

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון ומרחב תכנון מקומי מורדות כרמל.

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' זב/128 - מוסד צהר"
"תכנית מס' מכ/424 - מוסד צהר"
התכנית הוגשה ע"י מועצה אזורית זבולון ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות כרמל.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מכ/1 - תוכנית מתאר רכסים ולתוכנית ג/400 - תוכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' זב/128 - מוסד צהר"; "תכנית מכ/424 - מוסד צהר" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. כמו כן מצורף נספח בינוי מנחה בקנה מידה של 1:500.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מכ/1 - תכנית מתאר רכסים שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3439 מיום 31.3.87 ול-ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 989 מיום 10.1.63.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא ממזרח לכפר הנער הדתי שבכפר חסידים ועל שטח שבתחומי מוסד אור חדש שברכסים (דרך הגישה), ומדרום לו.

4. הקרע הכלולה בתכנית

גוש 11133 חלקי חלקות: 1, 5
גוש 11144 חלקי חלקה: 13

5. שטח התכנית

כ-30.1 דונם.

6. בעל הקרקע

מדינת ישראל.

7. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

8. מטרת התכנית

לקבוע שינוי יעוד הקרקע מחקלאי לשטח למוסד ציבורי חנוכי - טיפולי למפגרים.

9. עיקרי התכנית

- א. קביעת הנגישות למוסד.
 ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.

10. באור סימני התשריט

- | | |
|---|-------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו אדום | - גבול מרחב תכנון מקומי. |
| ג. שטח חום מותחם בקו חום כהה | - אתר לבנין ציבורי. |
| ד. שטח צבוע חום לסרוגין עם כחול | - מוסדות חינוך פרטיים (במצב מאושר). |
| ה. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת. |
| ו. שטח צבוע חום | - דרך קיימת או מאושרת |
| ז. ספרה ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |
| ח. ספרה בצבע אדום ברביע ימני או שמאלי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי. |
| ט. מספר בצבע אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך במטרים. |
| י. קו שחור דק עם משולשים משני צידיו | - גבול גוש. |
| יב. קו ירוק | - גבול חלקה רשומה. |
| יג. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יד. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| יד. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע | - מספר חלקה רשומה לביטול. |

11. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כפורט בסעיף 12 להלן.

12. רשימת תכליות

אתר לבנין ציבורי - מיועד להקמת מבנים לחינוך.
 דרך - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

13. הפקעה ורישום - השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש מועצה אזורית זבולון.

14. חלוקה

השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט.

15. הוראות הבניה

- | | |
|---------------------|---|
| א. שטח הבניה המותר | ✓ 45% שטחים עיקריים. |
| | ✓ 20% שטחי שירות. |
| ב. גובה הבנין | ✓ עד 3 קומות. |
| ג. מרווחי בניה | - 5 מטר מגבול דרך ומגבול האתר לבנין ציבורי. |
| ד. מספר מבנים במגרש | - לא מוגבל. |
| ה. תכסית הבניה | - עד 40% משטח המגרש. |

ו. תכנית בינוי - תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו היא מנחה בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתשריט הבינוי ובתנאי שהבנוי יציג את התכנון לכל שטח האתר.

הבקשה להיתר בניה תלווה בתכנית בינוי בקנה-מידה 1:250 שתכלול: תאור העמדת הבניינים, המרחק ביניהם וגובהם, דרכי גישה, הסדרי חניה, שטחי גינון, פיתוח המגרש והעצים המיועדים לשימור הקיימים בשטח.

16. נגישות

דרך הגישה למוסד צהר תהיה באמצעות זכות מעבר לצמיתות בת. אי הדרך הקיימת, בתחום מוסד אור-חדש גוש 11144 חלקה 13, באופן שיקשר את כביש מס' 17 בתכנית מכ/1 - תכנית מתאר רכסים, לדרך מס' 1 בתכנית זו.

17. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או בהתאם לתקנים שיהיו קיימים בעת אישור התכנית.

18. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם. בחזיתות המבנים יותר שימוש בגוונים שונים.

ב. גגות

בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת

צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארונות לחימום לא תהיה גלויה.

ד. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין, שהתווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת הקרקע של הבניה ויובטח שלא תהיה חריגה מהתקן לרעש בלתי סביר בשעות היום והלילה.

ה. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

19. שמירה על הנוף

- א. היתרי בניה/חפירה יוצאו רק לאחר הגשת תוכנית פיתוח (כולל עבודות עפר) ושיקום, בליווי אדריכל נוף.
- תוכנית הפיתוח, הכוללת גם תוכנית לעבודות עפר, תראה כיצד יצומצמו במידה המירבית כמויות שפכי המילוי והחציבה לאורך הקירות התומכים.
- בתוכנית השיקום יסומנו ע"י המודד עצים המיועדים לשימור. בעצים אלו נכללים הסוגים הבאים: אלון, חרוב, ליבנה רפואי. כמו כן ייקבעו בתוכנית האמצעים למניעת פגיעה בעצים במהלך העבודה. תוכנית השיקום תכלול גם נסיעות שמטרתה למתן את השפעת הפיתוח על נוף הסביבה.
- ב. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'. הקירות התומכים לכל אורך גבול התוכנית יבנו לפני תחילת כל עבודות חציבה או מילוי במגרש, באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבולות המגרש. שפך חציבה ופסולת בנייה יסולקו למקום שפך מאושר עירוני במהלך ביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתן ובניית המבנים.
- ג. על יוזמי התכנית חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים שייפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה, בהתאם לתוכנית השיקום.

20. תשתיות

- א. ביוב
- על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תכנית ביוב שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ב. מים
- אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של רכסים או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
- על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להכין תכנית ניקוז שתאושר על-ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ד. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת
- מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית ובהתאם לדרישות חברת בזק.
- ו. מקלטים
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. חשמל
1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.
לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
3. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

2.0 מ'
5.0 מ'
8.0-9.0 מ'

מתח נמוך
מתח גבוה עד 33 ק"ו
מתח עליון 110-150 ק"ו

21. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.



22. חתימות

מועצה אזורית זבולון.


יוזם התכנית:

מדינת ישראל.

בעל הקרקע:

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

עורך התכנית:



מספרנו: (3/D/17)1.410/ד/10
תאריך להפקדה: 19.12.95
תאריך למתן תוקף: 19.2.1997

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס' 128/25
 נדונה בישיבה מס' 129 בתאריך 23.11.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן תוקף
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 תכנית מס' 128/25
 נדונה בישיבה מס' 129 בתאריך 23.11.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להפקדה
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 זבולון
 תכנית מס' 128/25
 נדונה בישיבתה מס' 54 בתאריך 13.12.94
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה
 למתן תוקף.
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 128/25 (מכ/44)
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 442
 מיום 28.5.96

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 128/25 (מכ/44)
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.12.96 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.
 מיום