



מחוז חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מורדות כרמל

תוכנית שינוי למכ/ 129 א' מס'

מכ/129 ג'

הגדלת שצ"פ במרכז נשר

יוזם ועורך התוכנית : מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
בעלי קרקע: מנהל מקרקעי ישראל

אפריל 2003

1. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תיקרא "מכ/129 ג – הגדלת שצ"פ במרכז נשר" (להלן – "התכנית" או "תכנית זו") והיא מהווה שינוי לתוכניות מכ/129 א'. התכנית כוללת תקנון זה הכולל 6 דפים ותשריט הערוך בקני"מ 1:1,250 אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. התוכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו.

2. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת לאורך דרך בר יהודה בנשר.

3. שטח התוכנית

שטח התוכנית 14.548 דונם (מדוד גרפית). חלוקת השטחים בהתאם לטבלה המצויה בתשריט.

4. גבולות התוכנית

דרום מערב-דרך השלום (בר יהודה הישנה) כביש מס' 5.
צפון מזרח – דרך בר יהודה (החדשה)

5. הקרקע הכלולה בתוכנית ובעלי הקרקע

גוש 11228:
חלקה 35 : בבעלות רשות הפיתוח. כ- 500 מ"ר מתוך חלקה זו מוחכרים לגוליברודה פני, גוליברודה שלמה, ברקוביץ ציפורה וגוליברודה דוד למטרת תחנת דלק. חלקה 36 בבעלות רשות הפיתוח. חלקי חלקות 28,32,34,37,38,48,86,92,98,99, כולן בבעלות רשות הפיתוח.

גוש 11232:
חלק מחלקה 67 בבעלות המדינה.
חלקים מחלקות 76,81 בבעלות רשות הפיתוח.

6. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מכ/129 א' בשטח שבו היא חלה. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות שצויינו לעיל יקבע האמור בתוכנית זו.

7. יוזמי התוכנית

מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה, מח' תכנון רח פלי"ם 15 חיפה 33095.

8. מטרת התוכנית

א. העתקה והרחבה של השטח המיועד לשצ"פ (מס' יד) לפי המצב הקיים וע"מ לאפשר חיבור להולכי רגל בין דרך השלום לדרך בר יהודה.

ב. הגדלת שטח המיועד לתחנת דלק (ה) בהתאם למצב הקיים.

9. סימני התשריטבמצב קיים ומצב מוצע:

קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
מספר מוקף מעגל ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר ו/או אות מוקפים מעגל שחור	מספר מגרש מוצע
שטח מנוקד שחור ומוקף קו שחור	מבנה קיים
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו נקודה שחור עבה	גבול מגרש לביטול
שטח צבוע אפר מותחם חום כהה	מסחר ומשרדים
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	לשירותי דרך
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
מספר ברביע עליון של העיגול	מספר דרך
מספר ברביע צידי של העיגול	מרווח קדמי מדרך
מספר ברביע תחתון של העיגול	רוחב דרך

במצב קיים בלבד:

שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע פסים אנכיים בירוק ואפור לסירוגין	ככר עירונית
שטח צבוע פסים אלכסוניים בורוד וירוק לסירוגין	שביל להולכי רגל
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה ולמלאכה קלה
קו נקודה בצבע כחול עבה ומספר	גבול תכנית מאושרת ומספרה
מספר או אות מוקפים מעגל שחור	סימיון מגרש קיים לפי מכ/129א

10. 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.

11. רשימת תכליות

שטח המיועד להקמת מבנה מסחרי משולב עם משרדים.	<u>שטח למסחר ומשרדים</u>
תחנת תדלוק דרגה ב', ע"פ השימושים המותרים בתמ"א 18, תותר הקמת מזנון, משרד.	<u>שטח לשירותי דרך</u>
ישמש למטרות הכלולות בתוואי דרך מוכרזת, מסעה,	<u>דרכים</u>
מדרכה, חניה, פס הפרדה, פס גינון, תחנות אוטובוס וכו'.	<u>שצ"פ</u>
ישמש לנטיעות, גנים ציבוריים, מתקני משחק, פסי ירק, מעבר לתשתיות תת קרקעיות.	

12. 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.

13. חלוקה וחלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו – בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת מגרשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד מותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות המגרשים כמתואר בתשריט.
- ג. תותר חלוקת משנה במגרש המסומן 2-א. מגרש בחלוקת משנה לא יקטן מ- 2 דונם. חלוקת המשנה תבוצע ע"פ תוכנית בינוי לכל המגרש. התוכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תשריטי חלוקה.

14. תוכנית בינוי

בהתאם להוראות מכ/ 129א.

15. הוצאת היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה במגרש ה' – תחנת תדלוק, הינו חוות דעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה.

שאר ההנחיות הן לפי מכ/ 129א.

16. טבלת זכויות בניה

מרווחי בניה למבנה מעל הקרקע			גובה מבנה מ'	סה"כ שטחי בניה % בניה	זכויות בניה מוצעות						שטח המגרש מ"ר	מספר מגרש מוצע
צדדי מ'	דרך מס' 7521 אחורי מ'	דרך מס' 5 קדמי מ'			שטחי שרות ב- %					שטח עיקרי ב- % בניה		
					מחסן	סטווין + מול כניסות מקורות + חדרי מדרגות	חדרי מכונות	חניה	ממ"ק			
5	10	11	15	295	20	35	18	100	2	120	5,878	א2
4	8	5	7	30	2	4	2	-	2	20	ראה הערה מס' 1	ה-1

הערות:

- במגרש ה-1 (תחנת התידלוק), שטח קירוי עמדות התדלוק לא יכלל בחישוב השטחים לרישוי, לא יהיה במגבלות מרווחי הבניה ויותר עד קו מגרש. שטח מגרש ה-1 הינו 1.165 דונם, אולם השטח שלפיו יקבע שיעור הבניה יחושב לפי שטח מגרש ה' בתכנית מכ/129א, כלומר לפי 1.031 דונם.
- שטח שירות לחניה לא ניתן להסב לשימושים אחרים. במידה ותקן החניה ידרוש שטח נוסף, יותר לבנות מרתף חניה נוסף ולהגדיל את שטח השירות לחניה באישור הועדה המקומית.
- שטח שירות לחדרי מכונות יהיה השטח המזערי הדרוש ע"פ הנחיות מתכנני המערכות הטכניות.
- שטח המגרש מדוד גרפית באמצעות מחשב. שטח המגרש לחישוב שטחי בניה יהיה בהתאם לשטח שיקבע בתכנית החלוקה.

עתיקות

.17

- התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז "נשר" לפי הכרזה שפורסמה בי.פ. 1091 עמ' 1377.
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 והתקנות לפיו.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותו פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

.18

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חק 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|------------|---|
| 2.0 מטרים | ברשת מתח נמוך נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מטרים | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים |
| 5.0 מטרים | בקו מתח גבוה עד ק"ו |
| 11.0 מטרים | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) |
| 21.0 מטרים | בקו על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |
- הערה :
- במידה ובאיזור הבנייה 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 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 ובקרת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. במידת הצורך תבוצע העתקת עמודי חשמל. העבודה תבוצע בתיאום מוקדם עם חברת החשמל. ההוצאות ייחולו על מגישי הבקשה להיתר בניה.

19. תחנות טרנספורמציה

- א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי הבקשות להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות ו/או תת קרקעיות.
- ב. אספקת חשמל בשטח התוכנית תהיה ע"י מוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים למעט קווי חשמל מ"ג, מ"ע קיימים.

20. מקלטים ו/או חדרי בטחון קיימים
יוקם מקלט או חדר בטחון בהתאם לתקנות הג"א.

21. שירותים עירוניים

- א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס העירייה.
- ב. אספקת מים
אספקת המים לבניינים בשטח התכנית, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית נשר.
- ג. ביוב
לא יותר שימוש בבנין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית.
- ד. הידרנטים
על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- ה. הרחקת אשפה
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במסר ובאופן שיתאים לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה בעת מתן היתר הבניה.
- ו. טלפון
אספקת טלפון לבניינים בשטח תוכנית זו יתצע ע"י מוליכים תת קרקעיים. אין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד כלים מיכניים 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.

22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

אין לציין התבוננות לעיתים לא תכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הבסיסיות.
החייבות הינה לצרכי הכוון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית וזו לכל בעל עניין אחר. ביטח התכנית כל עוד לא הוכרזה הסתה ונותרה עטמו הסכם מתאים בגובה, ואין התחייבות זו באה במקום הסתה כל בעל זכות ביטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל דעה לעניין כל דין.

האזן הסה ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם ענין השבחה הכלול בתכנית, אין בהחייבותנו על התכנית הכרה או הודאה בענין הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לסטלו בגלל הפרתו ע"י מי תובע טאחנו על פיו זכויות כלשהן ביטח, ו/או על כל זכות אחרת המוסדרת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התחייבותנו ניתנת אין דרך מוקדמת מבט תכנונית.

ויקטור מילס קסדאל
אדרת ישראלי
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

חתימות:

חותמות:

אין התנגדות
לאישור תכנית זאת

איוני' לאון גורודצקי
מהנדס העיר
עיריית - נשר

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

תכנית מס' 835
נדונה בישיבה מס' 194 בתאריך 14.8.65

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מנהלת הועדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס' 835
נדונה בישיבה מס' 194 בתאריך 14.8.65

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.

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

אישור תכנית מס' 129/ע

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.1.64 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על תפקודת הבניה מס' 129/ע
פורסמה בילקוט הפרינמים מס' 522
ביום 31.7.63

הודעה על אישור תכנית מס' 129/ע
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5302
ביום 2.6.64