

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

ת.ב.ע. מפורטת מס' מכ' /437 הנקראת: " חזית מסחרית לחלקה 36 גוש 11217 "

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא ת.ב.ע. מפורטת מס' מכ' /437 הנקראת: " חזית מסחרית לחלקה 36 בגוש 11217 " ותחול על שטח מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/943 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.2.80 ול- ת.ר.ש.צ. 2/10/4 אשר אושרה ב- 21.8.68. בכל מקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות.

3. המקום: נפה - חיפה

מחוז - חיפה

עיריית נשר, רח' הטכניון בן דור

4. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11217 ח' 36; ח"ח 102, 116

5. שטח התכנית: כ- 980 מ"ר מדוד גרפית.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עיריית נשר

7. יוזם ומגיש התכנית: משפ' אורנשטיין.

8. מטרת התכנית:

8.1 שינוי יעוד שטח ממגורים ב' למגורים ב' הקיים בפועל עם חזית מסחרית.

8.2 הקטנת רוחב השביל להולכי רגל בהתאם למצב הקיים בפועל.

8.3 מתן הוראות תכנון להוצאת התרי בניה.

9. באור סימני התשריט:

9.1 גבול ת.ב.ע. קו כחול

9.2 אזור מגורים ב' שטח צבוע תכלת

9.3 דרך קיימת ו/או מאושרת שטח צבוע חום

9.4 אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית שטח צבוע תכלת עם קו סגול בחזית

9.5 שביל לביטול שטח עם קוים אדומים באלכסון

9.6 שביל להולכי רגל שטח צבוע ירוק עם פסים בוורוד

9.7 מספר הדרך מספר ברבע עליון של עגול המסומן על

הדרך

9.8 קו בנין מספר ברבע אמצעי של עגול המסומן על

הדרך

- 9.9 רוחב הדרך מספר ברבע תחתון של עגול המסומן על הדרך
- 9.10 גבול ומספר חלקה רשומה קו וספרה בעגול בצבע ירוק
- 9.11 גבול ומס' חלקה רשומה לביטול קו וספרה בעגול בצבע ירוק מקווקו
- 9.12 גבול ומספר מגרש מוצע קו וספרה בעגול בצבע שחור
- 9.13 קו חשמל קו מקוטע עם נקודותיים לסירוגין
10. שימוש בקרקע ובבניינים:
- לא תשמש כל קרקע או בנין בתחום תכנית אלא לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי התכנית.
11. תכליות:
- מגורים ב' עם חזית מסחרית - בנין בן 8 יח"ד בלבד ישמש למגורים ויותר תוספות לפי הוראות. בחזית המגרש יותר שימוש מסחרי בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בהתאם לקיים (לא יותר תוספות).
שביל להולכי רגל - ישמש למעבר הולכי רגל.
12. הוראות לביצוע עבודות ותנאים למתן התר:
- 12.1 הקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין תשמש לחנות מכולת. שטח החנות - 36 מ"ר כפי שקיים ומשטח כניסה מקורה. לא יותר תוספות. היתר בניה (לגליזציה) מותנה באישור הרשויות המוסמכות - שרותי כבאות, משרד הבריאות, העיריה ומשרד לאיכות הסביבה.
- 12.2 קומת כניסה הקובעת לבנין וקומה שניה ישמשו למגורים כפי שקיים. לא תותר תוספת יח"ד.
- הוראות להרחבת יח"ד קיימות בהתאם לטבלת הוראות - סעיף 17.
13. חניות
- בהתאם לקיים בפועל - במגרש הסמוך שהוכשר לצורך זה ע"י העיריה ובשטח הדרך.
14. איחוד וחלוקה
- תשריט חלוקה בהתאם לתכנית זן יוגש לאישור הרשויות.
לא יוצא התר בניה בטרם אישורו כאמור.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלל הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך 2.00 מ'
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.00 מ'
 בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'
2. - אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

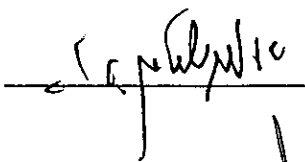
17. הוראות תכנון:

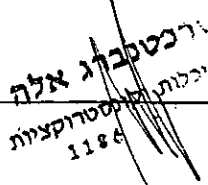
מרווחים (1*)			שטח בניה מותר			מס' קומות המותר
אחורי	צדדי	קדמי	עלית גג	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
1.40	4.0 או 0 (2*)	5	30%	70% בכל קומה	36 מ"ר + שטח מקורה 26.4 מ"ר	2 קומות מרתף ועלית גג

(1*) המרווחים מתייחסים לתוספות עתידיות. המבנה הקיים והמסומן בתכנית זו יקבל לגליזציה.

(2*) בהסכמת בעלי הזכות בחלקה הגובלת

17. חתימות

מגיש ויוזם התכנית 

עורך התכנית 
 
 1186

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלל הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך 2.00 מ'
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.00 מ'
- בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'
2. - אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

17. הוראות תכנון:

מ' קומות			שטח בניה מותר			מ' קומות	
המותר			עלית גג	מ' מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מ' קומות	מרתף ועלית גג
1.40	או 4.0	קדמי	30%	70% בכל קומה	36 מ"ר + שטח מקורה 26.4 מ"ר	2 קומות	מרתף ועלית גג
	0 (2*)						

(1*) המ' קומות מתייחסים לתוספות עתידיות. המבנה הקיים והמסומן בתכנית זו יקבל לגליזציה.

(2*) בהסכמת בעלי הזכות בחלקה הגובלת

17. חתימות

מגיש ויוזם התכנית

עורך התכנית

ד"ר כרמל אלה
מס' 1186

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית מס. 437/מכ. 8.2.1
נדונה בישיבה מס' 138 בתאריך 18.2.95
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למח' חוקי
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

תכנית מס. 437/מכ. 8.2.1
נדונה בישיבה מס' 138 בתאריך 18.2.95
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להסקרה
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 437/מכ.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.10.96 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 437/מכ.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4427
מיום 14.7.96

הודעה על אישור תכנית מס. 437/מכ.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4483
מיום 26.1.97