

3-1608

כאספ
ז'הפן 33
2628 .ב.

25.5.80

תכנית מחאר

מרחב תכנון מקומי - מחוזי

מעלה בן דור

תכנית מפורטת מס'

המחוז : ח י פ ה

הנפה : ח י פ ה

הישוב : נ ש ר

עורך התכנית : הארי וויטסון, אדריכל

מגיש התכנית : משרד הבנוי והשכון, מחוז חיפה

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

חארין:

השם והתחולה

.1

חכנית זו תקרא שינוי תכנית מיחאר נשר ג/580 נשר-בן דור, תכנית מפורטת מס' (להלן "התכנית") ותחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה, בחשריט המצורף לתכנית זו (להלן "החשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

יחס לתכניות אחרות

.2

חכנית זו מהווה שינוי לחלק מתכנית מיחאר נשר ג/580.

המקום

.3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנשר-בן דור לפי המסומן בחשריט המצורף.

גבולות התכנית

.4

צפון חלק מחלקה 91 גוש 11217, חלק מחלקה 7, 8, 11, גוש 11209 בחשריט.
מערב חלק מחלקה 8, 12, גוש 11209 בחשריט.
דרום חלקה 117, 60, 59, 57, 55 גוש 11217, ציר כביש מס' 6.
מזרח חלקה 904, 54, 53, ציר כביש מס' 6, חלקה מס' 119 גוש 11217 בחשריט.

שטח הקרקע הכלול בתכנית

.5

שטח הקרקע הכלול בתכנית - 39.2 דונמים (מדוד גרפית).

גוש 11209 חלק מחלקות 8, 11
גוש 11217 חלקה 118, חלק מחלקה 85, 91, 115

מטרת התכנית

.6

לייעד שטחי מגורים במבנים מודרניים, כמו כן שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ציבוריים, איזור מסחרי, דרכים. כמו כן התכנית מהווה קשר ארכיטקטוני בין "מצפה בן דור" והבתים הקיימים ברחוב "מעלה הגיבורים".

7. טבלת השטחים ושימושי הקרקע

כפי שמצויין בטבלת השטחים בחשריט.

8. באורים וסימונים בחשריט

ה ב י א ו ר	ה ס י מ ו ן
גבול התכנית	8.1 קו כחול עבה
גבול גוש ומספר גוש	8.2 קו בצבע החשריט עם משולשים עיליים ותחתונים ומספר בן חמש ספרות
גבול שטח שפות העיר חיפה	8.3 קו עבה מרוסק לסירוגין נקודות
גבול חלקה מיועדת לביטול	8.4 קו מרוסק בצבע ירוק
מספר חלקה מיועדת לביטול	8.5 מספר בצבע החשריט מעוגל בקו מרוסק בצבע ירוק
גבול חלקה מוצעת	8.6 קו עבה בצבע החשריט
מספר חלקה מוצעת	8.7 מספר בצבע החשריט מוחזח בעיגול בצבע שחור
איזור מגורים "ג" מיוחד	8.8 שטח בצבע צהוב מוחחם כחום
איזור מסחרי מחוכנן במפלס חתונן של חניה ציבורית	8.9 טיט בקוים אדומים ואפורים לסירוגין
מספר יחידות מגורים	8.10 מספר באלכסון בן שתי ספרות
מספר קומות + ק' עמודים	8.11 מספר רומי
מספר דרך מירוח קדמי רוחב הדרך	8.12 מספר ברבע העליון של העיגול
	8.13 מספר ב-2 הרבעים הצדדים של העיגול
	8.14 מספר ברבע החתונן של העיגול
אחר למוסדות ציבור	8.15 שטח צבוע חום מוחחם חום כהה
מספר אחר למוסדות ציבור	8.16 אות עברית בתוך עיגול בצבע החשריט
שטח ציבורי פתוח	8.17 שטח צבוע ירוק
מספר שטח ציבורי פתוח	8.18 מספר עברי בן 2 אותיות

ה ב י א ו ר	ה ס י מ ו ן
דרך קיימח	שטח צבוע חוט בהיר 8.19
דרך או חניה צינורית מוצעת	שטח צבוע אדום 8.20
בנין להריסה	שטח מוקף בקו דק בצבע החשיריט מוחחס בצהוב כהה 8.21
בנין קיים	שטח מוקף בקו דק מנוקד בצבע החשיריט 8.22
בנין מוצע	שטח מוקף בקו דק בצבע החשיריט 8.23
זכות מעבר להולכי רגל	טיוט בקוים ירוקים-צהובים לסירוגין 8.24
זכות מעבר לרכב חרום ולהולכי רגל	טיוט בקוים אדומים-ירוקים לסירוגין 8.25
שטח לתכנון מחדש	טיוט בקוים ירוקים-אפורים לסירוגין 8.26

טבלת המגרשים והבנינים 9.

בחישוב שטח הבניה המותר יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט לקומה עמודים שגובהה איננו עולה על 2.20 מ'.

מ ר ו ו ח י ם				מספר קומות מודרגות	אחוז בניה מותר בקומה	גודל מינימלי	מגרש מס'	האיזור
צפון	דרום	מזרח	מערב					
4	4	0	4	5+ע	20%		1	מגורים "ג" מיוחד
4	4	0	4	5+ע	20%	600 מ"ר	2	*
4	4	0	4	5+ע	20%		3	
4	0	0	4	5+ע	20%		4	
4	4	4	0	5+ע	20%		5	
0	0	0	0	2	40%	1000	א	בניני צינור
4	4	4	4	2	40%	מ"ר	ב	
0	0	0	0	2	90%	400 מ"ר		איזור מסחרי

* תותר לבניה יותר מבית אחד על מגרש אחד.

10. ינוזם ומגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה.

11. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - חיפה.

12. המתכנן

הארי וויטסון, אדריכל, רח' הר-דפנה 33 סביון.

13. השימוש בקרקע ובבנינים

לא ישתמשו קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לחכלית המפורטת בחשריט וכאמור בתנאי התכנית זו.

14. רשימת התכליות

ה ת כ ל י ת

ה א י ז ז ר

מיועד להקמת בניני דירות בהתאם לסעיף פ' לעיל.

א. איזור מגורים "ג" מיוחד

מיועד לבניני ציבור שכונתיים כגון: גני ילדים, כתי כנסת, מועדונים, אולפני קליטה וכיו"ב, רשות רבים.

ב. איזור לבניני ציבור

מיועד לגנים ציבוריים, פינות משחקים לילדים וכיו"ב, רשות רביט. תותר הקמת מקלטים ציבוריים בלבד.

ג. שטח ציבורי פתוח

ישמשו כדרכי תנועה ולחנייה מכוניות. רשות רבים.

ד. דרכים וחניה ציבורית

ישמש כמרכז קניה מקומי.

ה. איזור מסחרי

15. דרכים

הדרכים תסללנה ברוחבן המלא ע"י מגיש התכנית.

16. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כאמור בסעיף 180(ב) של חוק התכנון והבניה משכ"ח - 1965 יופקעו ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

17. הריסת בנינים

הבנינים המיועדים להריסה, כפי שסומן בתשריט, יהרסו ע"י מגיש הנקשה לוחן היתר בניה - לפני קבלת היתר בניה על כל מוגרש שבו קיים מבנה המיועד להריסה.

18. בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא יינחן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין.

ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מטר.

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מטר.

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מטר.

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - מרחק מינימלי של 10 מטר.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

19. ניקוז מי גשם

יהיה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ורשות הניקוז.

20. אספקת מים
אספקת מים לשחיה תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.
21. ב י ו ב
כל הבנינים יווגרו לרשת הריזב המרכזי.
22. הידרנטים
מגיש התכנית יבצע הידרנטים במספר, כדגם ובמקומות, כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי אש.
23. מ ק ל ט
כל חקנות הג"א בדבר החקנת מקלטים חחולנה על הבנינים הכלולים בתכנית.
24. משושה לרדיו וטלויזיה
לכל המבנים תותקן משושה, אחת לרדיו ואחת לטלויזיה בהתאם לחקנות בדבר החקנת משושות.
25. מתקנים להרחקת אשפה
יקבעו במקום, במספר ובצורה שתהיה לשביעות רצון הרשות המקומית.
26. עיצוב ארכיטקטוני
הבנינים הכלולים בחחום התכנית יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שתהיה בה כדי לפגוע בצורת הבנינים.
27. גינזן ונטיעות
יבוצעו ע"י מגישי התכנית, בסמוך להשלמת פעולת הבניה בשטח.

חניה ציבורית .28

חניות ציבוריות הנוצעות ע"י מְגִישֵׁי התכנית.

גדרות .29

הגדרות תהיינה בעיצוב ארכיטקטוני אחיד ותוקמנה לאורך הדרכים ושטחי החניה. לא תותר הקמת גדרות בתחום הבניה.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשביה 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי: רחוב
 תכנית: רחוב יואל-מס' 944/7
 התעדה המחוזית בשיבתה ה: 100
 מיום: 2.10.79 החליטה להפקיד את
 התכנית הנוכחית לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

חתימות:

תכנית מס' 944/7 מורחבת לתפקיד בילקוט
 המסומנים מס' 2628 מיום 25.5.80 עמ' 166
 סגן מנהל כללי לתכנון

בעל הקרקע

4.3.80

מגיש התכנית

עורך התכנית

ניישיין, אורית
 75980

מאריך

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשביה-1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי: רחוב
 תכנית: רחוב יואל-מס' 944/7
 התעדה המחוזית בשיבתה ה: 23
 מיום: 29.12.80 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנוכחית לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 944/7 מורחבת לתפקיד חוק בילקוט
 המסומנים מס' 2740 מיום 27/8/81 עמ' 266
 סגן מנהל כללי לתכנון