

הרעדה המקומית לכנייה ותכנון ערים
לאזור הגלילי של מחוז הצפון-מזרח

תכנית-מכון עיר מפורטת מס' ג/562

"בנוי במורד גבעת נשר"

1. השם והתחילה

תכנית זו תיקרא "תכנית ת.ב. מפורטת מס' ג/562
"בנוי במורד גבעת נשר" ותחול על השטח המותחם בקו כחול
עבה בהסדית הספורף לתכנית זו ותמסוסן באותו השטח.
התסריט והתכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל חבוגע
לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

א) תכנית זו מהווה שנוי לתכניות בניין ערים מס' 143, 228, 253
וכן לתכנית בניין ערים מס' ג/402 אשר פורסמה למתן
תוקף בי.ע. 865 ב-16 למאי 1959.

ב) כן מהווה תכנית זו שנוי לתכניות בניין ערים הבאות: -

(1) ג' 472 - שנויים בשכונת מדרון-נשר אשר פורסמה
למתן תוקף בי.ע. 897 ב-21.12.01.

(2) ג' 496 - שכונת עולים בגבעת נשר - 1961 - אשר פורסמה
למתן תוקף בי.ע. 956 ב-30.8.62.

ג) אי לכך יחולו על התכנית הזאת כל החקונות של התכניות
הנ"ל במידה ואין הם נוגדים האמור בתכנית זו.

3. ה ס ר ט

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת במורדות המערביים הצפוניים
והמזרחיים של גבעת נשר וכוללת את השטחים הבאים בנוש 11231
חלקות 418-420, 233, 258, 381, 422-426, 428-434, 458,
וחלק מחלקות 4, 192, 210-212, 386, 417.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 87 דונם לערך.

5. גבולות התכנית

התכנית מדרום מערבית של ח' 441 לאורך הגבולות המזרחיים של
ח' 150, 151, 157, 154, 155, 156, 159, 159, 155, 162, 163,
233-242, חוצה ח' 192 מפשיך לאורך הגבול הצפוני והמערבי של
ח' 42, 203, 202, 201, 45, 200, 199, 44, 198, 197, 45, 198,
195, 46, 194, 193, 80, 210, 404.

המסך סעיף 5

הגבול של ה' 259, ארצה ה' 212, בתוך חלקה 4 כמותאר בתנאים
 חרצה ה' 174 כמותאר בתנאים בצד הסודתי של הדרך (ה' 425), בגבול
 חלקה 443, בגבול גוש 11170 בגבול ה' 225, 51 עז בקודת הפגש
 עם פינת חלקה 441.

בעלי הקרקע

סיבול פקרקסי ישראל, מדינת ישראל.

ירומי התכנית

"שכון עובדים" בע"מ, סניף חיפה.

מטרת התכנית

- א) הסדרת זרכי התנועה כגבעת נשר במטרה לקשר בין שכונת מדרון לגבעת נשר העלית.
- ב) מתן בנוי מוגדר למורדות הגבעה.
- ג) תכנון שטחי נסיעות במטרה להסתיר המסדים הגבוהים ע"י ייעור.
- ד) הקצאת שטחים נאותים לבניית צמוד נוספים על הקיימים בגבעת נשר.

חלוקת האזורים ובאור צירובי התנאים

ה ג ב א ו ר

- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ג'
- מספר הקומות בבנין
- גודל לבנין בצורני לא מסחרי
- שפירת חבצ
- שטח צמודי גבעת
- דרך מאוסרת
- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שביל להולכי רגל
- סימן דרך סלולה
- מספר הדרך
- פרוט צודי מינימלי
- רוחב הדרך

ה ס ו ו י

- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע כחול
- ספרה רומית
- שטח צבוע חום ומותחם חום
- שטח צבוע ירוק ומטוייט ירוק
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אדום ומטוייט ירוק
- שני קוים מקבילים פרוסקים
- מספר ברבע העליון של העגול
- מפרות ברבעים הצדדיים של העגול
- מספר ברבע התחתון של העגול

המסך סעיף 9

ה ס ט י ו

ה ב א ו ר

קו רחוב
 קו בנין
 מספר חלקה רשומה
 גבול חלקה רשומה
 מספר חלקה מוצעת
 גבול חלקה מוצעת
 מבנה קיים
~~מבנה להריסה~~
 קו חשמל סתם נמוך
 קו חשמל סתם גבוה
 קו סלפון
 קו בידוב
 גבול תכנית מאושרת בשטח
 גבול התכנית

קו אדום רצוף ודק
 קו אדום מרוסק ודק
 מספר בצבע התאריכים
 קו מרוסק בצבע התאריכים
 מספר בצבע התאריכים מרוסק עגול
 קו רצוף דק שחור
 סלבן מרוסק בצבע התאריכים
~~מבנה נמוך בצבע התאריכים מרוסק~~
~~קו אדום~~
 קו - בקווים - קו אדומים
 קו בקווים - קו - אדומים
 קו - 3 בקווים - קו אדומים
 קו ירוק מרוסק
 קו שחור עבה מרוסק
 קו כהול עבה

10. שמות בקרקעות והבנינים

- (א) לא ינתן רשיון בנין ולא חשש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור הסמוך בתאריכים לכל תכלית אלא לזו המפורשת ברשימת התכליות לחלק לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- (ב) לא ינתן רשיון בנין אלא אם כן תטה התכנית את חתימת בעל הקרקע.

11. רשימת התכליות

ה ס ב ו י

ה י י ע ו ד

- (א) אזור מגורים א'
 (ב) אזור מגורים ב'
 (ג) אזור מגורים ג'
 (ד) אתרים לבניני ציבור
 (ה) שטחים ציבוריים שתוחמים
 (ו) טעורת שבע
- סיועד להקמת בניני מגורים בני קומה 2-3 משפחות בלבד.
 סיועד לבנין בניני מגורים בני 2 קומות.
 סיועד להקמת בניני מגורים בני 3 קומות ומעלה.
 א', ב', ג' בהתאם לשיעור שנקבע על ידי הוועדה המקומית.
 ד', ה', ו' - למטרות גופש.
 אתרים ה', ט' - לשיעור נבואה.

שטח הבנייה המותר

12

(א) שטח הבנייה המכללי למגורים במסגרת התכנית זו (כולל השטחים שאושרו בתכנית בזמן עליית 472,400) יהיה 30,000 מטרים.

(ב) שטח הבנייה המותר לבניית המבנה למיגון מפני פגיעה בגפרור על ידי תולדה המקומית עם הגשת בקשת הבנייה.

הליך תוכנית

13

ההליך האדמיניסטרטיבי בתחום למטרות על התחייב.

השטחים המיועדים למגורים

14

(א) לא יותר הקמת מבנה קודר כלשהו בשטחים המיועדים למגורים במבולות התכנית זו.

(ב) יודעים התכנית יחידים חייבים להתקין גינות בוני, משטחים לריכוך פני אספה, שבילי גישה, מקומות לתליית כביסה בשטחים המיועדים המיועדים לבנייתם בהתאם לתכנית העובדת על ידי היזמים להסאתה ע"י פשרת כהנדס המועצה.

(ג) בעלי הדירות יחידים החייבים להחזיק חקיקה תקינה של הגינות והמתקנים המכלולים בשטחים המיועדים כגון הבניינים לשביעה רגועה של המגורים המועצה.

גובה הבניינים

15

(א) גובה הבניינים בשטח התכנית הזו יהיה לפי האמור בטעם 15 בהתאם לתקנון התחייב.

(ב) לא יותרו סכלים, גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל למדרגות העליון של הבניינים פרט למדרגות אזורי מעשנות ואנשנות שהותאמה לפי היוגבה התחייב לכל הבניינים, מבנים עליונים עבריים מעליהם במידה התוקנה או "מבנים" להתאמה חדרי המדרגות.

קרי בנייה

16

כל הבניינים בשטח התכנית ייבנו במבולות קודר הבניין המסומנים בתוכנית בקו אדום מדיסק. הריגה תורשה רק במבוא שלא תפגע במדרגותיהם המיועדים המועצה.

שטחים צמודים לתחנים ושבילי גישה

17

(א) יודעים התכנית יחידים חייבים להשתתף בהוצאת נסיעת השטחים המיועדים השתוחים אשר במבולות התכנית הזו במקובל.

(ב) כן עליהם להתקין שבילי גישה לכל הבניינים.

18. הצהרה על הצורה החיצונית של הבנינים

- (א) לא יורשה כל שנוי שהוא מצדק החצונית של הבנין כולל פתח המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות סבלוקים חלולים וכו'.
- (ב) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד, כשהם מוסתרים על ידי קיר צמוד שנבנה במיוחד לשם כך.
- (ג) לא תורשה הנקמת צדועות למתלי בניסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- (ד) התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.

19. ג ו ר ט

- (א) השטחים המיועדים לדרכים חדשות ולהרחבות דרכים קיימות תחניות יירשמו ללא תמורה על שטח המועצה המקומית.
- (ב) השטחים הצבוריים הפתוחים יוחכרו למועצה המקומית לתקופה של 49 שנה עם זכות הארכה, בדמי חכירה בגובה של 0 ל"י לשנה לאתר.
- (ג) השטחים המיועדים לבנייה צבור יוחכרו למועצה המקומית לתקופה של 49 שנה, עם זכות הארכה, בדמי חכירה בגובה של 12 ל"י לשנה לאתר.

20. השטח בח' 192 - חדר

השטח בדרך זאת המסומנת כשבייל להולכי רגל ינתן אך ורק לכלי רכב של הדיירים, רכב הרום ופנוי השטח, הכל בכניסה חד מישראל.

21. בניה בקרבת קרי השמל

אין לבנות בבנינים מתחת לקרי השמל קיימים ואין לחקיים בגין זה חלק בולט ממנו במרחק נחות מ-5 מטר מקו אנכי מסוך אל הקרקע שחוזש הקרוב ביותר אל קו השמל בן 8,3 או 22 קו (מתח גבוה) ו-5 מטר במקרה של קו השמל בן 66 ק"ר (מתח גבוה) ושני מטרים אט הקו הוא בן מתח צמוך.

22. סלילת דרכים ושטחי החניה

שטחי הדרכים הכלולות בתכנית זו כיהוד עם הסורכות, שטחי החניה השביילים להולכי רגל על כל העלות הנקוד יותקנו ע"י יוזמי התכנית בהתאם למפרטים המאושרים ק"י משרד מהנדס המועצה ולשביעת רצונם.

המספר 22

כל דרך תשלול ברוחב ובזמן עליהם יוטכס על פהגדס המועצה.

25. ש י ר ו ת י מ

(א) בקרו מי המס

מי המסכים יגוקרו ע"י הלהול לקרקע או ע"י דרימה עליה או ע"י מקרבת תיעול המוכרת מיוחדת המכונה בשביל פעלי הקרקע שבגבולות התכנית וצל המכונה.

(ב) ב י ב

(1) לא תנתן העדות היחד לבניה לפני מתן המל' ע"י פהגדס המועצה לתכנית לבניה אכודי לאותו המסח ולפני שיהסח לסביעת רצונו של המהגדס שהכונן שעומדים להקיסמו יחברו לקו ביוג צבורי.

(2) לא תנתן העדות לשמום במכין לפני שמהגדס המועצה ימסר כי תכנית הבניה הנוצעת לבנין בוצעה לסביעת רצונו הוא ושל כנהל השירותים הליפואיים או של בא-כחו בתחום ששח הכונן המועצה המקומית.

(ג) המפקת מים

התיה מרשה מטפקת המים של המועצה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה.

(ד) ג ש ל ט י מ

יגזמי התכנית יצאו להתקנת שקלסים לשעה ארום בתוך המכנינים בהתאם לדרישות המועדות המוסמכים ולסביעות רצונם.

שכונ טוכדים בוני
סניף חיפה

שכונ עגרים בני
סניף חיפה

ש ש סי נברו
מודד מוסמך

תכנית מס' 562/2	מדידתה להקמה בולקום
מיום 29-4-65	1752
מיום 1177	

מינהל נוקרקעי ישראל
מחוז חיפה והצפון
דרך העצמאות 20

10. נוב' 1964

משרד הפנים
פקודה בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה

פרחם המין זיה *1177*
תכנית *562/2*
הועדה המחוזית בישיבתה ה *314*
מיום *26-10-65*
לתכנית הנקבה לעיל
מנן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
לאזור הנדלי - מחוז חיפה

תכנית *562/2*
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
עם המלצה לסתן חוקף יצג *195*
תאריך *2-9-65*
מפת גלפכת המחוזית לתכנון
יושב ראש הועדה

תכנית מס' 562/2	מדידתה לני
מיום 20-1-66	1075
מיום 1256	

מ' 1256 חלף