

3-2404

מרחב חכנון מקומי - מחוז חיפה

תכנית מפורטת ב / 859

ג ב ע ת - תל-חנן

גוש: 11234 חלקות: 59, 58, 57
חלקי חלקות: 22, 46, 56, 60, 61, 69, 72, 73, 77
.84, 80

מגיש התכנית - משרד השיכון הקריה ת"א.

מחבר התכנית - משרד השיכון מחוז חיפה.

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

הגוש אל:	
ר.ג.ז. חלוצי יפ"ה	
לשם:	
פנסיה יפ"ה	
תאריך: 12.10.76	

חיפה, 27.5.76

מרחב תכנון מקומי - מחוז חיפה

תכנית מפורטת מס' ג/

גבעת תל-חנן

אובייקט 02

גוש: 11234 חלקות: 59,58,57

חלקי חלקות: 72,84,80,77,73,74,69,61,60,56,46,22

1. שם והחולה
הכנית זו תקרא בשם "תכנית מפורטת גבעת תל-חנן". החשויים
ב-ק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו תואמה את תכנית מתאר ג/580 של נשר, אשר פורסמה למתן
חוקף ב-י"פ מס' 1934 מיום 19.7.73 ומהווה שינוי לתכנית
בנין עיר ב/693.

3. ה מקום
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשפוט המועצה המקומית נשר ונמצאת
בשטחה של ת.ב.ע. ג/693.

4. שטח התכנית
שטח התכנית הוא 5.50 דונם בקרוב (נמדד באופן גרפי).

5. גבולות התכנית
מצפון: ציר דרך מס' 1
מדרום: ת.ב.ע. ג/693.
ממזרח: גבול מזרחי של ש.צ.פ.
ממערב: גבול מערבי של שטח צבורי פתוח ושטח צבורי מסחרי.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו
גוש 11234 חלקות 59,58,57 חלקי חלקות 73,72,69,61,60,56,46,22
84,80,77

7. יוזמי התכנית
7.1 מחבר התכנית - משרד השכונן - מחוז חיפה.
7.2 מגיש התכנית - משרד השיכון - הקריה ת"א.
7.3 בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

8. מטרת התכנית
לתאם את ת.ב.ע. ג/693 למציאות קיימת ע"י תוספת שטחים צבוריים פתוחים ואתר לבנין צבורי-מסחרי מעורב, דבר אשר יענה לדרישות האוכלוסיה בשטח.

9. באור סמני התשריט

<u>ה ס י מ ו ל</u>	<u>ה ב י א ו ר</u>
9.1 קו כחול עבר	גבול התכנית
9.2 קו מרוסק כחול	גבול ת.ב.ע. ג/693
9.3 שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה	אזור מגורים ג' מיוחד
9.4 שטח צבוע חום כהה ואפור בסרוגים עם אות בעיגול	אתר לבנין צבורי/מסחרי מעורב
9.5 שטח צבוע ירוק עם אות בעיגול	שטח ציבורי פתוח
9.6 שטח צבוע כתום בקוים מרוסקים בצבע התשריט	חנייה פרטית
9.7 שטח צבוע חום בהיר/אדום בקוים מרוסקים בצבע התשריט	חנייה ציבורית קיימת / מאושרת
9.8 שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
9.9 ספרה ברבע עליון של העגול בצבע התשריט	מספר הדרך
9.10 ספרה ברבעים ה דדים של העגול בצבע התשריט	מרווח קדמי מינימלי
9.11 ספרה ברבע התחתון של העגול בצבע התשריט	רוחב הדרך
9.12 שטח מטויט בקוים אדומים	חנייה ציבורית לביטול גבול ומספר גוש
9.13 קו משונן בכדונים הפוכים עם מסי בעל 5 ספרות	גבול ומספר הגוש
9.14 קוים מרוסקים בצבע התשריט	גבול חלקה רשומה מוצעת לביטול
9.15 שטח מנוקד ומתחם צהוב	מבנה מיועד להריסה
9.16 קו שתי נקודות וקו בצבע אדום	קו חשמל מתח גבוה
9.17 קו נקודה קו בצבע ירוק	קו חשמל מתח נמוך

10. שמוש בקרקע ובבנינים

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא להכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

ב. תותר הקמת בנין אחד, על חלקה מוצעת באיזור מגורים ג' מיוחד ובלבד שישמר מרווח של 4 מ' בין כל 2 קירות הגמלון ללא חלונות או 8 מ' בין כל 2 בנינים סמוכים.

ג. המרווח האחורי המינימלי אהורי כלפי השביל המוצע יהיה 2.00 מ'.

11. רשימת ההכליות

א י ז ו ר

- 11.1 איזור מגורים ג' מיוחד
- 11.2 שטח צבורי פתוח
- 11.3 אתר לבנין צבורי/מסחרי מעורב

ת כ ל י ת

- בניני מגורים, הנייה פרטית.
- גיזון, מגרשי משחקים ומתקנים לשמושים הנ"ל - רשות רבים.
- בתשריט ושמושם יהיה בהתאם.
- מיועד להקמת חנויות ומועדון קהלתי.

12. הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור נחונים להפקעה ע"י הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 186 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. חלוקה חדשה

החלוקת הרשומות, החלוקות המוצעות שטרם נרשמו, אך אושרו בתכניות קודמות, בשטח תחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן חרשמה חלוקה חדשה לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

14. גובה הבנינים

גובה הבנינים יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים.

15. שטח הבניה הכללי המותר

שטח הבניה המותר באיזור מגורים ג' לא יעלה על 25% מכל קומה ויגוצל להקמת 40 יח"ד בשטח של 70-90 מ"ר ברוטו כ"א.

16. עיצוב ארכיטקטוני

הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.

17. שמירה על הצורה בחיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כ"ל צביעה וסיוד במרפסות וחלקים מחזית הבנינים כצורה הפוגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבנינים.
- ב. לא יתקנה צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר פריצה/סגירה פתחי מרפסות, הלונות ופתחים אחרים, קירות מנוקבים וכו'.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמץ לחמום מים על גגות הבנינים, אלא אם יתקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י הועדה המקומית וההחומה ע"י מגיש תכנית זו.
- ד. לא יתקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי המום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק, יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י הועדה המקומית.

ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה.

18. פתוח השטח

מגיש התכנית יבצעו את כל פעולות פתוח השטח, ינטעו וישתלו במרווחים בין הבנינים, בסמוך להשלמת פעולות הבנייה ולשביעת רצון המועצה המקומית.

19. מבני עזר המרחחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים, פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל, במרווחים צדדיים או קדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו רחוב לא תרשה התקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

20. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנים שתחתם ע"י מגיש התכנית ותאשר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

21. סלילת דרכים ושטחי חנייה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החנייה הצבורית והפרטית יסללו ע"י מגיש התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית.

22. בנייה בקרבת קווי חשמל

א. לא יוקמו בנינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל כלהלן:

ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי = 2 מ'.

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

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

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

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

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמליים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור מחברת החשמל.

23. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם ולא הוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

24. ש ר ר ת י ם

א. הגדר לפי פקדון - כל הבניינים יהיו כפופים לרשם הבנייה המרכזית, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.

ב. הדרגות - מגיש התכנית יתקין הדרגות לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעה רצונם.

ג. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.

ח ת י מ ר ת

משרד השיכון
ד"ר ה' שאות 21
תיבת דואר 272
תל אביב 640091

משרד השיכון
ד"ר ה' שאות 21
תיבת דואר 272
תל אביב 66096

בעל הקרקע

מחבר התכנית

מגיש התכנית

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
מחוז חיפה	
מרחב תכנון מקומי	859/4
הכנית	מס' 859/4
הועדה המחוזית בישיבתה ה	77
מיום	24.5.77
לתכנית הנזכרת לעיל	י.א.א
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה

תכנית מס'	859/4
פורסמה להפקדה בילקוט	
הפרסומים מס'	2272
מיום	25.11.76
צמוד	205

תכנית מס'	859/4
פורסמה למתן תוקף בילקוט	
הפרסומים מס'	2274
מיום	1.11.76
צמוד	205

י.א.א