

מחוז חיפה

מרחב הכנון מקומי יימורדות הכרמלי

תכנית בנין - עיר מכ/222

תכנית שינוי להגדלת מתאר ג/580 ולתכנון מפורטות מס' ג/143, ג/562, ג/328, ג/402, ג/472, ותחשיב 2/10/12 נשר, מקוט החכמה - שכונת גבעה נשר.

1. שם ותחולה:

תכנית זו היא שינוי לתכנית הנ"ל, תכנית מכ/222 הנראות בדבר תוספות לבתי מגורים נשר (שכונת גבעה נשר). הנראות תכנית זו יחולו על כל השטח המותחם כחש"ט המצורף.

2. התשריט:

התשריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית:

ג/143 - שכונת פועלים נשר, פורסם למתן תוקף בעתון רשמי מס' 43 ב-2.11.49.

ג/472 - שינויים בשכונת מדרון נשר, פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 897 ב-21.12.61.

ג/328 א' - תכנית שכונת גבעה נשר, פורסם למתן תוקף מחדש בילקוט הפרסומים מס' 945 ב-19.7.62.

ג/402 - שינויים בשכונת גבעה נשר, פורסם למתן תוקף מחדש בילקוט הפרסומים מס' 945 ב-19.7.62.

ג/562 - בנין במורד גבעת נשר, פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1256 ב-20.1.66.

תחשיב 2/10/12 אשר אושר ב-30.8.79.

והנראותיה עד לפות כל ההוראות שבתכנית הנ"ל.

מכ/201 - הנראות בדבר אופן חישוב אחוזי הבניה באזורי מגורים, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3292 ב-19.1.86.

4. מטרת התכנית:

1. לאפשר תוספת לדירות במבני מגורים קיימים, ומתן הנראות תכנון למספר מגרשים לא בנויים.

2. מתן לגיטימציה למבנים קיימים וקביעת המבנים המיועדים להריסה בהתאם לתשריט.

5. רשימת גושים חלקות:

א. גוש - 231

ב. חלקות:

- 23-30, 47, 57, 60, ח"ח 61, 94-63, 144-99, ח"ח 145, 146, 150, 151, 154, 155, 158,
- 162, 159, 203-193, 204-206, ח"ח 210, 211, 225, ח"ח 231, 238-256, 268, 270, 272,
- 276, 274, 280-313, 315-316, 323-324, 328, 330-353, 359-377, ח"ח 379,
- 383-389, 391-415, 418-422, 428, 426, 455-457, 571-574.

6. רשימת ההכליות:

איזור

תכלית

6.1 איזור מגורים א'	בנייני מגורים 1-2 קומות, חניה, פרטיה, מתקנים לקני הנדסה העירוניים.
6.2 שטח ציבורי פתוח	גינון, מגרשי משחקים ומתקנים לשתויים הנ"ל, מעברי ציבור לרשות רבים, בית כנסת (ב) מצבת זכרון (א); קיימים ומקלטים ציבוריים.
6.3 שטח פרטי פתוח	כניסות לבתים, שבילים ומדרגות, ומקומות חניה מיועדות לבתי מגורים שאינם גובלים עם הכביש כלומר שורה האחורית בהתאם לתוכנית המאושרות.
6.4 חלקה 88 - מסחר+מגורים	השטח מיועד לשמוש מעורב למסחר ומגורים, וזאת הקמת קומה שניה מעל החנות הקיימת.
6.5 איזור מגורים ב'	בנייני מגורים; חניות פרטיות.
6.6 דרכים	ישמשו כדרכי תנועה - לרשות רבים.

7. הפקעות לצורך ציבור:

כל השטחים הנ"ל יועדים לצורכי צבור נתונים להפקעה על ידי הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 168 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965.

8. הוראות התכנון:

איזור מגורים א'

מרווחי בניה לתוספות עתידיות			% מכסימליים בכל הקומות	אחוזי בניה מכסימליים בקרקע	מס' קומות
אחורי	צדדי	קידמי			
4.0	2.5 או כפי שקיים	5 או כפי שמסומן בתשריט	70%	35%	+2 קומת עמודים מפולשת

בקומת עמודים מפולשת תותר הקמת מקלט תיקני בהתאם לתקנות הג"א, ומחסן בשטח של עד 10 מ"ר בלבד.

איזור מגורים ב'

מרווחי בניה לתוספות עתידיות			סה"כ אחוזים בכל הקומות	אחוזי בניה מכסימליים בקומה	מס' קומות
אחורי	צדדי	קידמי			
4.0	2.5 או כפי שקיים	5 או כפי שמסומן בתשריט	105%	35%	+3 קומת עמודים מפולשת

בבנינים בהם קומות 3 קומות בלבד אחוז הבניה לכל הקומות יהיה 105%. פולשת תותר הקמת מקלט תיקני בהתאם לתקנות הג"א ומחסן בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה.

בחישוב אחוז הבניה הן באיזורי מגורים א' והן באיזורי מגורים ב' יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת ומקלט תיקני. מחסנים בשטח של 10 מ"ר באיזור מגורים א' ומחסנים בשטח של 6 מ"ר לכל דירה באיזור מגורים ב'. שטח חיועד לשילוש מעורב למקור ומגורים - חלקה 88 תותר הקמת קומה שניה מעל חנות קיימת בלבד.

במגרשים הפנימיים יחשב החלק הצר כמרווח צדדי ואילו מרווח אחורי יהיה לגבי החלק הרחב (הארון) של החלקה.

9. תנאים מיוחדים:

- א. לא יוצא היתר בניה להגדלת יחידת דיור בבית בן יותר מדירה אחת, אלא לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית ובה הצעה תוספות אחידות לכל דירות הבנין.
- ב. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח המגרש ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ג. הבקשה להיתר תכלול מקום חניה לכל דירה בתחום המגרש.
- ד. תכנון קווי הנדסה וסלוק אספה יעשה באישור מהנדס המועצה.
- ה. יותר הקמת מסגרת דירת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר מחומרים קונבנציונליים קירות בלוקים וגג בטון ארבעים.
- ו. המחסנים הקיימים (שאינם מסומנים בתכנית זו להריסה) יקבלו לגליזציה תוך כדי הצבת תנאים לשפתי החזיתות.

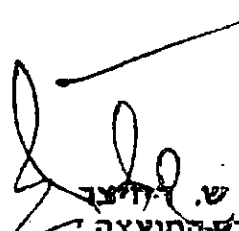
3/..

10. איסור בניה תחת ובקרבת קווי חשמל:

(1) לא ינתן עיליים, נתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיימני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך..... 2.00 מטרים
- בקו מתח בזה 22 ק"ו..... 5.00 מטרים
- בקו מתח ליון 100-150 ק"ו..... 9.50 מטרים

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואי לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה משרת החשמל.


 אינג' ש. דוידוב
 מהנדס-המועצה
 הנוקומית נשר

חתימת המועצה המנדטית:

חתימת מינהל מקרקעי ישראל:

חוק התכנון והבניה - 1965
 מס' תכ. 222
 מס' 19.5.86
 חתום: [Signature]
 מנהל תכנון

חוק התכנון והבניה - 1965
 מס' תכ. 222
 מס' 10.12.84
 חתום: [Signature]
 מנהל תכנון

חכניה מס' 222/א
 הפרסומים מס' 3308
 מס' 14.9.86

חוק התכנון והבניה - 1965
 מס' תכ. 222
 מס' 17.86
 חתום: [Signature]
 מנהל תכנון

מס' תכ. 222/א
 מס' 19.2.86