

חוק התכנון ובניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז: חיפה, מרחב תכנון מקומי: זבולון מורדות הכרמל

**הודעה לפי סעיף 106(ב') לחוק לתכנית כוללנית מספר: 355-0753905**  
**שם התכנית: תכנית מתאר כוללנית לנשר**  
**גרסת התכנית: הוראות - 27 תשריט - 17**

בהתאם להחלטת וועדת משנה להתנגדויות (להלן "הוועדה") מיום 05.04.2021 נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 106(ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), על שינויים שהוועדה שוקלת לערוך בתכנית 355-0753905.

**השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:**

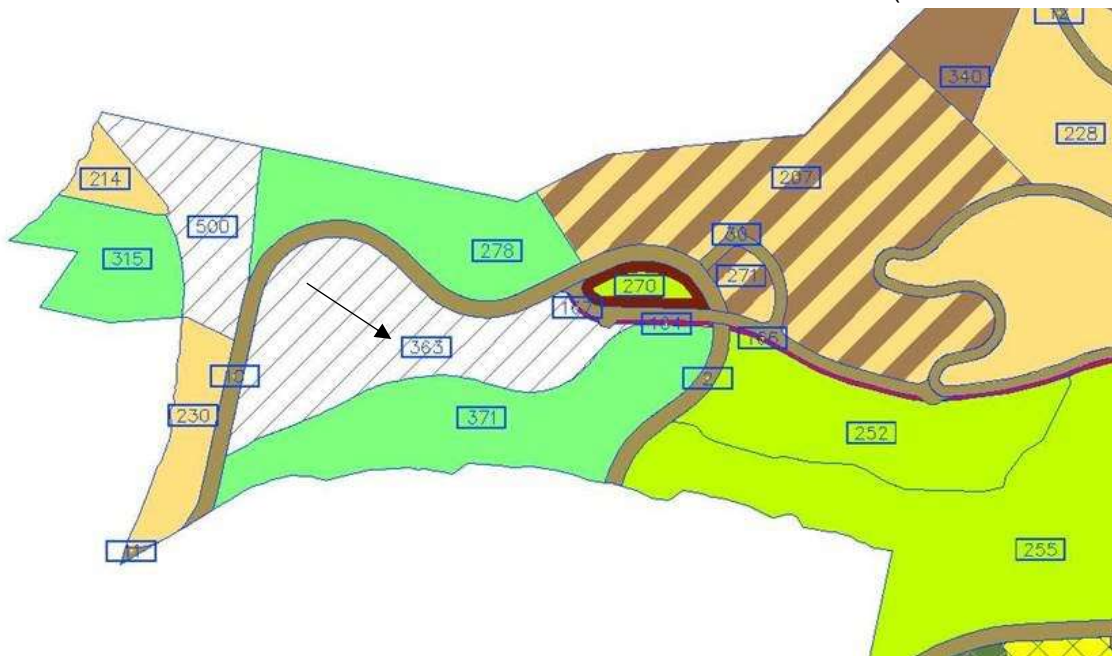
ישוב: נשר רחוב:

קואורדינטה X: 204264

קואורדינטה Y: 741642

**להלן השינויים ששוקלת הוועדה לערוך בתכנית כאמור לעיל:**

- מתחם 4 : הוועדה שוקלת לשנות את זכויות הבניה למגורים במתחם (שבתכנית המופקדת עמדו על 500 יח"ד) באופן הבא:
  - לתא שטח 214 ייקבעו 120 יח"ד. שטחי הבניה למגורים ייקבעו בהתאם למפתח של 160 מ"ר ליח"ד.
  - לתאי שטח 207 ו-271 ייקבעו 1000 יח"ד. שטחי הבניה ייקבעו למגורים בהתאם למפתח של 160 מ"ר ליח"ד.
- מתחם 4: הוועדה שוקלת לשנות את יעוד הקרקע של חלק מהשטחים הפתוחים כך שתא שטח 363 יפוצל ליעוד של "שטח לתכנון בעתיד" (כמפורט באיור מטה המסומן בחץ **בתא שטח 363**) , בהיקף של 88 דונם בשטח שבין הטיילת הנופית לבין דרך משה. יתרת השטח מדרום לטיילת תישאר כשטח פתוח (תא שטח 371 בגודל 85 ד').



- הוצאת היתרים מכוח התכנית: הוועדה שוקלת לאפשר הוצאת היתר בניה מכוח התכנית לשטח בית הספר גבעון. לשם כך יצורף לתכנית תשריט מילואה מצב מוצע הכולל את תא שטח 367 בקנ"מ 1:1250 או בקנ"מ אחר שיתואם עם לשכת התכנון וכן יתווספו הוראות מפורטות להוצאת היתר בניה בתא שטח זה בסעיף 5.2.9 (מתחם 9). היקף שטח הבניה המותר בהיתר יהיה עד 140% ובגובה של עד 5 קומות. קווי הבניין יהיו ע"פ המדידה הקיימת ויסומנו בתשריט.

4. מתחם 9: מוצע כי גובה הבניה בנספח מבנה עירוני יעודכן בחלקו המערבי ביותר של תא שטח 359 לגובה 22 קומות ובתנאי שיתוסף תנאי כי בתכנית מפורטת ייקבעו שטחים לטובת צרכי ציבור ורווחת הציבור.
5. מתחם 7: נספח מבנה עירוני: בתאי שטח 200,210 גובה הבינוי יעודכן עד ל-25 קומות. כמו כן, באותם תאי שטח, באזור המסומן 50 קומות בנספח מבנה עירוני, גובה המבנים המרבי יוגבה עד ל-230 מ' מעל פני הים בכפוף לבחינות נופיות. תכנית מפורטת תידרש לתיאום ואישור רת"א ומערכת הביטחון. כמו כן, ייקבע כי תנאי לאישור תכנית מפורטת המוסיפה גובה מעבר לקבוע בתכנית המאושרת (160 מ') יהיה הכללה בתכנית של מערכת הגשרים לתחנת הרכבל והטכניון, וכן חיבור בין שני המגדלים כחלק מהתכנית, ותנאי למימוש זכויות הבניה מעל הגובה המאושר יהיה ביצוע מערכת גשרים זו כאמור.
6. גמישות בשטחי הבניה בתכנית: הוועדה שוקלת להוסיף סעיף בו ייקבע כי תותר תוספת של עד 20% יח"ד ובהתאמה עד 20% של שטחי בניה במתחמים: 5, 6, 9, 10 מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות.
7. גמישות בשטחי הבניה בתכנית: ביחס למתחם 8 ולתא שטח 351 (במתחם 2.2) ייקבע בהוראות התכנית כי תתאפשר תוספת של עד 20% לזכויות הבניה, ובתנאי שניתן מענה לתשתיות הנדרשות.
8. חניונים תת קרקעיים במבני ציבור שלהם יש תכנית מאושרת: מוצע להוסיף בסעיף 5.1.2.3 להוראות התכנית כי בקשה להיתר בניה לפי סעיף זה תידרש להליך לפי סעיף 149 לחוק לרבות פרסום הבקשה להתנגדויות בעיתונות ובמקומון לתקופה של 30 ימים, שמיעת התנגדויות לבקשה, ככל שיוגשו, ומתן החלטה בוועדה המקומית.
9. כללי:
- 9.1. כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים שפורטו לעיל, רשאי להגיש התנגדותו לוועדה המחוזית עם העתק לוועדה המקומית בתוך 45 ימים מיום הפרסום האחרון של הודעה זו. ניתן להגיש התנגדות לוועדה המחוזית גם בדואר אלקטרוני [objection@iplan.gov.il](mailto:objection@iplan.gov.il)
- 9.2. הגשת התנגדות אינה מהווה הזדמנות להגיש התנגדות חדשה או התנגדות חוזרת לתכנית, והוועדה תשמע בדיון הנוסף אך ורק השגות הנוגעות לשינויים שפורטו לעיל, וכי היא לא תקלוט, לא תדון ולא תשמע התנגדויות אחרות.

כל מעוניין רשאי לעיין בתכנית ובשינויים כאמור, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה, שד הפלי"ם 15 חיפה 33095 טלפון: 074-7697275

ועדה מקומית לתכנון ולבניה זבולון, כפר המכבי 30030 טלפון: 04-8478105  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל, כורי 2 חיפה 33093 טלפון: 04-8676296

ובאתר האינטרנט של מנהל התכנון [www.iplan.gov.il](http://www.iplan.gov.il)

איתמר בן דוד  
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה