

270

3-3405

הוגשה ע"י קרן קימת לישראל באמצעות  
"רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ

18.10

1. שם וחלות

התכנית הזו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס' זב/7 מחוז חיפה תכנית רכסים גבעה 2 ותחול על השטח המותים ע"י קו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תשריט מצורף לת.ב.ע. מפורטת מס' זב/7 מחוז חיפה" שיקרא להלן "התשריט". התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות

הכנית זו מבטלת את אותו החלק של ת.ב.ע. אזורית מחוז חיפה מס' 139 שכלול בשטח תכנית זו.

3. מטרת התכנית

- א. להכנין את שטח התכנית לצרכי מגורים, נופש, מסחר וצרכים צבוריים ולהתוות בו את הדרכים ולקבוע את חקנות הבניה שתחולנה על שטח התכנית.
- ב. לחלק את הקרקע הכלולה בשטח התכנית לחלקות בהתאם למסומן בתשריט.

4. אתור התכנית

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בשטח השפוט של המועצה האזורית זבולון מזרחה מהשטח של כפר חסידים וכוללת:

- בגוש 10393 - חלק מחלקה 6.
- בגוש 10394 - חלק מחלקה 10.
- בגוש 11134 - חלק מחלקות 19, 24.
- בגוש 11139 - חלק מחלקה 3.
- בגוש 11144 - חלק מחלקות 167, 168.
- בגוש 11145 - חלקה 1, חלק מחלקות 2, 4, 5, חלקה 6, 7, חלק מחלקה 8.

5. גבולות התכנית

- בצפון : חלקות 2, 4, 7 בגוש 10393.
- במערב : חלקות 7, 16, 17, 19, 24 בגוש 11134.
- בדרום : חלקות 2, 99, 101, 129, 141, 161, 167, 168 בגוש 11144.
- " 3, 2, 1 בגוש 11139.
- במזרח : חלקה 2 בגוש 11145 וחלקה 10 בגוש 10394.

6. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית

בעלי הקרקע שעליה חלה תכנית זו הם: הק.ל.ל. ומדינת ישראל (חלקה 6 בגוש 10393).  
יוזמי התכנית הם: "רסקו" חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ.

7. שטח התכנית

283.0 דונם בקירוב.

8. חלוקת השטח לאזורים ובאור ציוני התשריט

שטח הקרקע הכלול בתכנית יחולק לאזורים כדלקמן:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	שטח מוחתם ע"י קו כחול	שטח כפוף לתכנית זו
2.	קו מקוטע	גבולות של חלקות קיימות - לבטול
3.	שטחים בצבע חום	דרכים קיימות
4.	ספרה שחורה כרבע העליון של מעגל	מספר דרך
5.	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של מעגל	מרוחים קדמיים
6.	ספרה אדומה כרבע התחתון של מעגל	רוחב דרך
7.	שטח בצבע צהוב	אזור מגורים א'
8.	שטח בצבע חלח	אזור מגורים ב'
9.	שטח בצבע כחום	אזור מגורים ג'
10.	שטחים בצבע חום בהיר מוחתמים ע"י קו בצבע חום כהה	שטחים לבנייני צבור
11.	שטחים בצבע ירוק	שטח צבורי פתוח

12. שטחים בצבע אפור מותחמים ע"י קו כחול  
 13. שטחים בצבע אדום מותחמים ע"י קו כחול  
 14. שטח בצבע חום בהיר מותחם ע"י קו אדום  
 15. שטח מותחם בנקודות כחולות
- אזור מסחרי  
 אזור מלאכה  
 מרכז שכונתי  
 שטח כפוף להכניית אחידה

9. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באחד האזורים המסומנים בחשרים והרשומים בסעיף 8 דלעיל לכל תכלית אלא לתכליות המפורטות ברשימה לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

ה א ז ו ר	ה ת כ ל י ת
אזור מגורים א'	בתי מגורים בני 2 ו-3 קומות. לבקשת רשיונות בניה חצורף תכנית בנוי לכל השטח שתגוון את מספר הקומות ותחאימן לנוף וקוי הקובה.
אזור מגורים ב'	בתי מגורים בני 2 קומות ובניני עזר לבתי מגורים למטרות חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגן וגרג'ים למכוניות פרטיות.
אזור מגורים ג'	בתי מגורים בני קומה אחת ובניני עזר לבתי מגורים למטרות חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגן וגרג'ים למכוניות פרטיות.
אזור מסחרי	חנויות, מסעדות, משרדים, בתי מלאכה עם מנוע עד 3 כ"ס, בתי מלון ובכלל בנינים בעלי אופי מסחרי.
אזור מלאכה	בתי מלאכה מצוידים במנועים עד 5 כ"ס.
אזור בניני צבור	מיועדים להקמת בתי חנוך, בתי חרבות, מוסדות רפואה, בתי כנסת, בנינים צבוריים אחרים שאינם בעלי אופי מסחרי.
שטחים צבוריים פנויים	בשטחים אלה לא תותר כל בניה פרט למבנים לצרכי נופש ומרגוע שטעונים אשור הועדה המחוזית.

11. שטח הבניה המותר

- א. באזור מגורים ב' לא יעלה שטח הבניה בכל קומה על 20% משטח המגרש. שטח הבניה של בניני עזר פרט לגרג'ים לא יעלה על 7% משטח הבניה המותר.
- ב. באזור מגורים ג' לא יעלה שטח הבניה בכל קומה על 25% משטח המגרש. שטח הבניה של בניני עזר פרט לגרג'ים לא יעלה על 7% משטח הבניה המותר.
- ג. באזור מסחרי תהיה הועדה המקומית רשאית להרשות בניה בשטח שלא יעלה על 35% משטח המגרש בכל קומה וקומה.
- ו. באזור מלאכה תהיה הועדה המקומית רשאית להרשות בניה בשטח שלא יעלה על 35% משטח המגרש בכל קומה וקומה.
- ח. באזור בניני צבור יקבע השטח המותר לבניה ע"י הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית.

12. בניני עזר

באזור מגורים א' לא יוקמו בתי עזר נפרדים. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית בניני עזר מרוכזים לפי תכניות שתוגשנה לה בתנאי ששטח בניני עזר הכלולים בתכניות ישאר בגבול של 7% משטח הבניה המותר.

13. קוי בנין ומרוחים

- א. לא יוקם כל בנין בחזית חלקה שפונה לדרך אלא בגבולות קוי הבנין המסומנים בחשרים.
- ב. מרוחי הבנין הצדדיים בכל האזורים יהיו 3 מ' ומרוחי הבנין האחוריים יהיו 5 מ'.

14. חלוקת הקרקע

- א. השטח הכלול בתכנית יחולק לחלקות בהתאם למסומן בחשרים.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר באזורי מגורים א', ב' ו-ג' חכניות חלוקת משנה מיועדות לרשום בספרי האחווה, בתנאי שהבניה המותרת על החלקות שתוצרנה ע"י חלוקת המשנה הזו לא תעמוד בסחירה לאמור בסעיף 11 דלעיל.

15. תכנית אחידה

הבניה בשטח המותחם בנקודות כחולות כפופה לתכנית עיוב ארכיטקטוני מיוחדת הטעונה אשור הועדה המקומית.

16. גובה הבנינים

- א. באזור מגורים א' לא יעלה גובה הבנינים על 3 קומות.
- ב. באזור מגורים ב' לא יעלה גובה הבנינים על 2 קומות.
- ג. באזור מגורים ג' לא יעלה גובה הבנינים על קומה אחת אבל יהיה מותר לנצל את שטח המסד מתחת לקומה למטרות המותרות באזור מגורים בתנאים הבאים:
  - (1) השטח הבנוי במסד לא יעלה על 75% מהשטח הבנוי בקומה.
  - (2) הגובה החפשי בקומת המסד לא יעלה פחות מ- 2.50 מ'.
  - (3) השטח המנוצל במסד לא יהיה יחידת דיור נפרדת אלא ישמש בהרחבה ליחידת הדיור בקומה.
- ד. באזור מסחרי לא יעלה גובה הבנינים על 2 קומות.
- ה. באזור מלאכה לא יעלה גובה הבנינים על 2 קומות.
- ו. הגובה של הבנינים באזור לבניני צבור יקבע ע"י הועדה המקומית באשרור של הועדה המחוזית.

17. רשיונות בנין

לא ינתן רשיון בנין בשטח הכלול בתכנית זו אלא אם חכנית הבנין אושרה ע"י בעל הקרקע.

18. הפקעה

- א. השטחים המסומנים כמיועדים לדרכים ושבילים להולכי רגל מיועדים להפקעה וירשמו ללא חמורה על שם המועצה המקומית שתוקם.
- ב. השטחים המיועדים למגרשים צבוריים פנויים יוחזרו ע"י בעלי הקרקע לרשות המקומית בהתאם לתנאים שיוסכם עליהם בין בעלי הקרקע לבין הרשות המקומית.

19. שרותים

א. נקוז

נקוז מי-גשם יהיה ע"י הלחול או ע"י נקוז טבעי או ע"י רשת של נקוז לפי חכנית שחאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. כבישים

לא ינתן היתר לבניה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שאליה יוקם הבנין וסלילת כביש המחבר את הדרך לכביש אספלט מחוץ לשטח החכנית.

ג. ביו ב

כל בנין שיוקם בשטח החכנית יחובר למתקן ביוב מקומי בהתאם לחכנית שחאושר ע"י הועדה המקומית וע"י לשכת הבריאות.

ד. הספקת מים

הספקת מים תהיה מרשת צנורות מקומית שחאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. קוי חשמל

כל הקוים של הספקת זרם חשמל במתח נמוך יבנו לאורך קוי הגבול של הדרכים והשבילים להולכי רגל, מתחת לקוים להספקת זרם חשמל ובמרחק מסוים מהם שיקבע ע"י חברת החשמל לא"י לא תורשה הקמת בנין או מבנה אחר.

רסקו"  
 חברה להתייעלות חקלאית ועירונית בע"מ  
 שני תיפה

חיפה, 28.5.59

פקודת בנין ערים 1933  
ועדה מקומית לבנייה ולתכנון ערים  
זבולון

מס' 7/25

תכנית מס' 7/25  
העברה לועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים עם המלצה לחפיקה

יושב ראש הועדה

פקודת בנין ערים 1933  
ועדה מקומית לבנייה ולתכנון ערים  
זבולון

מס' 7/25

תכנית מס' 7/25  
העברה לועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים עם המלצה לחפיקה

יושב ראש הועדה

משרד הפנים  
פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים  
סחור תלמה

מרחב תכנון ערים 7/25  
תכנית מס' 7/25  
הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים

מיום 11.8.59  
את התכנית הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה

משרד הפנים  
פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים  
סחור תלמה

מרחב תכנון ערים 7/25  
תכנית מס' 7/25  
הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים

מיום 28.1.60  
את התכנית הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה

תכנית מס' 7/25  
מורסמה להפקה כולקום  
מיום 1.10.59  
מס' 701

תכנית מס' 7/25  
מורסמה למתן חוקף הולמס  
מיום 30.6.60  
מס' 772