

מרחב תכנון מחוזי מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מ. כ. 300/א

התכנית אומצה ע"י ועדה מקומית

יוזמי התכנית: מועצה מקומית רכסים

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

עורכי התכנית: מועצה מקומית, רכסים.

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מכ/300/א רכסים - הישוב הישן, גבעות א'
ב', מוגשת ע"י מועצה מקומית רכסים ומאומצת על ידי הועדה המקומית לתכנון
ולבנייה - מורדות הכרמל.

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא - "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מכ/300/א רכסים
- הישוב הישן, גבעות א' ב'" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם
בקו בצבע כחול בתשריט מכ. 300.
התשריט ישאר בתוקף.

2. היחס לתכניות אחרות

- 2.1 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות מכ. 300.
- 2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות שאושרו בתוקף
בתוכנית מכ. 300 יקבע האמור בתכנית זו.
- 2.4 תכנית מכ-204, בית כנסת ישיבה "חזקיהו", אשר פורסמה ב"פ 3212 מיום
13.6.85 כלולה בתנכית זו ונשארת בתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מכ-204, יקבע האמור
בתכנית מכ-204.

- 2.5 תכנית מכ-2 שינוי לתרש"צ, אשר פורסמה ב"פ מס' 3085 מיום 16.8.84 נשארת
בתוקף למעט האתרים לבנייני ציבור עליהם יחולו הוראות תכנית זו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11144 - בשלמותו, למעט חלק מחלקות מס' 6, 13, 130, 381, 382 וחלקות
177, 178, 179, 180, 354, 357, 2.

4. שטח התכנית

- 4.1 שטח התכנית הוא 415.8 דונם בקירוב.

- 4.2 חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, צבורי פתוח וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט מ.כ. 300.
5. בעלי הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזמי התכנית
מועצה מקומית רכסים.
7. עורך התכנית
מועצה מקומית רכסים.
8. מטרת התכנית
- 8.1 מתן הוראות בניה באזור מגורים א' תוספת אחוזי בניה, גובה הבנין, תוספת עלית גג ותוספת יח"ד דיור במגרשים הקיימים.
- 8.2 מתן הוראות בניה בשטחי הציבור ע"י הגדלת אחוזי בניה, מספר הקומות, גובה הבנין במגרשים הקיימים.
- 8.3 להסדיר חריגות בנייה הקיימות בשטח התכנית ואשר אינן ניתנות להריסה.

תנאי בניה

9.1

חלקי שרות	שטח עיקרי (א' בניה)	שטח עיקרי (א' בניה)	תכנית	מס' קומות מכסימלי	גובה מכסימלי של קומת מסד	גובה מכסימלי מדוד מאמצע הבנין	מרווחים			מס' יח' דיר	שטח מגרש מינימלי במ"ר	האזור
							אחורי	צדדי	קדמי			
20%	55%	50%		2 + עליות גג	1.85 מ'	12	3 מ'	3 מ'	3 מ'	2	400	מגורים א'
20%	55%	50%		2 + עליות גג	1.85 מ'	12	3 מ'	3 מ'	3 מ'	4	700	מגורים א'
20%	70%	50%		2 + עליות גג	1.85	12	3 מ' (באם יש פתחים בקיר)	3 מ' או 3 מ' (כפי שקיים)	3 מ' או 3 מ' (כפי שקיים)	במגרש שקיים זירה אחת יותר 2 יחד במגרש שקיים 2 דורות יותר 4 יחד	כפי שקיים	שטחי תכנית מכ-2 (מגורים א')
20%	90%	70%		4 מעל הכביש ומתחת לכביש לפי הטופוגרפיה	1.85	25 מ'	4 מ'	4 מ'	3 מ'	-	500 מ"ר	בניני צבור

הערות לטבלה

- 9.2 תותר לבניה קומת עמודים בהתאמה לטופוגרפיה במידה ותיבנה קומת עמודים, גובהה לא יעלה על 2.20 קומת העמודים תכלול בשטחי השרות.
- 9.3 עלית גג במידה ותיבנה, תכלול בשטח העיקרי.
- 9.4 קומת מסד: תיכלול בשטחי שרות.
- 9.5 חלקי שרות - מקלט על פי דרישת הגא - מחסן 6 מ"ר ליחיד תניה עד 25 מ"ר ליחיד חדר מכוונות 6 מטר ליחידה. חדר מדרגות 8 מטר ליחיד - מרפסות גג - מרפסות לא מקורות - קומת עמודים: מפולשת מערכות טכניות לפי אישור המשרד הנוגע בדבר.
- 9.6 קומת עמודים מפולשת, מרפסות לא מקורות חייבות להיות בתכנית השטח המאושר.

10.1 מבנה עזר במרווחים (שטח שבין קוי הבנין לבין גבולות המגרש)

א. לא תותר הקמת מבני עזר וגגונים כלשהם במרווחים סביב בניני המגורים בשטח תכנית זו, אלא אם היא תהיה מחוברת לבנין.

11. שמוש בקרקעות ובנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו בכל קרקע בתחומי 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, בתוכנית מ.כ. 300 מיועדים להקמת בניני מגורים דו- משפחתיים בני 2 קומות+עלית גג או 4 משפחתיים + עליית גג.

12.2 אתרים לבניני ציבור

השטחים הצבועים חום בתשריט, בתוכנית מ.כ. 300 מיועדים להקמת מבני ציבור, כפי שמוגדר בתכנית המתאר של רכסים.

13.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט 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

קבל אישור והסכמה מהחברת החשמל.

13.2 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 בתאום 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 חשמל במתח עליו עד 400 ק"ו (ממסד העמוד) - 100.00 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.

14 מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

15 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן - ינתן אישור לבנות חניה בקו גבול המגרש כולל בניה תת קרקעית באישור הועדה לבנין ערים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.

16 כל יתר הוראות תוכנית מכ. 300 נשארות בתוקף.

מועצה מקומית
רפשים

מועצה מקומית
רפשים

מועצה מקומית רכסים

עורכי ויוזמי התוכנית

מנהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס' 122
 נדונה בישיבה מס' 122 בתאריך 3.5.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקת.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס' 122
 נדונה בישיבה מס' 122 בתאריך 3.5.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 300/מ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.11.95 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 300/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4331
 מיום 31.8.95

הודעה על אישור תכנית מס' 300/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4400
 מיום 19.4.96