

3001292

# מחוז חיפה

מרחב תכנון כקוסי זבולון

# תכנית לאתר למבני צבוד

עבור המועצה האזורית

המקום : רמת יוחנן  
גוש : 11055 חלק מחלקה מס' 1 ומס' 4

יזום : מועצה אזורית זבולון  
בעל הקרקע : מנהל בקרקע ישראל  
מתכננת : אריאלה ורנסקי אדריכלית ובתכנתת ערים.

אריאלה ורנסקי  
אדריכלית ובתכנתת ערים  
חיפה, רח' ק' ספר 23  
ת.ד. 7648 טל. 253923

היק התכנון והבנייה השכייה-1965  
ועדה מקומית לת.נ.ן ולבנייה  
זבולון

תכנית : אריאלה מס' 788/25  
תאריך : 25/2/75

העמדה לעדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה  
למח' ה.ד.

מנהל הועדה : יושב ראש הועדה  
מנהל הועדה

מ ח ו ז ח ל פ ה

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפורטת מס' זב/ 77

"תכנית לאתר למבני ציבור"

1. שם וחלות  
תכנית זו תיקרא "תכנית מס' זב/ 77 תכנית לאתר למבני ציבור" ברמת יוחנן (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות  
תחום התכנית אינו כלול בכל תכנית מאושרת. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה תכנית מפורטת על פי סעיף 68 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

3. המקום  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברמת יוחנן גוש 11055 חלק מחלקות 1 ו-4.

4. שטח התכנית  
א. שטח התכנית הוא 7.90 דונם בקירוב.  
ב. חלוקת השטחים תהיה כדלהלן:

<u>דונם</u>	<u>%</u>	
6.06	76.7	שטח למבני צבור
1.84	23.3	דרכים
<u>7.90 ד'</u>	<u>100.0 %</u>	ס ה " כ

5. גבולות התכנית  
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. יוזמי התכנית  
יוזמת תכנית זו היא מועצה אזורית זבולון.

7. בעל הקרקע  
בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל

8. המתכנת  
המתכנת היא אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים.

9. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא ייעוד שטח לאתר למבני צבנר עבנר מועצה אזורית זבולון וקביעת הוראות בניה לשטח זה.

10. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	-	גבול התכנית
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	-	אתר לבניני צבור
שטח צבוע חום בהיר	-	דרך מאושרת או קיימת
שטח צבוע ורוד	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך
ספרה ברבע העליון של העגול	-	מספר הדרך
ספרה ברבעים הצדדיים של העגול	-	מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העגול	-	רוחב הדרך
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט	-	גבול גוש שומה
קו דק בצבע התשריט	-	גבול חלקה

11. שמוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

אזור למבני צבור - ישמש להקמת והפעלת מבני צבור לשמוש כללי של המועצה האזורית, לדרכי גישה ולפיתוח נופי.  
דרכים - ישמשו להעברת תנועה מוטורית ורגלית.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולאחרים למבני צבור נועדו להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם המועצה האזורית זבולון.

14. חלוקה חדשה

השטח המיועד לאתר למבנה צבור יחולק מתוך שטח חלקה מס' 1 בגוש 11055 על יסוד תכנית חלוקה ויירשם בלשכת רישום המקרקעין.

15. שטח הבניה המותר

באזור למבני צבור תותר הקמת מבנים בשעור 60% משטח המגרש בכל הקומות יחד ולא יותר מ-35% בקומה אחת. אופן חישוב אחוזי הבניה - ברוטו כולל את כל חלקיו להוציא מרפסות לא מקורות ומקלט תקני מינימלי.

16. גובה הבנינים

גובה הבנינים יהיה 3 קומות לכל היותר. לא תותר הקמת בנין אשר גבוה מ-9 מ' מעל לפני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר (עבור גגות שטוחים) ומעל 11 מ' לגגות משופעים.

17. מרווחים

מרווחי הבניה בשטח התכנית יהיו כלהלן:

קו בנין קדמי	-	5 מ'	(מקו רחוב מס' 4)
" " צדדי	-	" 4	( מגבול התכנית)
" " אחורי	-	" 4	( מגבול התכנית)

18. מספר בנינים על חלקה

לא יוגבל מספר המבנים המוקמים על חלקה בתנאי שהמרחקים בין בנין לבנין יהיו 6 מ' לפחות וההעמדה תהיה תואמת את תכנית הבנוי. היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו על-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

19. חניה

חניה בשעור מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 50 מ"ר בנוי-בתחומי התכנית.

20. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התלל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

<u>מרחק</u>	<u>סוג הקו</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	" " עליון עד 110 ק"ו
" 10	" " עליון עד 150 ק"ו

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, או לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

21. מקלטים

לא יוצא כל רשיון לבניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לדרישות הג"א.

22. שרותים

א. נקוד מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת המים של חברת מקורות.

ג. כיווב

חבור הבנינים לכיווב הצבורי ייעשה לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ומשרד הבריאות.

ד. הידרנטים

על יוזמי התכנית להחקין בשטח התכנית הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

משרד המשפטים  
 חוק הגנת הרכוש והפיקוח על הרכוש  
 מס' 77/25  
 מרחב תכנון מקומי  
 מס' 77/25  
 תכנית מס' 77/25  
 תועדה המהותית בשיעורה 19  
 מיום 12.11.85 החליטה להפקיד את  
 התכנית להגדרת לעיל.  
 סגן מנהל מל"ל לרשומות  
 1.9.87  
 [Signature]

משרד המשפטים  
 חוק התכנון והגנת הרכוש 1965  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי מס' 77/25  
 תכנית מס' 77/25  
 תועדה המהותית בשיעורה 19  
 מיום 12.11.85 החליטה להפקיד את  
 התכנית להגדרת לעיל.  
 סגן מנהל מל"ל לרשומות  
 [Signature]

תכנית מס' 77/25 פורסמה לראשונה בחוק בילקוט  
 הרשומים מס' 3567 עמ' 26.6.88 עמוד 2676

תכנית מס' 77/25 פורסמה להפקדה בילקוט  
 הפרסומים מס' 3373 מיום 26.8.86 עמוד 2975

מס' 77/25  
 מס' 3567

מס' 3373