



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

תכנית מתאר מקומית מס' מק/מכ/723

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מק/מכ/723 "הסדרת בנייה קיימת ברחוב העליה 16, גוש 11231 חלקה 331, גבעת נשר, נשר". ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית:

(1). תקנון בן 5 עמודים מחייב.

(2). תשריט מחייב בקני"מ 1:250

(3). נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:100

3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מכ/222, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19.02.87, י.פ. 3429, עמ' 1055.

4. המקום: נפה חיפה

מחוז חיפה

עיר - נשר, גבעת נשר, רחוב העליה 16.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית: גוש 11231, ח' 331 ו-ח"ח 377,387.

6. שטח התכנית: כ- 0.70 ד' מדוד גרפי.

7. בעל הקרקע: מ.מ.י ו-עיריית נשר.

8. יוזם ומגיש התכנית: פוקס חיים ויהודית רח' העליה 16, גבעת נשר, נשר
טל: 04-8213820, 050-4484448

9. עורך התכנית:

טרכטנברג אלה
ת.ד. 284 נשר 36602, טל: 04-8202605, פקס: 04-8202627

התכנית טעונה
אישור השר

10. מטרות התכנית:

10.1 הסדרת בנייה קיימת ע"י שינוי בקווי הבניין, לפי סעיף 62 א (א) (4) בחוק התכנון והבניה ולפי המסומן בתשריט:

- קו בניין קידמי דרומי מ- 10.00 מ' עד למינימום 8.00 מ'
- קו בניין צדדי מזרחי מ- 2.50 מ' עד למינימום 0.85 מ'.
- קו בניין צדדי מערבי מ- 2.50 מ' עד ל- 0.0 מ'.

10.2 הגדלת מספר יחידות הדיור, מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד במגרש, לפי סעיף 62 א' (א') (8) בחוק התכנון והבניה.

10.3 תוספת קומה והגדלת אחוזי הבניה בשיעור שניתן לבקש כהקלה בהתאם לסעיף 147 בחוק התכנון והבניה, לפי סעיף 62 א (א) (9):

- 3 קומות במקום 2 קומות + קומת עמודים מפולשת.
- תוספת אחוזי בנייה של 6% + 2.5% (בגין קומה נוספת), סה"כ אחוזי בנייה מותרים - 78.5% במקום 70%.

11. באור סימני התשריט:

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 שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
11.5 גבול ומספר חלקה רשומה	קו בצבע ירוק ומספר בעגול בצבע ירוק
11.6 בניין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
11.7 מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.8 קו בניין	מספר ברבע אמצעי של עגול מסומן בשטח הדרך
11.9 רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של עגול מסומן בשטח הדרך
11.10 קו בניין	קו אדום מרוסק
11.11 בניה להריסה	שטח מוקף צהוב
11.12 קו חשמל	קו, נקודתיים, לסירוגין באדום
11.13 קו טלפון	קו, שלוש נקודות, לסירוגין באדום

12. שימוש בקרקע ובבניינים:

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

13. רשימת תכליות:
מגורים א' - ישמש למגורים בצפיפות נמוכה בלבד.

14. הוראות תכנון ותנאים למתן היתר בנייה:

14.1

הוראות תכנון	מצב מאושר / קיים	מצב מוצע
1. מס' קומות	2 קומות + קומת עמודים מפולשת	3 קומות: קומת מרתף קומת כניסה כוללת קומת עמודים מפולשת וקומת עלית הגג
2. מספר יח"ד במגרש	2	3
3. מספר מבנים במגרש	1	1
4. שטח עיקרי באחוזים	70% בכל הקומות ביחד עד 35% בקומת קרקע	$78.5\% = 70\% + 6\% + 2.5\%$
5. שטח שרות	לפי מכ/ 201 (*) לפי מכ/ 222 (**)	40 % לפי מכ/ 201 (*) לפי מכ/ 222 (**) לפי חוק תכנון ובנייה (***)
6. קו בניין קדמי מינימלי	10 מ'	8 מ'
7. קו בניין צדדי מינימלי	2.5 מ'	קו מערב-0 מ' קו מזרחי מ' 2.50 עד 0.85 מ'
8. קו בניין אחורי מינימלי	4 מ'	לפי התשריט

(*) מרחב מוגן דירתי תיקני/שיפור מיגון) 7.5 מ"ר, חדר מדרגות 8 מ"ר, מדרגות גן, מדרגות חוץ, מרפסת ללא קירוי, שטח מתחת לגג רעפים שגובהו לא עולה על 2.20 מ', חניה מקורה.
(**) מחסן דירתי שלא יעלה על 15 מ"ר, קומת עמודים מפולשת.
(***) כניסה מקורה סגורה בלא יותר מ-2 קירות.

14.2 כל יתר ההוראות לפי תכנית מכ/222.

15. פיתוח שטח וחניה:

תכנית לפיתוח השטח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ותכלול: פתרון חנייה לפי התקן, מתקן אשפה, חיבור לתשתיות, גדרות בגבולות המגרש וכו' באישור מהנדס העיר.

החניה תותקן לפי התקן, שיחול בעת מתן היתר הבניה, באישור מהנדס העיר, בתוך המגרש או בסמוך אליו, בהתאם לתקנה מס' 1, סעיף 2 (ב) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) (תיקון), התשס"ד 2004 ובכפוף למצב הטופוגרפי הקיים בשטח.

16. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור נתונים להפקעה על ידי הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית נשר ללא תמורה.

17. שירותים:

- 17.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של עיריית נשר.
 17.2 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת האשפה יותקנו במקום ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.
 17.3 ביוב - הבניין יחובר למערכת הביוב בתאום עם עיריית נשר.

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

- 18.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי החשמל התת-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 החשמל, עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

התכנית טעונה אישור השר

מגיש ויוזם התכנית:

טרכטנברג אלה
אח"כ ושכונת מרכז
284 נשר

עורך התכנית:

עיריית נשר:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס': מק/מכ/723
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.11.98 לאשר את התכנית.

הממונה על המחוז
הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

הפקדת תכנית מס': מק/מכ/723

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4.9.95 להפקיד את התכנית.

הממונה על המחוז
הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס': מק/מכ/723
פורסמה בעיתון ובהסמכה מס':
מיום: עמוד:

הודעה על הפקדת תוכנית מס': מק/מכ/723
פורסמה בילקוט חש"י איס מס':
מיום: 12.9.96 עמוד: 4989

הודעה על אישור תוכנית מס':
פורסמה בעיתון ביום:
ובעיתון ביום:
ובעיתון מקומי ביום:

הודעה על הפקדת תוכנית מס':
פורסמה בעיתון ביום:
ובעיתון ביום:
ובעיתון מקומי ביום: