

3-267

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מחוזי

תכנית מפורטת מס. ג/881....

הנקראת: שקום תל-חנך

מחבר התכנית: עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים
מגיש התכנית: מועצה מקומית נשר
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

אפריל 1978

מרץ 1979

מרחב תכנון מקומי מתוזז - פרוז חיפה

מועצה מקומית נשר

תכנית מסורת מס. ג/861 הנקראת "שקום תל-הנגן"

1. שם החוליה

תכנית זו מקרא תכנית מסורת מס. ג/861 שקום תל-הנגן.

התכנית מחול על שטח המוחלט בקו כחול עבה במשרים המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

משרים המצורף שיוך בק.ס. 1:1250.

2. יחס לתכנית אחרת

על תכנית זו לחולנה כל תוצאות תכנית מתאר נשר מס. ג/580. ככל מקרה של פטירה בין תוצאות תכנית המתאר ג/58 ותכנית זו, פהים תוצאות תכנית זו שייכות.

תכנית מתווה סיבוי לתכנית המפורטת להלן:

מהות השינוי

שם ומספר התכנית

השאמה לתכנון חדש הכולל יעוד שטחים לאזורי מגורים, ציבוריים וכו'. כטול חלק מהשטח הכלול בתכנית והכלת תוצאות תכנית זו. ביטול חלקות ומגרשים שבמחכבות הנ"ל ובמחכבות קודמות מאושרות הכלולים במשרים. ביטול חלק מהשטח הכלול בתכנית והכלת תוצאות תכנית זו. ביטול חלקות ומגרשים שבמחכבות הנ"ל.

א. תכנית מתאר מס. ג/580

ב. תכנית מסורת מס. ג/615
ג. 693/ג

ג. ת.ר.ט.צ. מס. 2/10/1
2/10/3
2/10/5
2/10/10

3. תסקום

מחוז : חיפה
נפה : חיפה
מועצה מקומית : נשר

11233	חלקות 1-86	גושים:
11230	חלקות 3,2,1 ח"מ 27,24,4	גושים חלקיים:
11232	חלקות 1-33 ח"מ 57	
11234	חלקות 12,9,7,6-21,25,26,29 ח"מ 30,23,4,3,1	
11235	חלקות 16, 67-79, 19, 21, 22, 27-29, 31-38, 83, 94, 99 ח"מ 78, 80, 97, 42, 40, 30, 19	
11238	ח"מ 34,35	

4. שטח חובניות

שטח חובניות 152 דונם כסך (נמדד באופן גרמי)

5. גבולות חובניות

- מסגון מזרח - כביש בין קירוני חיפה-נצרת: כביש מס' 11 דרך נג-יאורם
- מסגון מערב - לאורך רחוב סרף (גבול ת.ב.ע. ג/698)
- מדרום מזרח - לאורך רח' חבנינים
- מדרום מערב - רח' שם הימים ובמסגן גבול מנרסי חבנינים שלאורך רח' שם הימים (גבול ת.ב.ע. ג/695)

6. ירוש והגיש חובניות

טוענה מסומים גשר (בשימוש עם פשרד השיכון והנדוני)

7. בעל חוקק

סיגול מקסימי ישרואל

8. מחבר חובניות

עודי גוררון - דינה אמר, אודיכלים

9. מסדות חובניות

9.1 חבנון מדרס לחלק חובניות השידע לפניו תלונבו במסגרת חבנון מפורט של השטח הכלול בחובניות; יקוד שמחים לטבדורים, מסחר, בגיני שבד, שפחים צבוריים פתוחים, דרכים, חניות, מבילים לחולכי מגל ויעודים גוסמים, כפי שיפורס ברשימת תאכליות.

- 9.2 ביטול חלוקת הקיימה, אזורי החלוקה מחדש של השפחים, בהתאם ליועורים והחלטות המסומנים במפרטים.
- 9.3 קביעת מדיניות למכונן המפורט של המטה.

10. באזור סימני המפרטים

ס י מ ו ן	כ מ ו ר
קו כחול קנה	10.1 גבול המבניה
קוים מקוטעים בצבעים שונים	10.2 גבול המבניה המקורית והנוכחית/ מוקדמת
קו עם מסולסלים עיליים / תחתיים	10.3 גבול גוש
קו דק מקוטע בצבע המפרטים	10.4 גבול חלקה למסול
מסרה בעיגול מקוטע בצבע המפרטים	10.5 מספר חלקה לביטול
קו בצבע המפרטים	10.6 גבול חלקה מוצעת
מסרה מוחתמת בעיגול	10.7 מס' חלקה מוצעת למגורים
אות עגרים מוחתמת בעיגול	10.8 מס' חלקה מוצעת שאינה למגורים
סמל צבוע חום בהיר	10.9 דרך קיימת ו/או מאוחרת
סמל צבוע אדום	10.10 דרך מוצעת מרחבת ומגיה
סיוט בקוים אלכסוניים אדומים	11.11 דרך לביטול
מסרה ברזע עליון של הקבול	10.12 מספר הדרך
מסרה ברזע הימני/שמאלי של הקבול	10.13 מרחק קדמי
מסרה ברזע תחתון של הקבול	10.14 רחב הדרך
סמל מסוים באלכסון ירוק/אדום לסריגין	10.15 מעבר צדדי לחולכי רגל
סמל מסוים באלכסון ירוק/צבע אזור מגורים לסריגין	10.16 סביל חולכי רגל בשטח מגורים
סמל מחוב מוחתם בקו כחול	10.17 אזור מגורים ג' - בניין קיים
סמל צבוע צהוב	10.18 אזור מגורים ג' - מכונן המפרט
סמל צבוע כחול מוחתם בקו כחול	10.19 אזור מגורים למכונן מיוחד
סמל מסוים באלכסון צהוב וצבע המפרטים לסריגין	10.20 רחבה למכונן מגורים
סמל צבוע כחול מוחתם בקו אדום	10.21 סמל למכונן מיוחד
סמל מוחתם בקו ומבוקר	10.22 בניין קיים
סמל מוחתם בקו מלא	10.23 בניין מוצע
סמל מוחתם בקו מקוטע בצבע צהוב	10.24 בניין להריסה
מסרה רומית/	10.25 מס' קומות/קומות קטודים
סמל צבוע חום מוחתם בקו חום כהה	10.26 סמל לבניני צבוע
סמל מסוים באלכסון בצבע חום אפור	10.27 מרכז אדריכלי מסרי ומגורים

כתום לסריגין

שטח מסויס בצבע ירוק	10.28 שטח צבירי במחל ליר שטח מסור
שטח צבוע ירוק	10.29 שטח צבירי במחל
קו בצבע סגול	10.30 קו חזית חנויות
קו מקוטע עבה בצבע חסריס	10.31 קו דלק
קו מקוטע בצבע אדום עם סטון מסי קריס	10.32 קו חשמל ס.ג.
קו מקוטע בצבע ירוק	10.33 קו סלפון מת-קרקעי

11. מכלה חסותים

חלקים חסותים למגורים, מסחר, מבני צביר, שטח צבירי במחל, דרכים, סבילים מסי יחידות מגורים, מרפוחים, מקומות חניה וכו'.

המכלה מצורפת למשרים.

12. שטחי קרקע וכבנינים

לא תשמש קרקע או בנין במחוס חובנית, אלא למכלים המפורס במשרים וכאמור במבוא חבנית 17.

13. היחסי חבנית

יחפנו היחסי חבנית בשטח המרבו המורחי הכולל במחל המגורים, בהתאם להחבנית המפורס שמוסר כחוק בק.מ. 1:500, המתיחסת לכל שטח המרבו. ~~שטחי חבנית סגור-המחל.~~

החבנית המפורס מפרס את יעודי חבנינים, המפורסם המפורס במחל, המלבד המרביכלי של חזיתות חבנינים ומחל חסות.

14. קצוב ארכיטקטוני של חבנינים

- 14.1 חבנינים חלולים בחבנית זו יקוצבו בעצוב ארכיטקטוני מנוכס. לא מורד כל מקולה, שחבנע בחלמות המורה החיצונית של חבנינים, ובגוון שנקבע להם (צביעם מרפסות ז/או חלקים מחזים חבנין). לא יוחפנו צנורות מים, ביוח, נקוד, חשמל סלפון וגז על הקירות המצונניים של חבנינים.
- 14.2 לא תחור מוספת לחבנינים קיימים אלא בחבני שמוספת חבנע בהתאם לחבנית חבנין מאוסרת.
- 14.3 לא תחור מריצום/חבנית של פחתי מרפסות, חלון חסותים אחרים חבנין. לא תחור חוקנה דודי שטח לחסות מים על חבנית וחפנות משרותם לרדיו וסלולויזיה, אלא אם יוחפנו למי המסופח בחיתר חבנית.

14.4 לא תומר הקנה בניני עזר כגון: פוסקים פרטים, מחפצים כיונים, חדרי אשפה, כביסה חדרי ריכוז מיכלי גז, אלא בקומות הקרקע/קומדים או חלק מהבניה שיתח המטה.

14.5 לא תומר הקנה שלטים ומתקני פרסום על חזיתות בניני מגורים, לפעם מספר בים תומר וטילוט רחובות. הקנה מתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים תהיה חייבת בקבלת היתר בניה.

15. רשימת תבלי ת

ת ב ל י ת

ת ב ל י ת

ישמש למטת בניני מגורים משותפים כשטר בכל חלקה מבנה אחד, מספר יחיד כרסום בטבלה במשרים. תומר חלוקה למספר מבנים, במרח ומשב המגורים יחייב זאת. המבנים יהיו בני 3 קומות ללא קומת עמודים, לכל דירה תהיה כניסה נפרדת ללא חדר מדרגות משותף.

15.1 אזור מגורים ג' - להכנון חלקות 2-6 ; 10-15

לכל דירה צמוד שטח חצר או מרפסת פתוחה.

השטח הפרטי המותר בין הבנינים ישמש לבנינות ומבילים. השטח יחזק על ידי בעלי המבנים המובילים והמספר בו זכום מקבר לצורך.

המניה מוסדר כמפורט בסעיף המניה בטבלה שבמשרים המפורדף.

15.2 אזור מגורים ג' - להכנון כשלוש שטח מסחרי חלקות 0,7

ישמש לתקנת בניני מגורים משותפים בכל חלקה מבנה אחד. מס' יחיד כרסום בטבלה. המבנה יהיה בין 4-3 קומות מגורים. קומת המבנה השטח סמית מסחרי. המלש המבנים לקומות המגורים יהיה נגוד מהשטח המסחרי ויכלול שטח פרטי פתוח, המניה כמפורט בטבלה.

מבנה מגורים 3 קומות על קומדים המאר כמפורט בסעיף 15.1, 15.2

15.3 אזור מגורים ג' - להכנון חלקה 9

ישמש לתקנת בניני מגורים משותפים יהיה לבנות יותר מבנין אחד לבני כל פגוש, כמפורט בטבלה.

15.4 אזור מגורים להכנון טי תמר חלקות 10-16

15.4 (המשך)

החזר חלוקת מחנה לצורכי רישום במים משותפים.

בכל מקרה של מספר מבנים, לא יוגרל סה"כ ט"י יחיד במגוון המצויין בטבלה שבמשרד.

המבנים יהיו בני 3 קומות.

בין חזית המבנים לשביל המבואר יהיה שטח פרטי מוגן, שימשש לגינות שבילים מרחבות ומנוח מתחם. לא החזר בניה בדרום או מבוליים למטע קירוח המוכים לים מוכנים מזה כולל סמוך יחד עם בקשה הישר בניה לכל מגוון המעברים בין המשרדים השני זכות מעבר לצבור. המעבר יחזק ל"י בעלי הנכסים הגובלים.

מקום חניה במפורט בסעיף הנניה בטבלה, שבמשרד המצורף.

ישמש לתקנת בניני המורים משותפים. לא יגמן רשיון בניה בחלקה זו במרחק מוגש המבנים המורטת המאושר סוף, לכל החלקה.

15.5 אזור רחוקה למגורים - חלקה 25

חלקות ישמשו כמבנים צבוריים פתוחים, סיוערים לנסיעות, גינון, יקוד, אנדרטות, שבילים, משרדי משקיים וכו'.

15.6 שטח צבורי מוח - חלקות יח"ב-בב'

אזור המבילים בחלקה יח"ב ישמש כדרך מעבר הירוח אל חלקה ו' מדרך ט"ב 2.

15.7 שטח צבורי מוח ליד שטח המשרדי - חלקות כג', ס"י

ישמש לכפר שכונתיים בבבלס חחניה בחלקות הגובלות. שטח לרשות הצבור.

15.8 שטח לבניני צבור - חלקות ה"ג-ג"ד

ישמש מבני צבור קיימים כגון: מרפאה, בית כנסת, גן ילדים טקון, בית-ספר, בנין מועצה, בית המסדרות. לכל המחדים לבניני ציבור הושרד גישה נפרדת מדרך ציבורית.

15.9 שטח לבניני צבור - חלקות ט"ז-י"ד

ישמש לוקמת מבני צבור המפורט בטבלה שבמשרד המצורף. מוח ומחזקת נאמת ל"י בעלי הנכסים.

15.10 מרכז אזורי מחירי ומבזרים - חלקות א'-ג'

ישמש כמרכז אזורי, המחירי המולב במבזרים. יועד למקום מבני הנדיות, סופרמרקט, משרדים, בתי קפה, בניני ציבור וכו'.

לא יועד רשיון בניה בטוח מוגש מבני המורה שמהותו כחוס המכלול מבני בניני בק.מ. 1:500 וזה מבחי בנינים מקומם ועצוב המבנים המבזרים. גובה הבנינים יהיה עד 3 קומות ללא קומות. מבני 11 זהים על המטה המ"ל לכל המטה המורה מבניס בן-יהודה. (נוסחים 1127-1129) כל ה"מרכיב" ימוכנו כחידים מורכבים אחד. שמה בניה כמחום למעורר המכלול.

15.11 מביל צבורי חלקות א'-ב'

המטה ישמש כמביל מרכזי להולכי רגל יאמר בניה גדרות למקום קירות מוטכים.

בעת בקשה להיפר בניה לבנינים, יפורס בתוכנית פיתוח המביל והבנייה לבנינים ולמבזרים המובילים והמכלול המתאימם. יפורס סילוב המטה הפרטי המתוח למביל המבזרי.

המבילים ישמשו כמעבר רכב חידום (כרמס למבני המוטוריסים).

15.12 מביל כמטה מבזרים (מעבר צבורי)

המטה ישמש כמביל מעבר מבזרי לדיורי הבניה המוטומם והמבנים המבזרים. מאמר בניה גדרות שבין החלקות המובלות במביל.

לא יבנו היפר שמוש בבנינים אלא אם הוסלמו כל עבודות פיתוח המטה כולל המביל, קוי מלפון, המכל, מים, ביוט מרכזי, מניה - לצריני החלקות המובלות.

15.13 דרכים מניה מבזרים

ישמשו כדרכי מנועה ומניה.

חידכים יסללו כמחמה המלה, ליי מבזרי מבזרים רשיון קיריה לבנינים, במקביל למבני כעוק והמבנים.

16. חניה צבורית ומרפיה

16.1

חניה מבזרים מניה במיקום שידרש בעת קבלת החזרי בניה לבניני צבור ומסחר. מבניה בקשה להיפר בניה יפרטו את מופן החניה, קצוב ובנון המטה. המטה המיועד לחניה מבזרים ולה יבוצע מלכ המבניה המסחר לעיל, יפותח כמטה צבורי מתוח, עד לסלילתו כמטה חניה.

16.2 חגיגה לכנייני מגורים במבנות החיה כוללת המיועדות לכך, כמגורי מבניינים או כסולי מדרגים כולק סדרך הצבורים - הכל לפי חוכניה פתוח. שיעור החניה יהיה יחי חניה לכל יחי דיור.

מקומות החניה לכניינים המגורש אחד יהיו כמגורש אחד, הכל בהתאם למפורט בתכלת ההחלטות.

17. רישום שטחים לצרכי צבור (הפקעה)

מקרקעין מנוקדו בחכניה זו לצרכי צבור כמפורט בטקסיים 158 ו-159 לחוק החכנון והכניה השליח 1965 מיועדים להפקעה. הפקעה תעשה בהתאם למעיף 26 לחוק החכנון והכניה ומט ירמון ליש המועצה המקומית נשר.

18. חלוקה חדשה - וריסום

חכניה לצרכי רישום וחלוקה חדשה של מקרקע החלולה במחוט החכניה, מוגט לריסור מוקדה המפורטים בהתאם לתוראת מעיף 158 לחוק החכנון והכניה השליח או מעיף 159 הכל לפי מעיין, לאחר גמר ביצוע בשטח של רשת החכניהים ומיתוח השטח (קירות מופכית, שבילים, מדרגות וכדומה), ולא לפני גמר היסודות לחכניהים שבנינם מוכן חכניה חלוקה.

תומר חלוקה נעשה כמת חלוקה החלולה בגיין שלם עש שטח קרקע צמוד לפי שיסומן בחכניה לצרכי רישום וחלוקה.

19. טימוח חכניה

חכניה חכניה וריסון קיריה לחכניהים המוגטים יבצעו את כל מקולות המיתוח בשטח, יבצעו וישחלו קנים ונעמלים למירוחמים שנין חכניהים ובהחתיים החכניהים שנין חכניהים שבמסוך להשלמת פעולות חכניהים ולחכניה קצון המועצה המקומית נשר.

20. גדרות

לא תומר הקנה גדרות בשטח החכניהים, אלא בהתאם למסומן בחכניה מיתוח השטח.

21. הריסה

- 21.1 חכניהים החכנוניה לריסה על-גבי החכניהים מיועדים לריסה. על הריסה להצבא חור כדי הקמת של חכניהים המועמית בחכניה, כלהלן:
 - א. חברה הקמתן של 60 יחיד ורמטונות לא חתמה בחיוב הריסה כלשהי.
 - ב. חברה הקמתן של יחיד נוספות (מעל ל-60 יחיד) חתמה בחריסה מראש של חכניהים חכנוניה היירות שיתור לחקים בכל שלב שחוג.

22. תקלת ט"ט

לא יושא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם הבניין כולל מקלט בהתאם לתקנות ח"א. לא תוצא תקופת סטוס בבניין אלא אם המקלט בוצע ל"פ דריסתו ח"א.

המקלטים שיוקמו בשטחים המבוצרים המיוחדים יבטחו את עובדי האו"ם, יבטחו פשוטם ובוצרים ובמקרים מיוחדים במיוחד רשיון ח"א, גם אם דיירי הבתים הממוכנים. במקומות אלו יבוא המקלט המבוצר במקום המקלט בבניין המבוצרים ובמקום המקלט המבוצר יבנה לפני החלפת אישור הדיירות.

23. אשר בבניה נשמה ובקרתה קרי השמל

23.1 לא יבנן ביתר בניה לבנין או חלק ממנו נחתם לקוי השמל עילייה. בקרתה קרי השמל עילייה יבנן ביתר בניה רק במרחקים המפורטים שמהן מקו הבנין שסוף אל הקרקע בין תחיל הקצוב והקצוב ביותר של קרי השמל, לבין החלק המולט ו/או הקצוב ביותר של הבניה.

2 מטרים	ביתם סוף גמור
3 מטרים	ביתם סוף גבוה
5.5 מטרים	בטו סוף עליון 110-150 קרי"ט

23.2 אין לבנות בניינים מעל לכל השמל זה קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מבניינים אלו, ואין להחזיר מעל הקצובה ככל השמל גם-קרקעיים, אלא רק למטר עולה איסור והסגרת מתנחת השמל.

24. ט"ט ז"ט

24.1	אספקת מים	-	בתי מוסת אספקת מים של המועצה מקומית גמור.
24.2	ז"ט ז"ט	-	כל הבניינים והחברות לרשת הביוב המרכזית, שחברות ל"י בטיס התכנית בהתאם לתכנית המאושר ל"י המועצה המקומית.
24.3	הידרנטים	-	בטיס מוכנית רשיון עירייה לבניינים יתקינו הידרנטים לכבוי אש לפי מפרט שרומי טכני-אש.
24.4	מרחק אשפה	-	מרחקים למרחק אשפה יתקנו במקום, במספר ובצורה שחמים לפרטים שיאושרו ל"י המועצה המקומית.

אספקה שלפון לכבינים בשנת תשס"ח
זו יהיו ליי מוליכים תג-קרקעיים
ואין לבצע תבורים ליליים.

24.5 סל 11

אין לעבוד בכלים מוכניים מעל קו
שלפון. יש לתודיע מראש למשרד
הקשור על כל תחילת עבודה כדי
למסירה תשעה. יש לבקש סיפון
וקיים כמנהג המשרד הקשור למני
ביצוע תחירה בשנה.

24.6 קו השל

אספקה השל לכבינים בשנת תשס"ח
יהיו ליי מוליכים תג-קרקעיים ואין
לבצע תבורים ליליים למש קו השל
מ.ג.מ.ע. קיימים.

לא יוצבו סלסולות/מטורים על קמורים.

לשם האום נוסא כללים תג-קרקעיים
ותחנות סלסול/מטורים יש למנות
לחברה השל, לפני תחילת ביצוע.

כמידה תבור, תבוצע הקטקט טאורי
השל. העבודה תבוצע כאום חוקים
שם תגרי השל, תחומים יחולו על
מגיפי מוכנים וסיון קיריה
לכבינים השונים.

מארה השמים תבוריים ותחומים
ימוכנו ליי האוצה הקומים.
אספקה השל תהיה ליי כללים תג-
קרקעיים.

24.7 מארה מחובת

25 תחילת

תכנית מס' 881/ג פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 2444 מיום 15.6.78 עמוד 1884
ר' ס' אל

קווי גורדון - יונה אמר
אדריכלים ומתכנני ערים
חופה, רח' חאסיף 14, טל. 82679

מנכ"ל תכנית

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי של
תכנית ל.ת.ל.מ.ת.ל. מס' 881/ג
הועדה המחוזית בישיבתה ה 82; 85
מיום 12.12.78 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

הועצה המקומית נ"ט
המתקנה הטכנית

מניש תכנית

בעל התקנה

תכנית מס' 881/ג פורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 2581 מיום 27.12.78 עמוד 662