

13
למיוס

-1-

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
מורדות הכרמל
תחום שיפוט מוניציפאלי-רכסים
תכנית מתאר מקומית
מכ/מק/ 515
שכונת דירות ירון ישעיהו
שינוי ל-מכ/ 231

יוזמי ומגישי התוכנית: ירון ישעיהו בע"מ
 רח' מונטיפיורי 20, פתח תקוה 49364. טל: 03-6913001.

עורך התוכנית: גיל-עד תכנון ויזום פרוייקטים
 בני תורה 94 ת.ד. 2243 רכסים 20496. טל: 04-9847598.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 דרך העצמאות 13 חיפה 33033 טל: 04-8355411

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא :
"תכנית מל/מק/515 - שכונת דירות ירון ישעיהו".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מל/מק/515 שכונת דירות ירון ישעיהו"; (להלן: "תכנית זו").
והיא תחול על שטח המותחם בכחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:625 והוא מהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת: 1: תשריט בקנה מידה 1:625, תקנון ובו ששה דפים.
2: תכנית בינוי הנקראת נספח 1, בקנה מידה 1:250 הכוללת תכנית העמדה בשטח,
חתך אופייני וכן טבלת חישוב חניות- נספח מחייב.

3. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מל/231 רכסים, אשר אושרה למתן תוקף ב- 22.1.87 י.פ.מס'3420 עמ'235.
ותוכנית ת.ר.ש.צ. מס' 2/12/4 [מל/499], אשר אושרה למתן תוקף ב- 28.12.95.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח ליד שכונת בנה ביתך בגבעה ד' ברחובות דקל וסביון.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית

גוש : 11145, חלקה: 12 (חלק),
גוש : 10394, חלקה: 10 (חלק),
גוש : 10393, חלקה: 6 (חלק),
המהווים מגרשים : 152-155.

אשכולות רחוקות 10064 חלקות 65,66,67,68

6. שטח התוכנית

כ- 9,012 מ"ר.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התוכנית

משרד גיל-עד תכנון ויזום פרויקטים. רח' בני תורה 94 רכסים טל: 04-9847598.

9. מטרת התוכנית

- א. תוספת יחידות דיור במסגרת אחוזי הבניה המאושרים. לפי סעיף 62 א' (א) (8).
- ב. איחוד מגרשים. לפי סעיף 62 א' (א) (1).
- ג. שינוי קווי בניין. לפי סעיף 62 א' (א) (4).
- ד. קביעת גובה מרבי למבנים המתכננים. 62 א' (א) (5).

10. עיקרי התכנית

- א. תוספת יח"ד בלי לשנות את סה"כ אחוזי הבניה המאושרים.
- ב. איחוד החלקה למגרש אחד שינוי מ-מכ/ 231, ותרשצ/ 2/12/4 [מכ/ 449].
- ג. שינוי קווי בניין.
- ד. הוראות בדבר גובה הבניינים.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|---|--|
| א. קו כחול עבה | -סימון גבולות התוכנית. |
| ב. קו שחור עבה עם חצים | -סימון גבול גוש. |
| ג. קו שחור | - סימון גבול חלקות ומגרשים. |
| ד. קו/ עיגולו בתוכו מספר ירוק מקווקו | -סימון לביטול מגרשים, חלקות ומספרם. |
| ה. עיגול ובתוכו מספר בצבע ירוק רציף | - סימון מספר חלקה מאושר. |
| ו. עיגול שחור ובתוכו מספר | -סימון מספר חלקה חדשה. |
| ז. קו אדום מקווקו | -סימון קווי בנייה. |
| ח. שטח צבוע ירוק | -סימון שטח ציבורי פתוח. |
| ט. שטח צבוע תכלת | -סימון אזור מגורים ב'. |
| י. שטח צבוע חום כהה | -סימון שטח לבנייה ציבורי, לפי מכ/ 231. |
| יא. שטח צבוע חום ומתחם חום כהה | -סימון אתר למוסד ציבורי, לפי מכ/ 393. |
| יב. שטח צבוע אפור עם פסים גוטים בצבע חום-סימון שטח מסחרי משולב עם מוסדות. | - סימון אזור מגורים א'. |
| יג. שטח צבוע בכתום | -סימון דרך מאושרת. |
| יד. שטח צבוע בחום בהיר | -סימון מספר דרך. |
| טו. סיפורה ברבע העליון של עיגול | -סימון קווי בניין. |
| טז. סיפורה ברבעים הצדדיים של עיגול | -סימון רוחב הדרך. |
| יז. סיפורה ברבע העליון של עיגול | |

12. רשימת תכליות

אזור מגורים ב'

- א. לפי הוראות תכנית מכ/ 231 המאושרת במקום.
- ב. יינתן לבנות עד 46 יח"ד ללא תוספת אחוזי הבניה, המותרים. לפי מכ/ 231.
- ג. תכניות בנייה והעמדת המבנים במגרש לבניית 46 יח"ד לפי תוכנית הבינוי נספח 1, במידה ויוגשו תכניות בנייה בפריסה אחרת, יידרש להגיש תכנית בנוי חדשה לאישור הועדה המקומית.
- ד. קווי הבניין יהיו כפי שמסומן בתשריט:
 - קו בניין קדמי בצד רחוב סביון - 5 מ'
 - קו בניין אחורי בצד רחוב הדקל - 3 מ'
 - קו בניין צדי בצד צפון - 4 מ'
- ה. הגובה המרבי של המבנים לא יעלה על 11 מ' ברוטו, מדוד מפני הכביש העליון (רחוב הדקל) בנקודה המקבילה לאמצע הבניין.

13. הוראות בניה

13.1

תכנית הבניה בשטח	שטחי בניה עיקריים בכל הקומות	מספר קומות מקסימאלי	גובה מקסימאלי מדוד מאמצע הכביש	קווי בניה			יח"ד	האזור
				קדמי	אחורי	צדדי		
35% בכל מגרש	70%	2	—	4	3	5	26	מגורים ב' לפי ת.ב.ע. מאושרת
35% במגרש כולו	70%	3+עליית גג	11 מטר, מדוד ברחוב הדקל במקביל לאמצע הבניין	4	3	5	46	מגורים ב' לפי ת.ב.ע. מוצעת

13.2 תותר בניית קומת עמודים בגובה של 2.20 מ' נטו והיא תחשב כשטח שרות.

13.3 עליית גג במידה ותיבנה, תותר לפי חוק התכנון והבניה.

13.4 תותר בניית מרתף מתחת לקומה התחתונה, גובה פנימי 2.20 מ' נטו, במידה שיבנה מרתף הוא יכלול בשטח השרות ולא יחשב במספר הקומות אשר שיטחו המכסימלי כקונטור הבניין ולפחות 80 ס"מ מגובה בולט מפני קרקע סופיים.

13.5 מחסנים עד 6 מ"ר לדירה יחושבו בשטחי שרות.

13.6 חדרי מדרגות משותפים ומבואות כניסה משותפים יחושבו בשטחי שרות.

13.7 חדרי מ.מ.ד. יחושבו בשטחי שרות עד 7.5 מ"ר ליח"ד.

13.8 מרפסות לא מקורות לא יחושבו בשטחים עיקריים.

13.9 גגות לא מקורים לא יחושבו בשטחים עיקריים.

13.10 ניתן יהיה לבנות מספר מבנים על המגרש ובתנאי:

א. המרחק המינימאלי בין הבניינים יהיה 8 מ'.

ב. בין פינות הבניינים יותר מרחק של 6 מ'.

ג. במידה ולא יהיו פתחים בקירות בין שני בניינים סמוכים, יותר מרחק מינימאלי בין הבתים 6 מ'.

13.11 תכנית בינוי

תוכנית הבינוי המצורפת לתוכנית זו היא תכנית מחייבת. באם יוגשו תכניות בינוי ופריסת מבנים אחרת תהיה חובה להגיש תכנית בינוי חדשה לאישור הועדה המקומית לפי תנאי הת.ב.ע. ובלבד שיציג תכנית בינוי לכל שטח האתר בק.מ. 1:250. התכנית תכלול תכנית פריסה והעמדת מבנים, המרחק ביניהם, סידורי חניה, פתרון פינוי אשפה, סימון שבילים בין הבניינים, קירות תומכים, גדרות, וכניסות למבנים. כמו כן יוצג בתכנית זו התך אופייני.

14. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

15. סלילת דרכים

על יוזמי התכנית לבצע את הדרכים בתחום התכנית, הכוללות: ביצוע סלילת כבישים, מדרכות, ביוב, ניקוז, תאורת רחוב ועוד לפי דרישת מהנדס המועצה המקומית ובאישורו טרם קבלת טופס לאישור, על גמר הבנייה.

16. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

א. חומרי גמר

1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות.
2. המעטפת החיצונית של הבניינים בשטח התכנית תהיה מצופה באבן ו/או בשיש.

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 וארובות לחימום לא תהיה גלויה.

ד. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון ומסתורים רק בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת המרתף או בכל הסתרה אחרת משולבת בבניין.

ה. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ו. מכלי גז ודלק

מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

י:

כל יתר הוראות התכניות מכ/ 231 ו- ת.ר.ש.צ. 2/12/4 [מכ/ 499] שלא שונו ע"י תכנית זו, נשארות בתוקף.

16. איחוד וחלוקה

תשריט איחוד וחלוקה יוגש לאישור הועדה כחוק. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תשריט זה.

17. תשתיות

א. חשמל

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתר על קו המגרש כשהוא מעוצב במבנה השטח.
2. חיבור החשמל למבנים יהיה בכבל תת קרקעי.
3. טרם הגשת היתר בניה יש צורך להגיש אישור מחברת חשמל.
4. לא יינתן היתר בניה לבניית מבנים 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 קבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
5. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והגמדדים 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

מתח נמוך	2.0 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון 110-150 ק"ו	9.0-8.0 מ'

ב. ביוב

על יוזמי התוכנית להכין תוכנית ביוב שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות לחיבור המבנים לרשת העירונית.

ג. מים

הספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של המועצה. השעונים לקראת המונים יסומנו בתכנית הגשה לאישור המועצה המקומית.

18. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לפי הוראות החוק.

19. חתימות

ירון ישעיהו בע"מ

חברת ירון ישעיהו בע"מ.

1. יוזם התוכנית

תכנון בניה, פרויקט מס' 44
מלכודת מים
במ תורה 94

גיל - עד תכנון ויזום פרויקטים.

2. עורך התוכנית

המועצה המקומית רכסיים

3. הרשות המוניציפאלית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר ב"ת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים. בנייה המיוזמת זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח. ישנו מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין לנו התנגדות לתכנית זו או הודאה בגין השטח הכלול בתכנית, אין ברירה על הנתן, אלא או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור מלא על זכויות הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מנת לזכותו כלשהו. ציטוט: ישנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכ היינו באמור לע"י חפ"ק נ"ו. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

דף 6 מתוך 6 במסמך.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך: 11.3.99

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 אישור תכנית מס: מק/מכ/515
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.7.98 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מורדות הכרמל"
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 הפקדת תכנית מס: מק/מכ/515
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.1.98 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/515
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4681
 מיום 20.9.98 עמוד: 5306

הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ/515
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4650
 מיום 1.6.98 עמוד:

515 הודעה על אישור תכנית מס: 515
 פורסמה בעיתון ביום 6.8.98
 ובעיתון בעיתון ביום 6.8.98
 ובעיתון מקומי ביום 7.8.98

הודעה על אישור תכנית מס:
 פורסמה בעיתון ביום
 ובעיתון בעיתון ביום
 ובעיתון מקומי ביום

515 הודעה על הפקדת תכנית מס: 515
 פורסמה בעיתון ביום 3.5.98
 ובעיתון בעיתון ביום 3.5.98
 ובעיתון מקומי ביום 29.7.98