

3002592

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל
סועצה מקומית רכסים

שנוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ/387

הנקרא

"מעון לחינוך מיוחד - נוה רם"

שנוי לתכנית מתאר מכ/1 ותכנית ג/97

אדריכל עסיחי שדה
רחוב ורד 13 א' קרית-ביאליק

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - מורדות חברמל
מועצה מקומית רכסים

שנוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ/387

הנקרא

"סעון לחינוך מיוחד - נוה רם"

שנוי לתכנית מתאר מכ/1 ותכנית ג/977

הוראות התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "שנוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ/387 סעון לחינוך מיוחד נוה רם".
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשרים הסצורף לה והסהווה חלק בלתי נפרד מסנה.
3. שטח התכנית: 18.842 דונם.
4. המקום: רכסים, גוש 11145 חלק סחלקה 9. בין הדרכים 1 ו-10 שם.
5. יזום התכנית: משרד הרווחה, מדינת ישראל.
6. רשות מקומית: מועצה מקומית רכסים
7. בעל הקרקע: סנהל מקרקעי ישראל.
8. סחבר התכנית: אדריכל עסיחי שדה, רחוב ורד 13 א' קרית ביאליק.
9. מטרת התכנית: יעוד השטח לסעון לחינוך מיוחד וחניה, סתן הוראות תכנון לתוספות בניה, וקביעת שימושים.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו סהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מכ/1 שאישורה פורסם ביום 3439 בתאריך 31.3.87 ולתכנית ג/977 שאישורה פורסם בע"ר 1528 בתאריך 17.10.46. על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית מתאר מקומית מכ/1 בשינויים הסופיעים בה - בכל מקרה של סתירה בין התכניות - עדיפה תכנית זו.

11. ביאור ציוני התשרים:		
ספרות	סיסוך בתשרים	ביאור
11.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
11.2	תכלת	מגורים ב'
11.3	כתום מותחם בחום כהה	חינוך מיוחד
11.4	חום מותחם בחום כהה	בניני ציבור
11.5	פסים באלכסון בירוק	חקלאות
11.6	ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
11.7	סגול מותחם בסגול כהה	סלאכה
11.8	חום	דרך קיימת או מאושרת
11.9	אדום	דרך מוצעת
11.10	פסים אלכסונים באדום	דרך לביטול
11.11	ספרה ברביע עליון בעיגול בשחור	מספר דרך
11.12	ספרה ברביע צדדי בעיגול באדום	קו בנין סימלי
11.13	ספרה ברביע תחתון בעיגול באדום	רוחב דרך
11.14	45	גבול ומספר גוש
11.15	קו בצבע התכנית	גבול חלקה מוצעת
11.16	מספר בעיגול בצבע התכנית	מספר חלקה מוצעת
11.17	מספר בעיגול וקו מקומעים בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה לביטול
11.18	מספר בעיגול וקו בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה קיימת
11.19	קו אדום דק	קו בנין מוצע

12. השימוש בקרקע: לא תשמש קרקע הנמצאת בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לתלן.

13. רשימת התכליות:

13.1. מגרש (1) - חינוך מיוחד

13.2. מגרש (2) - דרך

13.3. מגרש (3) - שטח פרטי פתוח

14. חלוקה ורישום: השטח הכלול בתכנית יאוחד מחדש בהתאם לסוסוך בתשרים וחלוקה חישנה תבוסל תשרים איחוד וחלוקה יוגש לאישור מוסדות התכנון.

15. תנאים להוצאת חיתר בנייה:

- 15.1. שעור מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חתקנת מקומות חניה). כל צרכי החניה לפי תקנות אלה יפתרו בתחום הסעון.
- 15.2. לא תותר חתקנת דודי שמש ללא מסתור חולם.
- 15.3. לא תותר בניית כל מבנה מקורה בין גבול החלקה וקו הבנין כפי שהוא מופיע בתשרים.
- 15.4. מקלסים ואמצעי מיגון יבנו לפי תקנות הג"א.
- 15.5. כל עבודות הפיתוח והתשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית רכסים (כולל: גינון, ניקוז מי גשם, סילוק אשפת, ביוב, תאורת, וכד'). כל חסבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית

- 15.6 יש לשמור על עצים קיימים או לחילופין להעתיקם בלבד. מיקום העצים יופיע בתכנית הפיתוח של הבקשה להיתר.
- 15.7 תוקם גדר רשת מגולוונת לפי דוגמא שתאושר עלידי מהנדס המועצה רכסים, בגובה 2.20 מ' מהקרקע, בכל היקף התכנית. הגדר תשולב בצמחיה.
- 15.8 בכל תחום הש.פ.פ. ינסעו עצים עלידי היזם כתנאי לכל היתר, בניה חדש.
- 15.9 לפי אישור משרד התחבורה הכניסה הראשית למעון תהיה מכביש מספר 10. הכניסה מכביש מספר 1 תהפוך למשנית עם פניות ימניות בלבד.

16. בניה בקרבת קווי חשמל וחיבור המבנים לרשת

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק מסנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבתם ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, בין הקו האנכי המשוך אל הקרקע מהתייל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הכולס ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	- בקו מתח נמוך
5 מטרים	- בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש
8 מטרים	- בקו מתח עליון עד 110 קו"ש
10 מטרים	- בקו מתח עליון עד 150 קו"ש

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים או במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.

17. הפרשות לצרכי ציבור:

שטח הסעון אינו מיועד להפרשות לצרכי ציבור.

18. שימושים ומגבלות:

18.1 מבנה:

שטח המגרש	ייעוד	שטח בדונם	קוסות	גובה סירבי אחוזי בניה	קוי בנין
1	חינוך מיוחד	17.452	+2 מרחף	10.0 מ'	40 5 מ' - מכל הצדדים
2	דו"ח	0.590			
3	ש.פ.פ.	0.800			

18.2 הפרדת שימושים:

- א. שימוש עיקרי: מגורים, משרדים, בתי מלאכה, מבסטה, אולמות כינוסים וספורט, כיתות, מדפאות, מסבחים וחדרי אוכל, מרכזי תעסוקה ופיזיותרפיה וכל שימוש אחר המשך ישירות את צרכי החוסים והעובדים במעון.
- ב. שטחי שירות: מקלטים, מתקנים מכניים, אחסנה, חניה, מעברים מקורים בין בנינים וכל שימוש אחר המשך בעקיפין את צרכי החוסים והעובדים במעון.
- 18.3 ס"ה שטחי הבניה עיקריים ושטחי השירות לא יעברו על 40% משטח המגרש כאשר שטחי הבניה העיקריים לא יעברו על 6,500 מ"ר.
- 18.4 הגובה הסירבי כולל גגות רעפים ויסוד מפני קרקע סבעית בכל מקום.
- 18.5 ישמר מרחק סיניסלי של 6 סמ' בין סבנים.
- 18.6 יותרו שטחי בניה מהשימושים השונים מעל או מתחת לבניסה הקובעת, ככל שידרש, ובלבד שס"ה קוסות הבנין מעל פני הקרקע הסבעית בכל תתך לא תעלינה על שתיים.

חתימות

יוזם התכנית: משרד הרווחה, מדינת ישראל

תאריך: 6.11.96

מונל אנדהם

מהנדס ואש"ר

ולדיווח

הרשות המקומית: מועצה מקומית רכסים

תאריך: 26/11/96

משה טויל

ראש המועצה המקומית רכסים

המועצה המקומית רכסים
 מודעת להחלטת המועצה המקומית רכסים
 להעביר את האדמה למשרד הרווחה
 לצורך הקמת חניון אוטובוסים
 והאדמה תהיה לרשות המשרד
 והמועצה תישא באחריות כל
 המעורבות בהקמת החניון
 ובהפעלתו ובהחזקתו
 והמועצה תישא באחריות
 כל המעורבות בהקמת החניון
 ובהפעלתו ובהחזקתו

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

א. רובין

משה טויל

9.11.96

תאריך: 1.11.96

רח' ורד 13 א' קריית ביאליק

מחבר התכנית: אדריכל עמיחי שדה

טל. 04-733875

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 102/א. 387/כ
 נדונה בישיבה מס' 102 בתאריך 20.10.92
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקף.
 מנהלת הועדה ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס. 102/א. 387/כ
 נדונה בישיבה מס' 102 בתאריך 20.10.92
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה.
 מנהלת הועדה ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 387/כ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.9.96 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 387/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4409
 מיום 16.5.96

הודעה על אישור תכנית מס. 387/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4508
 מיום 30.3.97