

מס' 312/311

3002303

מרחב תכנון מחוזי - מחוז חיפה.  
מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל.

## רכסים - אור חדש

שינוי תכנית מתאר מקומית מס. 312

התוכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מורדות הכרמל

יזמי התכנית: אור חדש - מרכז חינוכי בגליל  
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
עורך התכנית: י. קבליו אדריכלים בע"מ

1. **שם ותחולה:**  
תוכנית זו תקרא "שינוי תוכנית מתאר מקומית אור-חדש מס' מכ/312" והיא מתייחסת לשטח המותחם בקו צבוע כחול בתשריט המצורף, המסומן באותו השם ומהווה חלק בלתי נפרד בכל הנוגע לתכנון זה.
2. **היחס לתכניות אחרות:**  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית רכסים מכ-1 וגובלת בצפון בתכנית מאושרת ז.ב.52. בתוכה נמצאת תכנית מאושרת ז.ב.29.
3. **המיקום:**  
האתר נמצא בחלק המזרחי של רכסים וכולל מגוש 11144 חלק מחלקה 13.
4. **שטח התכנית:**  
השטח הוא כ-71 דונם במדידה גרפית.
5. **גבולות התכנית:**  
בצפון: ז.ב.52 - בדרום: גושים 11133, 10486.  
מזרח: ח' 13 (שטח יער) - מערב: רח' הרא"ה.
6. **סימולים ובאורי מקרא:**

קו כחול עבה -	גבול התכנית.
קו כחול מקוטע -	גבול תכנית מאושרת.
שטח צבוע תכלת -	אזור מגורים ב' (קש"ק 2 ע"פ תכנית מתאר).
שטח צבוע חום וכחול לסרוגין -	מוסדות חינוך פרטיים, שרותי בריאות לצרכי המוסד, דרכים פרטיות לרכב ולהולכי רגל.
שטח צבוע ירוק -	שטח פרטי פתוח.
מותחם ירוק כהה	שטח צבוע חום לסרוגין - שטחי ספורט ונופש פרטיים.
שטח צבוע ירוק -	שטח מוקף קו דק.
שטח צבוע ירוק -	שטח יער ירוק.
שטח חום וסגול לסרוגין -	מוסדות חינוך מיוחדים.
7. **מטרת התכנית:**
  - א. מחלק את השטח לאזורים בהתאם ליעודי בניה.
  - ב. מגורים.
  - ג. מוסדות חינוך פרטיים.
  - ד. שטחי ספורט ונופש פרטיים.

ד. שטח פרטי פתוח.

ה. שטח יער.

## 8. תכליות תנאים ומגבלות:

### 8.1 אזור מגורים - צבוע תכלת בתשריט:

יתוכנן בשני שטחים נפרדים: הצפוני, בגודל של כ- 10 דונם יכיל עד 20 יח' דיור. גודל השטח ריצפה העיקרי יהיה עד 4.800 מ<sup>2</sup>. ושטחי שרות ככל שידרש. הדרומי, בגודל של כ- 5 דונם יכיל עד 10 יח' דיור. גודל השטח ריצפה העיקרי יהיה 2400 מ<sup>2</sup>. ושטחי שרות ככל שידרש. בתי מגורים יהיו טורים או מדורגים. יבנו מבנים בני קומה אחת או שתי קומות, ללא קומת עמודים מפולשת. תותר עלית גג וגג רעפים. גובה הבנין הנמצא מתחת לכביש לא יעלה על שתי קומות מהכביש וגג רעפים. גובה הבנין הנמצא מעל לכביש לא יעלה על שתי קומות ומסד, יותר מסד סגור שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. החניה תהיה מרוכזת למספר בנינים וממנה יובילו שבילים להולכי רגל עד פתח הדירות. יש לתת מקום חניה אחד כל דירה בשטח עד 120 מ<sup>2</sup> ועבור למעלה מ- 120 מ<sup>2</sup> - על פי התקן. שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תינתן אפשרות לעשות את החניה במגרש סמוך. יש לרכז את האשפה ואת מיכלי הגז ליד מגרשי החניה. יותר מקלט נפרד בתוך יח' המגורים, או מקלט משותף לכמה יח' דיור, בהתאם להנחיות הג"א. ניתן למקם את המקלט המשותף באופן שגגו יתישר עם הדרך וישמש לחניה או למטרות ציבוריות.

### 8.2 מוסדות חינוך פרטיים - צבע חום וכחול לסרוגין:

- א. מוסדות חינוך פרטיים - יכלול כיתות לימוד, כיתות מלאכה, מעבדות, מטבחים וחדרי אוכל, פנימיות, משרדים, בתי כנסת, מקואות, מעונות יום, גני ילדים ושורתי בריאות וכל דבר הקשור למוסד.
- ב. תעבורה: השטח יכלול דרכים למעבר כלי רכב, מגרשי חניה ושבילים להולכי רגל. הדרכים תהינה פרטיות, ותבוצענה בהתאם לשלבי הבניה.
- ג. שטחים פתוחים: יכלול גינות ונטיעות, רחבות מרוצפות, מגרשי משחק לילדים, מקלטים ציבוריים ע"פ הנחיות הג"א, מערכות ביוב ומים ותחנות טרנספורמציה.

ד. קיטנות: מבנים למחנות קיץ או חורף, בית ספר שדה.

ה. תותר הקמת מבנים בגובה 1-5 קומות (מנקודת הכניסה לבנין) בשטח כולל של 80% משטח הקרקע בכל הקומות.

ו. מספר הבנינים יהיה בהתאם לבינוי שיאושר ע"י ועדה מקומית המרחק בין הבנינים לא יקטן מ-8 מ'.

ז. החניה תהיה מרוכזת למס' המכוניות הנדרש:

בי"ס יסודי 2 כיתות למכונית

בי"ס על יסודי 1 כיתה למכונית.

2 מקומות חניה לאוטובוסים.

### 8.3 היתר בניה

א. היתרי בניה בתחום התוכנית יוצאו בהתאם לתכניות בינוי כוללות לגבי כל אזור שבאותו היעד שיאושר ע"י הועדה המקומית.

### 8.4 שימור עצים

א. בתוכנית הבינוי שתוגש לוועדה לבנין ערים מקומית יסומנו העצים עפ"י מדידה בשטח ובבינוי המוצע ישמרו עצים רבים ככל שניתן.

ב. בהיתר הבניה יסומנו העצים לשימור ויירשם בתנאי ההיתר שהשטח לא יוכשר בצורה מסיבית.

### 8.5 חישוב שטחי בניה

חישוב שטחי הבניה יהיה בהתאם לתוכנית מכ. 201 ושטחי שירות יהיה ניתן להוסיף ככל שידרש.

8.6 תרבות: בתי תרבות, מועדונים 10 מ"ר למכונית

ספריות, מוזיאון אולמות תצוגה 50 מ"ר למכונית, מקום חניה לאוטובוס, משאיות ורכב נכים - על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה

8.7 שטחי ספורט ונופש - צבע ירוק וחום לסרוגין בתשריט

השטח מיועד להקמת מרכזי ספורט: מגרשי ספורט לסוגיהם, ברכות שחיה ואולמות ספורט ונופש. יש לתת מקום חניה למכונית על כל 50מ2.

## 8.8 שטח ירוק - יער צבע ירוק בתשריט

רצועה של 10 מ' בדרום השטח, בגבול עם גוש 11333, השטח מיועד לנטיעות ולשימוש פרטי של המוסד.

## 9. בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

9.1 חיבורי החשמל יהיו תת קרקעיים לכל בנין בגבולות התכנית.

9.2 אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקירבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך - 2 מטרים.  
בקו מתח גבוה - 5 מטרים (עד 110 קו"ט).  
בקו מתח עליון - 9.50 מטרים (מ-110 עד 150 קו"ט).

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי, ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי-חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

9.3 הפירה 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 בתאום מקודם עם חברת החשמל.

2.50 מטרים	כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
2.50 מטרים	עמודי חשמל במתח נמוך
5.50 מטרים	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (ממסד העמוד)
10.00 מטרים	עמודי חשמל במתח עליו עד 400 ק"ו (ממסד העמוד)

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

בתאום מקודם עם חברת החשמל.

10. הערות כלליות:

1. יש לדאוג לגישה נוחה לרכב כבאים, רכב בטחוני ורכב לפינוי אשפה, ולתת ברזי כיבוי בכל השטח, לפי הראות הרשות המקומית.
2. היוזם ידאג לתאורת כבישים, מגרשי חניה, שבילים להולכי רגל ושטחי ציבור שבתחום התכנית.
3. יש לתת פתרון למיכלי אשפה וגז בתאום עם מועצה מקומית.
4. העיצוב הארכיטקטוני וגמר הבנינים יהיה באישור המועצה המקומית.
5. אספקת מים: אספקת מים לבנינים בשטח התכנית הזו תעשה ממערכת אספקת מים של המועצה המקומית.
6. חבור לביוב: כל הבנינים של תכנית זו יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית וע"י משרד הבריאות.
7. הטל השבחה: הטל השבחה בתחום תכנית זו יגבה בהתאם לאמור בחוק.

י. קביליו ושות'

אדריכלים בע"מ



"אור חדש"

מרכז חינוכי בגליל

ת.ד. 8 כפר חסידים - רכסים

אור חדש  
מרכז חינוכי בגליל

846511-2

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 312/א
נדונה בישיבה מס' 65 בתאריך 17.7.79
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן הוקף.
מנהלכת הועדה ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 312/א
נדונה בישיבה מס' 65 בתאריך 17.7.79
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להסדרה.
מנהלכת הועדה ראש הועדה

משרד המכס והגבייה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור הבניה מס. 312/א  
 היעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 26.7.70 לאשר את הבניה.  
 י"ר הגדה המחוזית  
 סמואל נתנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 312/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3452  
 מיום 20.3.70

הודעה על אישור תכנית מס. 312/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4355  
 מיום 20.11.70