דרך הטכניון 7 בנשר"

1. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מכ/609 - בינוי ברחוב דרך הטכניון 7 בנשר" (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 6 עמודים.
ב. תשריט בקני"מ 1:250.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/943, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.80; מכ/201, אשר פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. מס' 3292 מיום 19.01.86 עמוד 1206 ות. ד. ש. צ. 2/10/4 שאושר ב- 21.08.68. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לתכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום:

נפח - חיפה
מחוז - חיפה
עיר נשר - רח' דרך הטכניון 7.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור מגורים הותיק "בן דור" בנשר, בגוש 11217 חלקות 38, 70, 71 ח"ח 103, 104, 116.

6. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 2.00 ד' מדוד גרפית.

7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ועיריית נשר.

8. יחם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית מורדות הכרמל.

9. עורך התכנית:

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

10. מטרות התכנית:

- א. הסדרת בניה קיימת בחלקה 38, מגרש 1.
- ב. מתן הוראות לבנין ציבור בחלקה 71, מגרש 3.
- ג. שינוי יעוד השטח מ-בנייני ציבור ל-אזור מגורים ב' בהתאם למצב הקיים בשטח.
- ד. יעוד שטח לחניה ציבורית.
- ה. הסדרת שביל להולכי רגל.

11. באור סימני התשריט:

שטחים הכלולים בתכנית :

קו רצוף עבה בצבע כחול	גבול התכנית
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום בהיר עם קו תוחם בצבע חום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע חום	דרך קיימת ו / או מאושרת
שטח צבוע ירוק עם פסים באלכסון בצבע אדום	שביל להולכי רגל
שטח צבוע ורוד כהה	שביל להולכי רגל מוצע
שטח צבוע בפסים אדומים באלכסון על רקע התשריט	שביל להולכי רגל לביטול
שטח צבוע ורוד בהיר	חניה ציבורית
מספר שחור ברבע העליון בתוך עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברבע הצדדי בתוך עיגול בדרך	קו בנין
מספר ברבע התחתון בתוך עיגול בדרך	רוחב הדרך
קו רציף עם משולשים לכיוונים מנוגדים	גבול גוש
לסירוגין	
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק וקו ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
וקו ירוק מרוסק	
מספר שחור בתוך עיגול שחור וקו שחור	גבול ומספר מגרש מוצע
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו נקודתיים לסירוגין בצבע אדום	קו חשמל
קו שלוש נקודות לסירוגין בצבע אדום	קו חשמל לביטול
שטח מנוקד בצבע התשריט	מבנה קיים
קו צהוב	מבנה להריסה
	<u>שטחים הגובלים בתכנית :</u>
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח

12. שימוש בקרקע:

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

13. רשימת התכליות:

מגורים ב' - אזור מגורים בו קיים בנין בן 4 יח"ד - ישמשו למגורים בלבד.

שטח לבנייני ציבור - א. מגרש 2 - בית כנסת הקיים.

ב. מגרש 3 - מיועד למבנה ציבור לצורכי פעילות שכונתית.

שביל להולכי רגל - שביל מיועד להולכי רגל.

שביל להולכי רגל יואחד עם שטחים הסמוכים שיעודם שביל להולכי רגל בהתאם לתכניות הגובלות החלות על השטח.

14. הוראות התכנון

14.1 מגרש 1 - אזור מגורים ב'

הוראות תכנון	לפי תכנית ג/943-מצב קיים	מצב מוצע
קו בנין קדמי מינימלי	5.0 מ'	5.0 מ'
קו בנין צדדי מינימלי	2.5 מ'	כמסומן בתשריט
קו בנין אחורי מינימלי	4.0 מ'	כמסומן בתשריט
אחוזי בניה שטח עיקרי בכל קומה	35%	56%
אחוזי בניה שטח שרות בכל קומה	לפי מכ/201 (*)	10%
מס' קומות	2	2

(*) - לפי מכ/201 לא יכללו בחשוב שטח הבניה עיקרי :

מחסן עד 6 מ"ר לכל יח"ד

ממ"ד - 7.5 מ"ר לכל יח"ד

מדרגות עד 8 מ"ר לכל יח"ד

14.2 מגרש 2 - שטח לבנייני ציבור - בית הכנסת הקיים.

לא יותרו שינויים ותוספות.

14.3 מגרש 3 – שטח לבנייני ציבור – מבנה ציבור לצורכי פעילות שכונתית.

במגרש יותר להקים מבנה לצורכי ציבור בן קומה אחת + מרתף, אשר ישמש למחסן, לחניה ומרחב מוגן.

הוראות תכנון	קומה א'	מרתף
קו בנין קדמי מינימלי	4.0 מ'	0 מ'
קו בנין צדדי מינימלי	3.0 מ'	0 מ' ; 1 מ' – כלפי שביל להולכי רגל
קו בנין אחורי מינימלי	5.0 מ'	1 מ'
אחוזי בניה מעל הכניסה		
הקובעת לבניין – שטח עיקרי	30%	-
אחוזי בניה מתחת לכניסה		
הקובעת לבניין – שטח שרות	-	65%

אופן חישוב אחוזי הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

15. תנאי למתן היתר:

תנאי למתן היתר הינו הריסת כל מבנים השייכים למבקש ההיתר והמסומנים בתשריט התכנית להריסה.

תנאי למתן היתר במגרש 1 יהיה הטמנת קו החשמל מתח גבוה לתת קרקעי.

תנאי למתן היתר בניה במגרש 3 יהיה חו"ד מהנדס תחבורה של הועדה המקומית לכניסות ולציאות מהמגרש.

16. טבלת הקצאה:

מצב מוצע				מצב קיים			
שטח (דונם)	יעוד השטח	בעלות	מס' מגרש	שטח (דונם)	יעוד השטח	בעלות	מס' חלקה
0.56	מגורים ב'	מ.מ.ג.	1	0.45	מגורים ב'	מ.מ.ג.	38
0.38	שטח לבנייני ציבור	עיריית נשר	2	0.42	שטח לבנייני ציבור	עיריית נשר	70
0.37	שטח לבנייני ציבור	עיריית נשר	3	0.50	שטח לבנייני ציבור	עיריית נשר	71
0.14	שטח להולכי רגל	עיריית נשר	4	0.05	שטח להולכי רגל	עיריית נשר	103
0.05	חניה ציבורית	עיריית נשר	5	0.08	שטח להולכי רגל	עיריית נשר	104
0.50	דרך קיימת/ מאושרת	עיריית נשר	116	0.50	דרך קיימת/ מאושרת	עיריית נשר	116
2.00			סה"כ	2.00			סה"כ

17. 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.

18. שירותים

- 18.1 – הספקת מים – תהיה מרשת הספקת מים של עיריית נשר.
18.2 – הרחקת אשפה – מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.

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 ואז הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
25.0 מ'	בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ – 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ – 1.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו.

מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

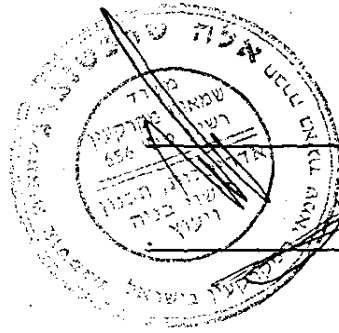
20. הפקעה ורישום

- א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
ג. הקרקע שהייתה מיועדת בעבר לצורכי ציבור והמתווספת למגרש 1 תוחזר לבעלים הקודמים - מינהל מקרקעי ישראל שיחכיר קרקע זו בהתאם לתכנית.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. חתימות



עורך התכנית

יוזם ומגיש התכנית

אין התנגדות
לאישור תכנית זאת


איוג' לאון גורודצקי
מהנדס העיר
עירית - נשר

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית מס' 609/מ
נדונה בישיבה מס' 24
בתאריך 24.7.01

הועברה לוועד המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוק

מהנדסת הועדה יוליה ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית מס' 609/מ
נדונה בישיבה מס' 24
בתאריך 24.7.01

הועברה לוועד המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוק

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

אישור תכנית מס' 609/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.5.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 609/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5018
שיום 13.9.01

הודעה על אישור תכנית מס' 609/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5137
מיום 10.12.02