

3001784

מרחב תכנון מחוזי - מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' 300

רכסים - הישוב הישן, גבעות א' ב'

התכנית אומצה ע"י ועדה מקומית

יוזמי התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

עורכי התכנית: י. קביליו ושות' אדריכלים ובוני ערים בע"מ, חיפה

חיפה, ינואר 1990

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו
- גוש 11144 - בשלמותו, למעט חלק מחלקות מס' 6, 13, 130, 381, 382 וחלקות 177, 178, 179, 180, 354, 357.2.
- גוש 11145 - חלק מחלקה מס' 4.
5. שטח התכנית
- 5.1 שטח התכנית הוא 415.8 דונם בקירוב.
- 5.2 חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, צבורי פתוח וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
6. בעלי הקרקע
- מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית
- מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית
- י. קביליו ושות' אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
9. מטרת התכנית
- 9.1 לתכנן ולהגדיר תוספות בניה מותרות בכניינים הקיימים.
- 9.2 להגדיר את תנאי הבניה על המגרשים הפנויים והמתוכננים בשטח תכנית זו.
- 9.3 לחלק מחדש השטחים אשר טרם הוקמו עליהם מבנים.
- 9.4 להסדיר חריגות בנייה הקיימות בשטח התכנית ואשר אינן ניתנות להריסה.

.10

באור סימוני התשריט

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| גבול התכנית | קו תכלת |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול מקוטע |
| אתר למוסד פרטי | שטח צבוע כתום מותחם בחום |
| איזור מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| גבול שטח שיפוט - רכסים | קו כחול דק |
| שטח מסחרי | שטח צבוע אפור |
| אתר לבניני ציבור | שטח צבוע חום |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| דרך קיימת מאושרת וחניות | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת הרחבת הדרך | שטח צבוע ורוד |
| דרכים ושכילים לביטול | שטח מקוקו באדום דק |
| גבול ומס' מגרש מוצע או קיים | קו שחור דק וספרות בשחור בשטחו |
| חלקה לביטול מספרה וגבולה | ספרה בעגול וקו בירוק מקוטע |
| גבול גוש | קו שחור עם משולשים שחורים |
| שטח כניסה למגרש | שטח צבוע כתום מותחם ירוק |
| בנין מוצע | קו שחור דק |
| קו חשמל - מתח גבוה | קו שחור מקוטע עם עיגולים |
| חזית חנויות | קו סגול |
| שביל להולכי רגל | שטח צבוע אדום/מטויט ירוק |
| שטח מלאכה | שטח צבוע ורוד/כתום לסרוגין |
| שרותים הנדסיים | שטח צבוע חום מותחם בחום |
| בנין להריסה | צבוע צהוב |
| מספר הדרך | ספרה ברבע עליון של העיגול |
| מרוח קדמי | ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול |
| רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העיגול |

.11

שמוש בקרקעות ובנינים

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

.12

רשימת התכליות

12.1

איזור מגורים א'

השטחים הצבועים כתום בתשריט, מיועדים להקמת בניני מגורים חד או דו-משפחתיים, בני קומה אחת על עמודים או שתיים ללא קומת עמודים.

- 12.2 אתרים לכניני ציבור
השטחים הצבועים חום בתשריט, מיועדים להקמת מבני ציבור, כפי שמוגדר בתכנית המתאר של רכסים.
- 12.3 אתר למוסד - פרטי
השטחים הצבועים כתום מותחם בחום בתשריט, מיועדים להקמת מוסדות בעלי אופי פרטי ללא מטרת רווחים כמוגדר בחוק.
- 12.4 שטח ציבורי פתוח
השטחים הצבועים ירוק בתשריט, מיועדים לשטח ציבורי פתוח, כפי שמוגדר בתכנית המתאר של רכסים.
על השטחים הציבוריים הפתוחים תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
- 12.5 דרכים ושכילים
12.5.1 השטח הצבוע ורוד בתשריט מיועד לדרך.
12.5.2 השטח הצבוע אדום/מטויט ירוק מיועד לשכיל להולכי רגל.
לא תותר כניסת כלי רכב ממונעים לשכילים להולכי רגל.
רוחב מזערי לשכיל להולכי רגל יהיה 5 מ'.
- 12.6 שטח מסחרי
השטחים הצבועים אפור בתשריט מיועדים להקמת מבני מסחר, כפי שמוגדר בתכנית המתאר של רכסים.
- 12.7 שטח מלאכה
השטח הצבוע ורוד/כתום לסרוגין מיועד לנגריה קיימת. לא תותר תוספת בנייה בשטח זה.
- 12.8 שרותים הנדסיים
השטחים הצבועים חום מותחמים בחום משמשים לתחנות שאיבה קיימות.

הצטרף אל... באמצעות המערכת הקיימת

| האזור | שטח מגרש | מט' יח' | מרווחים | | | גובה מכסימלי | גובה מכסימלי של קומת מסד | מס' קומות | מס' מכסימלי | מס' קומות מסד | שטח קומת מסד | אחורי | צדדי | קדמי | דיוור | מט' מגרש | מינימלי כמ"ר | מגורים א' |
|------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|--------------|--------------------------|-----------|-------------|---------------|--------------|-------|------|------|-------|----------|--------------|------------|
| | | | מרווחים | מרווחים | מרווחים | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים א' | 400 | 1 | 3 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 8.5 מ' | 1.75 מ' | 2 | 2 | 1.75 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 1 | 400 | 400 | מגורים א' |
| שטחי חכניה | כפי שקיים | כפי שקיים | 3 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 8.5 מ' | 1.75 מ' | 2 | 2 | 1.75 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 3 מ' | 2 | 700 | 700 | שטחי חכניה |
| מנ-2 | | | | | | | | 2 | 2 | | | | | | | | | מנ-2 |
| מגורים א) | | | | | | | | | | | | | | | | | | מגורים א) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בניני צבור | 500 מ"ר | - | 4 מ' | 4 מ' | 3 מ' | | | 3 | 3 | | 4 מ' | 4 מ' | 3 מ' | 3 מ' | - | 500 מ"ר | 500 מ"ר | בניני צבור |
| מסחר | 500 מ"ר | - | 5 מ' | 4 מ' | 3 מ' | | | 2 | 2 | | 5 מ' | 4 מ' | 4 מ' | 3 מ' | - | 500 מ"ר | 500 מ"ר | מסחר |
| מוסד פרטי | 650 מ"ר | - | 4 מ' | 4 מ' | 5 מ' | | | 2 | 2 | | 4 מ' | 4 מ' | 4 מ' | 5 מ' | - | 650 מ"ר | 650 מ"ר | מוסד פרטי |

הערות לטבלה

1. במגרש ששטחו קטן מ-700 מ' בו קיים, כיום פרסום הפקדת תכנית זו מכנה כן שתי דירות, אשר יהרס, תותר כניית שתי דירות ויחולו עליו יתר הוראות תכנית זו.

2. ראה הסכר גרפי בעמ' 12.

3. במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה בו קיים מבנה בעל קומה אחת על מסד הגבוה מ-1.75 מ', תותר הקמת קומה נוספת לא גבוהה מ-3 מ', מדודה ממפלס הגג הקיים למפלס הגג המוצע, ועוד 1.5 מ' כמידה ויכנה גג משופע.

4. למעט חלקה 1102 בגוש 11144, שטחה 45 מ"ר בקירוב לא תותר כל בניה נוספת על חלקה זו.

5. למעט חלקה ג' ששטחה כ-350 מ"ר לא תותר כל בניה נוספת על חלקה זו.

6. למעט מגרש 1100 בו קוי הבנין יהיו כדלקמן: קדמי (לכיוון הכביש)

3.5 מ', צדדי עם מגרש 230 - 225 מ', עם מגרש ג' 20- מ'.

י.א.ה/ 30.5.91

7. לא תותר קומת עמודים מפולשת.

8. כמידה ותיבנה קומת עמודים, גובהה לא יעלה על 2.20.

העמדת הבנינים 13.2

העמדת המבנים המופיעה בתשריט, למגרשים הפנויים הינה מנחה כלכד.

מבני עזר במרווחים (שטח שבין קוי הבנין לבין גבולות המגרש) 13.3

א. לא תותר הקמת מבני עזר וגגונים כלשהם במרווחים סביב בניי המגורים בשטח תכנית זו.

ב. כל המבנים אשר לא מיועדים למגורים ונמצאים מעבר לגבולות קוי הבנין יהרסו בטרם הוצאת היתר הבניה.

ופלסולניס א' מיסיפ

י.א.ה/ 30.5.91

- 13.4 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים והסביבה
- א. כל תכנית בקשה להיתר בניה בשטח תכנית זו שתוגש לוועדה המקומית תכלול התיחסות לצורת המבנה. חומרי הבניה והגימור צבע והטיפול בגג, וכן תוכנית פיתוח לשטח הפנוי סביב הבנין לרכות חניות, גדרות, צורתו וגמורו.
- ב. לא תותר התקנת צנורות גז, מים, ביוב, ניקוז מי-גשם, כבלי חשמל, טלפון וטלביזיה, על הקירות החיצוניים של המבנים. בצורה הנראת לעין.
- ג. העמדת מיכלי הגז והאשפה יהיו בגבולות המגרש. מיקומם המדוייק יפורט בבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.
- ד. מתקנים לתלית כביסה יכללו מסתור כביסה. יופיעו בתוכנית הבקשה להיתר בניה.
- ה. מיכלי המים על גגות הבניינים קולטי-שמש, מתקני-הסקה והמקלטים יהיו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני ויכללו בתוכנית הבקשה להיתר בניה.
- ו. אנטנת טלביזיה מרכזית אחת על גגות הבניינים תוחקן לכל מבנה כך שתשמש את כל הדירות במבנה.

- 13.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קרי חשמל
- לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים, בקרבת קרי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מטרים
בקו מתח גבוה - 5 מטרים (22 קו"ט).
בקו מתח עליון - 9.50 מטרים (מ-110 עד 150 קו"ט).
אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי, ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקירבת כבלי-חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- 13.6 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל
חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1967, עבודה ושימוש הטעונים היתר). יותנה כתאום מוקדם עם חברת החשמל.
- כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) - 2.50 מטרים
עמודי חשמל במתח נמוך - 2.50 מטרים
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (ממסד העמוד) - 5.50 מטרים
עמודי חשמלבמתח עליון עד 400 ק"ו (ממסד העמוד) - 10.00 מטרים
- חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1967, עבודה ושימוש הטעונים היתר). יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.
- 13.7 שימור עצים
עקירת עצים בשטח התכנית תותנה בהיתר מן הועדה המקומית. הועדה המקומית תתיר עקירת עצים הנמצאים בתוך קונטור המבנה המוצע בלבד וכן בשטח הכבישים.
- 13.8 מ ק ל ט י ם
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בכנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- 13.9 קירות תומכים
לא יבנו קירות תומכים מעל גובה 1.75 מ' בתחום התכנית.
- 13.10 חניה
החניה תהיה בהתאם לתקן.
- 13.11 הוראות לגבי מבנים חורגים ותוספות
13.11.1 מבנה יוגדר כמבנה קיים חורג אם הוקם בשטח תכנית זו על פי הוראות תכניות מפורטות קודמות או כאם הוצאו עבורו היתרי כניה בטרם הופקדה תכנית זו ואשר בבניתו יש משום סטיה מהוראותיה של תכנית זו.

הוראות תכנית זו לא יחולו על מבנה קיים חורג.

13.11.2 על כל תוספת למבנה קיים בין אם הוא חורג או לא, יחולו כל הוראות תכנית זו.

13.12 תנאי בניה על מגרשי מגורים בנויים כאשר חלק מהמבנה, למעט מבני עזר, חורג מקוי הבנין המאושרים אך לא חורג מקוי המגרש
כל תוספת בניה לבנינים אלו תותר רק בשטח המותחם ע"י קוי הבנין אשר נקבעו בתכנית זו ויחולו עליה יתר הוראות תכנית זו.

13.13 תנאי בניה על מגרשי מגורים בנויים כאשר חלק מהמבנה חורג מגבולות המגרש אשר כבעלותו
א. תוגש תכנית לאיחוד וחלוקה ע"י מבקש ההיתר בטרם יוצא היתר בניה למגרשים אלו.
ב. יחולו הוראות סעיף 13.12 לעיל למגרשים אלו.

14. ש י ר ו ת י ם

14.1 ניקוז מי-גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח בצו נקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה ושתכונצנה לשביעות רצונו.

14.2 אספקת מים

א. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, באישורה ובפקוחה.

ב. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צנור מים על כעל כקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים של הרשות לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

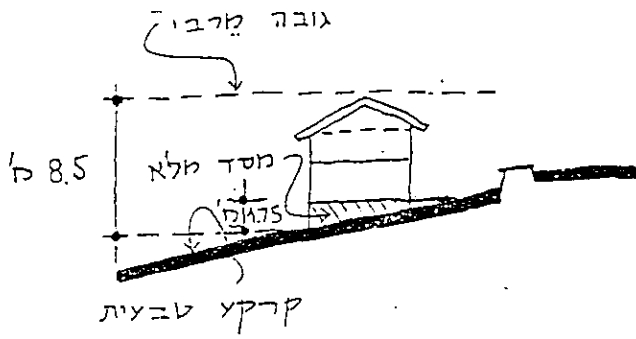
14.3 ב י ר כ

לא תנתן העודה לשימוש בבנין לפני שיחוכר לכיוב הציבורי הקיים ולפני מתן אשור הרשות המקומית כי תכנית הכיוב הנוגעת לבנין כוצעה לשביעות רצונה.

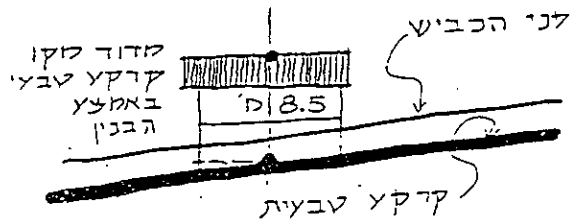
14.4 הידרנטים

על חוכר הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

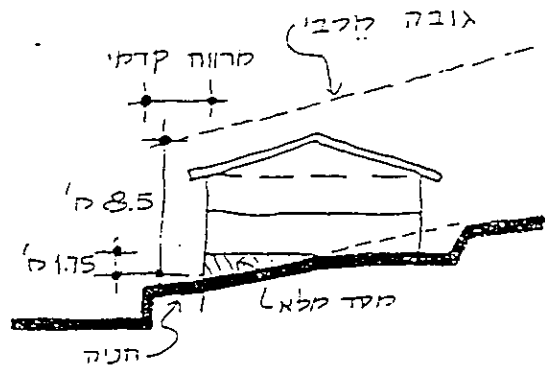
- 14.5 א ש פ ה
סידור, ריכוז והרחקת האשפה יקבע בתאום ובאישור הרשות המקומית.
15. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבנייני ציבור, שטח צבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם המועצה המקומית רכסים.
16. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.
17. איחוד וחלוקה
- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד ומותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. תוגש תכנית איחוד וחלוקה של החלקות הכלתי בנויות, של החלקות אשר גבולותיהם שונו ושל החלקות אשר חל עליהן סעיף 13.13 לעיל, כטרם יוצא היתר בניה.



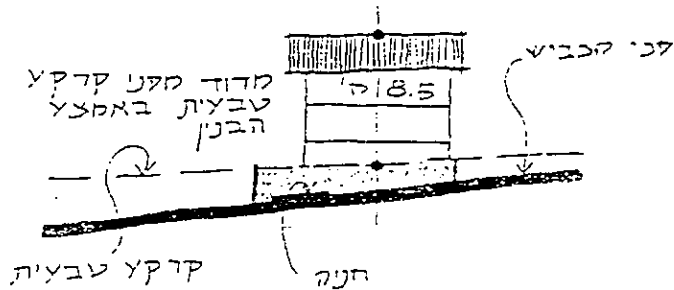
חתך א



חתך ב



חתך ג



חתך ד

חתימות ואישורים: 18.

18.1 י.ז.ם, מגיש התכנית ובעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

ההימנות הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הגיעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בנכס, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. ייב חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

23/5/91

האריך

18.2 עורכי התכנית: י. קביליו ושות' אדריכלים ובוני ערים בע"מ חיפה



י. קביליו ושות'
אדריכלים בע"מ

18.3 הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה

משרד הפנים מנהל תעודות זהות - 1965
 תעודת זהות - 300/מ
 ת.ק.ז. 55
 29.8.88
 משרד הפנים מנהל תעודות זהות
 יו"ר תעודת הזהות

משרד הפנים מנהל תעודות זהות - 1965
 תעודת זהות - 300/מ
 ת.ק.ז. 55
 29.8.88
 משרד הפנים מנהל תעודות זהות
 יו"ר תעודת הזהות

משרד הפנים מנהל תעודות זהות
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 300/מ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.2.91 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר תעודת המחוזית

הודעה על הקדמת תכנית מס. 300/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3761
 מיום 29.4.90

הודעה על אישור תכנית מס. 300/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3945
 מיום 21.11.91