

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

תוכנית מתאר מקומית מס' מק/מכ/189 ח'

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מק/מכ/189 ח': "שינוי הוראות בינוי בגוש 11230, ח"ח 90, מגרש 105", ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית: תקנון בן 5 עמודים, תשריט בקני"מ 1:250.

### 3. יחס לתכניות אחרות:

3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מכ/189 ד' הנקראת "עדכון לתכנית מורדות גבעת נשר" אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 4367 מיום 31.12.95, עמוד 1073.  
בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

3.2 הוראות תכנית מכ/201, אשר פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. מס' 3292, עמוד 1206, מיום 86.10.19, חלות על השטח ונשארות בתוקף.

### 4. המקום: נפה חיפה

מחוז חיפה

ישוב נשר, גבעת נשר, שביל הטף מס' 22.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית: גוש 11230 ח"ח 90, מגרש 105.

6. שטח התכנית: כ- 0.67 דונם מדוד גרפית.

7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

חוכרים: משפ' זוהר שמעון וציונה

8. יוזם ומגיש התכנית: משפ' זוהר שמעון וציונה

רח' דבורה 10/11, נשר

טל' 04-8211096, 050-5407914

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

**10. מטרת התכנית:**

- 10.1 שינוי בקו בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) בחוק תכנון ובניה, באופן שיאפשר חנייה מקורה במרווחים הקידמי והצדיים וכן שינוי קו בניין צידיים מ- 3.5 מ' ל- 3.0 מ'.
- 10.2 שינוי הוראות תכנון לגבי מספר הקומות המותרות, מ- 2 ל- 2 + עלית גג לפי סעיף 62 א' (א') (9) בחוק תכנון ובניה.
- 10.3 שינוי הוראות תכנון לגבי מפלס רכס גג משופע מעל מפלס מרכז המגרש, מ- 8.50 מ' ל- 9.5 מ', לפי סעיף 62 א' (א') (5) בחוק תכנון ובניה.
- 10.4 הגדלת מספר יחידות הדיור, מ- 1- יח"ד ל- 2 יח"ד במגרש, לפי סעיף 62 א' (א') (8) בחוק תכנון ובניה.

**11. באור סימני התשריט:**יעודי קרקע הכלולים בתכנית:

11.1 גבול תכנית	קו כחול
11.2 אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
11.3 דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
11.4 גבול ומספר חלקה רשומה	קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק
11.5 גבול ומספר מגרש רשום	קו בצבע שחור ומספר בעיגול בצבע שחור
11.6 מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.7 קו בנין	מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך
11.8 רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.9 קו בניין	קו אדום מרוסק

יעודי קרקע הגובלים בתכנית:

11.10 בנין קיים	שטח מנוקד בשחור
-----------------	-----------------

**12. שימוש בקרקע ובבניינים:**

לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית.

**13. רשימת תכליות:**

<u>שטח מגורים א'</u>	שטח צבוע כתום. שטח מיועד ל- 2 יחידת דיור.
<u>דרכים</u>	שטח צבוע חום בהיר. דרך ציבורית כוללת מדרכות, שוליים ורחבות סיבוב למכוניות וחניות.

**14. הוראות תכנון ותנאים למתן התרי בניה**

ממצב מוצע	לפי תכנית - מצב קיים	הוראות תכנון
400 מ"ר או כפי שקיים	400 מ"ר או כפי שקיים	גודל מגרש מינימלי
2 + עלית גג	2	מס' קומות
2	1	מס' יחיד במגרש
1	1	מספר מבנים
45%	45%	שטח עיקרי ( באחוזים )
לפי מכ/ 201 + מכ/ 189 ד'	לפי מכ/ 201 + מכ/ 189 ד'	שטחי שרות
4.0 מ' (*)	4.0 מ'	קו בנין קדמי מינימלי
5.0 מ'	5.0 מ'	קו בנין אחורי מינימלי
3.0 מ'	3.5 מ'	קו בנין צדדי מינימלי

(\*) תותר הקמת חניה מקורה במרווח קדמי 0.0 מ' (מרווח צדדי מינימלי 3.0 מ').  
כל יתר ההוראות לפי מכ/ 189 ד' נשארות בתוקף.

**15. חניה ותנועה:**

מספר החניות יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תכנית סידורי חניה ותנועה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

**16. שירותים:**

- 15.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת מים של העיר נשר.
- 15.2 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום ויהוו חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 15.3 ביוב הבניין יחובר למערכת ביוב בתאום עם עיריית נשר.

**17. רשות העתיקות**

- 17.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 17.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירות הצלה ), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 17.3 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.

17.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.

17.5 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.

### 18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

18.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.00 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.50 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.00 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.00 מ'

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.

18.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי החשמל 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 ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

*[Handwritten signature]*

מגיש ויוזם התכנית

טרכטנברג אלה  
אדריכלות ושמות מקרקעין  
ת. 284 / שר

עורך התכנית

*[Handwritten signature]*  
CAL - CAL  
CAL - CAL  
CAL - CAL

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מורדות הכרמלי"  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
הפקדת תכנית מס: מק/מכ/189  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20.3.05 להפקיד את התכנית.  
.....  
יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מורדות הכרמלי"  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
אישור תכנית מס: מק/מכ/189  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.11.05 לאשר את התכנית.  
.....  
יו"ר הועדה המקומית

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/189  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס: 5450  
מיום: 13.11.05 עמוד: 211

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/189  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס: 5496  
מיום: 19.2.06 עמוד: 1944

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/189  
מורסמה בעיתון: 12.8.05  
ובעיתון ובועיתון מקומי: 12.8.05

הודעה על אישור תוכנית מס: מק/מכ/189  
מורסמה בעיתון: 12.2.06  
ובעיתון: 12.2.06  
ובעיתון מקומי: 7.2.06