

תכנית מס' מ/264
חלקות בניה לבנים
בתלמי אלעזר
שינוי לתכנית מפורטת מש"ח 25
ולתכנית מ/49.

אוגוסט 1999

מרחב תכנון מקומי: מנשה אלונה

תכנית מס' מ/264
חלקות בניה לבנים - בתלמי אלעזר
שינוי לתכנית מפורטת מש"ח 25
ולתכנית מ/49

מחוז: חיפה

גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
8802	75	79 63

שטח התכנית: 19.6 דונם

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היוזם: ועד מקומי תלמי אלעזר

המודד: אורי עידן - מודד מוסמך
פרדס חנה, טל' 06-6273343, פקס. 06-6377292

המתכנן: אדריכל גבי מגן - משרד תכנון - "יובתים בע"מ"
ת.ד. 252, כרמיאל, טל' 04-9886919 פקס. 04-9883867

תאריך: אוגוסט 1999

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא - תכנית מס' מ/ 264 - חלקות בניה לבנים בתלמי אלעזר
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מש"ח 25 ולתכנית מ/ 49.
2. תכולת התכנית
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה, ומהווה חלק
 בלתי נפרד ממנה.
3. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב + תשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מש"ח מס' 25 - פורסם למתן
 תוקף בי"פ 3278 מיום 5.12.95 ותכנית מ/ 49 שפורסמה למתן תוקף בי"פ
 2411 מיום 9.2.78.
 עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על
 השטח הנכלל בה.
5. מטרות התוכנית
 הקצאת חלקות בניה לבנים בתלמי אלעזר באופן של שינוי התכנית המפורטת
 כדלקמן:
 שינוי ייעוד קרקע מש.פ. 9 ומשטח לבנייני ציבור
 למגורים, דרכים וש.צ.פ.
6. טבלת שטחים ושימושים
 6.1 מצב קיים

אזור	שטח בדונמים	אחוז מסה"כ
דרך קיימת	0.6	3.06
ש.פ. 9	3.43	17.50
מבני ציבור	15.57	79.43
סה"כ	19.6	100.0

6.2 מצב מוצע

אחוז מסה"כ	שטח בדונמים	אזור
53.06	10.4	מגורים א'
3.06	0.60	דרך קיימת
24.49	4.80	דרך מוצעת
15.05	2.95	ש.צ.9
4.34	0.85	מבני ציבור
100.0	19.6	סה"כ

7. באור סימנם בתשריט

קווים אופקיים בצבע כתום.
 קווים אופקיים בצבע חום.
 קווים אנכיים בצבע אדום.
 קווים אופקיים בצבע חום מותחם בחום כהה.
 קווים ירוקים מוצלבים.
 קווים ירוקים אנכיים מלאים ומרוסקים לסירוגין.
 קו כחול עבה ורציף.
 קו כחול עבה מרוסק.
 קו משונן בצבע שחור ומספר בן חמש ספרות.
 קו ירוק ומספר ירוק בתוך עיגול ירוק.
 קו ירוק מקוטע ומספר בתוך עיגול ירוק מקוטע.
 קו דק רצוף ומספר מוקף בעיגול בצבע שחור.
 ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול.
 ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול.
 ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול.

אזור מגורים א'
 דרך קיימת/מאושרת
 דרך מוצעת
 שטח למבני ציבור קיים
 שטח פרטי פתוח (ש.צ.9)
 שטח ציבורי פתוח (ש.צ.9)
 גבול התכנית
 גבול תב"ע מאושרת
 גבול גוש ומספרו
 גבול חלקה ומספרה
 גבול חלקה רשומה לביטול
 גבול מגרש מוצע ומספרו
 קו בניין מינימלי
 רוחב הדרך
 חסי הדרך

8. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר בנייה, ולא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית, פרט לתכליות הרשומות בדשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות

- 8.1 אזור מגורים א' (מגרשי מגורים לבנים)
ישמש להקמת בתי מגורים לבנים על מגרשים שגודלם לא יפחת מ-500 מ"ר.
סה"כ יח"ד: 20.
- 8.2 שטח לבנייני ציבור
ישמש להקמת מבנה ציבור כגון: מועדון נוער וקהילה, מעון-יום/פעוטון לילדים, גן-ילדים, שטחי נוי וגינון, וכן חנייה בהתאם לתקן בתחומי המגרש.
- 8.3 דרך
הדרכים ישמשו לתנועת כלי-רכב פרטיים ולהולכי רגל כאחד. ישולבו בהם מקומות חנייה ציבוריים, אזורי נוי וגינון ופדיטי ריהוט רחוב.
9. חלוקה ורישום
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת מגרשים עפ"י הסיווגים המוצעים המותחמים ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות, הנ"ל תותר לצורכי רישום בספר האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
ד. תנאי להיתר בניה – יאושר תשריט לצורכי רישום עפ"י חוק.
10. מים וביוב
- 10.1 מים
אספקת המים תהיה מרשת המים של "מקורות" בתיאום עם משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 10.2 ביוב
א. לכל בנין בשטח התכנית יינתן פתרון למערכת הביוב בתיאום עם משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת פתרון לסילוק ולטיפול בשפכי תלמי אלעזר, מאושר ע"י משרד הבריאות
ג. תנאי לאכלוס בתי המגורים יהיה חיבור למתקן טיפול בשפכים בהתאם לפתרון שאושר ע"י משרד הבריאות

11. פיתוח וניקוז

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר אל מערכת הניקוז הטבעית. היתר בנייה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.

12. חשמל ותקשורת

חשמל

- 12.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ.
 12.2 כל קווי הזנת החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ובכלל זה - קווי הרשת הראשיים המוליכים את החשמל אל ארונות הסעף הביתיים, וכן קווי הולכת החשמל מארונות הסעף אל הבתים, וכן קווי תאורת הרחובות.
 12.3 הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל.

12.4 איסור בנייה מתחת ובקרבת חב' החשמל:

- א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים:
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים:
 ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
- 2.0 מ'
 1.5 מ'
 5.0 מ'
 11.0 מ'
 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

תקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים ומחשבים)

- 12.5 כל קווי התקשורת בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ובכלל זה - קווי תקשורת הראשיים המוליכים אל ארונות הסעף הביתיים, וכן קווי תקשורת מארונות הסעף אל המבנים.

- 12.6 אין לבנות בניינים מעל לכבלי תקשורת תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי תקשורת תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת "בזק", חברות הטלוויזיה בכבלים וחברת רשת המחשבים.

13. פינוי אשפה

- 13.1 האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הצורות הבאות:
1. בחזית המגרש, יותקן לצד הרחוב תא סגור המיועד למיכל/עגלת אשפה זידיתי. התא יהיה משולב בגדר, או בקיר תומך או במסלעה, הכל לפי תנאי המגרש והפיתוח בו.
 2. האשפה הביתית תרוכז במיכלים המשותפים למספר יחידות דיור. המיכלים יותקנו בעמדות מיוחדות שתוצבנה בתחום הדרך הציבורית. סוג המיכלים וגודלם ייקבעו בהתאם לשיטת סילוק האשפה באזור, ולפי דרישת המועצה האזורית. העמדות תהיינה מוגנות בקיר מסתור ומעוצבות באופן אדריכלי נאות.
- 13.2 פינוי האשפה ייעשה בתיאום עם הרשות המקומית לאתרים מאושרים בלבד.

14. חנייה

- 14.1 באזור מגורים א' יותקנו בכל מגרש לפחות שני מקומות לחניית רכב. החניות תהיינה בשטח המגרש כחלק מפיתוח התצר באופן שישתלבו במבנה וסביבתו. החניה תותר ביזית המבנה ובתחום המרווח הקדמי בלבד. לצורך החניה תותר הקמת מבנה עזר מבניה קשיחה או קלה, המקורה בתקרה קשיחה, גג רעפים או פרגולה. חזות המבנה תעמוד בכל הדרישות האדריכליות כמפורט בסעיף 15.2 ב' ו- ג'.
- 14.2 גובה מבנה החניה לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- 14.3 באזור לכנייני ציבור תחול חובת התקנת חנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חנייה שתהיינה תקפות ברגע מתן היתר בניה לכל מבנה באזור זה.
- 14.3 בתחומי הדרכים המוצעות יותקנו, על פי תכנית הבינוי, מקומות חניה ציבוריים לשביעות רצון הועדה המקומית.

15. הגבלות בנייה והנחיות אדריכליות15.1 תכנית בינוי

בכוחה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיה להתיר בניה בשטח התכנית רק לאחר שתוגש, ותאושר על ידה, תכנית בינוי מפורטת לכל שטח התכנית.

15.2 אזור מגורים א'א. היקף הבניה

במגרש מגורים לבנים תותר הקמת בית מגורים אחד, ששטחו לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות הבניה - סעיף 18.

ב. גובה הבניה

גובה פני הבניין מפני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר :-
 עד למפלס עליון של גג שטוח - לא יעלה על: 6.5 מ'.
 עד לשיא גג משופע - לא יעלה על: 8.5 מ'.
 במבנה בעל גג שטוח המגיע לגובה 6.5 מ' - יותרו הבליטות הבאות:
 מעקה בנוי בגובה של 1.1 מ', סגירה חיצונית למבנה מדרגות בגובה 2.5 מ'
 במבנה בעל גג משופע המגיע לגובה 8.5 מ' - תותר בליטה של מבנה ארובה
 בנויה עד גובה של 0.5 מ' מעל שיא הגג.
 בכל מקרה גובה המבנה, כולל הבליטות, לא יעלה על 9 מ'.

מפלסי הבניין יותאמו לטופוגרפיה הטבעית, באופן שבו לא יהיה מקום
 בו יעלה ההפרש בין פני מפלס הדיור התחתון ובין הקרקע הטבעית
 מעל 1.0 מ'.
 המבנה יהיה בן שתי קומות לכל היותר.

ב. שמירת חזות הבניינים

לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דודי חימום,
 קולטי שמש, מזגנים, מכלי גז או דלק, מתקנים לתליית כביסה, אנטנות,
 גגונים, סוככי-שמש וכד', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם
 האדריכלי במבנה, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. חומרי גמר

הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה.
 חומרים אפשריים: - שכבת טיח עליון - מחומר טבעי או אקרילי
 בהתזה, מריחה או השלכה עדינה ביד.
 - חיפוי בלוחות אבן נסורה בגמר חלק או מסותת.
 - חיפוי אריחי/לבני חרס או אריחי קרמיקה.
 לא תותר הקמת מבנים שלמים בבניית עץ או בטון חשוף, למעט חלקי מבנה
 התורמים לשלמות הארכיטקטונית של המבנה.

ד. גדרות

לאורך חזית המגרש לרחוב תוקם גדר בנויה או קיר תומך מאבן לקט
 על פי תכנית אחידה מאושרת ע"י היוזם.
 תותר הקמת גדר מפרידה בין מגרשים בתנאי שגובהה לא יעלה על
 2.0 מ' מפני קרקע טבעית. הגדר תהיה מאבן לקט או עץ על פי תכנית
 אחידה מאושרת ע"י היוזם. לחילופין תותר בניית גדר מקיר בנוי
 בגמר זהה לגמר הבניין. לא תותר הקמת גדרות רשת.

ה. חניה

כמפורט בסעיף 14.1 לעיל.

15.3 אזור לבנייני ציבור

- א. באזור זה תותר הקמת מבנה ציבור אחד כמפורט ברשימת התכליות סעיף 8.2.
- ב. גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מ' כמפורט בסעיף 15.2 א' לעיל.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, כגון:
- פלדה מגולוונת וצבועה בתנור.
 - אלומיניום מגולוון או צבוע בשיטת אלקטרוסטטית
 - חפוי אבן נסורה בנדבכים מסודרים (לא פוליגונלית).
 - חפוי אריחי קרמיקה/חרס שרוף
 - זיגוג בזכוכית או בלוחות פוליקרבונט P.V.C.
 - טיח אקרילי מותז.
 - בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי.
- לא יותר שימוש בפח גלי או באסבסט.

מתקנים טכניים שונים כגון:

- מכלי גז ודלק
- ארובות ואנטנות
- מכלי אגירת מים
- מתקנים לתליית כביסה
- מתקני מיזוג אוויר
- דודי חימום וקולטי שמש
- מרבצים

יוצנעו ו/או ישולבו אדריכלית במבנה, כך שלא תפגע חזותו של המבנה.

16. תעודת גמר

תנאים לקבלת תעודת גמר:
 יסתיימו עבודות בפיתוח במגרש.
 בניית החניות כנדרש.
 יוסרו מבנים זמניים; פסולת ועודפי בנייה.
 יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון.

17. הפקעה ורישום

השטחים הנועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 (פרק ח') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש מועצה אזורית מנשה.

18. טבלת זכויות ומגבלות בנייה.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה							קו בנין מ'			גודל מגרש מינימלי	שם אזור
	ס"ה	כסוי	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
9	2	45	45	10	35	-	45	5	4	3	0.5	מגורים א'
9	2	50	30	15	35	-	50	5	5	5	0.5	בניין ציבור

19. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה עפ"י חוק.

20. מיקלוט

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין, אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים והנחיות הג"א.

21. מדידה

התכנית שורטטה ע"ג רקע של תכנית מדידה גראפית (ממוחשבת).

37

22. חתימות ואישורים

אין בני תכנון עקרונית לתכנית, בת-ישיבה ונחיה מנהלית על
השטח המיועד לתכנון.
התכנון בלבד, אי-רשום לוקחים כל אחריות על
התכנון. ייתכן אחר-כך תהיה צורך לעדכן תכנון זה
באופן שיהיה מתאים לרשימת האמצעים המיועדים
לשטח בשטח זה.

מנהל מוקדעי ישראל
אדרכל גבי מגן
תאריך: 22.12.99

חתימת בעל הקרקע - מנהל מוקדעי ישראל

מנהל מוקדעי ישראל
מהות היפה

חתימת היוזם - ועד מקומי תלמי אלעזר

יובתים (1993) בע"מ
טל 886919 (פקס 883867)
בנין מעוף רח' המלאכה 21
ת.ד. 252 כרמיאל 20100

חתימת המתכנן - אדרכל גבי מגן - "יובתים בע"מ"

תאריך 25.8.99

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 264/ד

הוסף להפקדה

בישיבה ה' 56 ביום 6.3.96

יושב ראש הועדה

כהגדס המועצה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 264/ד

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4521

מיום 13.5.97

משרד הפנים מהות היפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 264/ד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.5.99 לאשר את התכנית.

סמנ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 264/ד

הוסף לסתן חוקף

בישיבה ה' 65 ביום 11.7.97

יושב ראש הועדה

כהגדס המועצה

הודעה על אישור תכנית מס. 264/ד

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4859

מיום 28.7.00