

13

תכנית מס' מ' 263
חלקות בניה לבנים
בתלמי אלעזר
שינוי לתכנית מפורטת מש"ח 25

אוגוסט 1999

מרחב תכנון מקומי: מנשה אלונה

תכנית מס' מ/ 263 - חלקות בניה לבנים - בתלמי אלעזר
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מש"ח 25.

מחוז: חיפה

גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלק מחלקה
8794		1 (ארעי)
8795	8 (ארעי)	16 (ארעי)
8796		8 (ארעי)

שטח התכנית: 55.5 דונם

קנה מידה: 1:1250

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היחס: 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

/3...

1. שט התכנית
- תכנית זו תקרא - תכנית מס מ/ 263 - חלקות בניה לבנים בתלמי אלעזר המהווה שינוי לתכנית מפורטת מש"ח 25.
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 25 - פורסמה למתן תוקף בי"פ 3278 מיום 5.12.95. 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 משטח חקלאי למגורים, זרכים ושבילים, ש.צ.פ. ושטח למבני ציבור ומדרך מאושרת לש.צ.פ.
6. טבלת שטחים ושימושים
- 6.1 מצב קיים

אזור	שטח בדונמים	אחוז מסה"כ
דרך קיימת	4.9	8.82
שטח חקלאי	50.6	91.18
סה"כ	55.5	100.0

6.2 מצב מוצע

אחוז מסה"כ	שטח בדונמים	אזור
39.84	22.1	מגורים א' ✓
4.41	2.45	דרך קיימת
13.87	7.7	דרך מוצעת
14.40	8.0	דרך משולבת ✓
17.85	9.91	ש.צ.9 ✓
7.83	4.34	מבני ציבור ✓
1.80	1.0	שביל ✓
100.0	55.5	סה"כ

7. באור סימנים בתשריט

קווים אפקיים בצבע כתום.	אזור מגורים א'
קווים אפקיים בצבע חום.	דרך קיימת/מאושרת
קווים אנכיים בצבע אדום.	דרך מוצעת
קווים תומים וירוקים מוצלבים.	דרך משולבת
קווים אפקיים בצבע חום מותחם בחום כהה.	שטח למבני ציבור קיים
קווים מוצלבים בצבע ירוק.	שטח פרטי פתוח (ש.צ.9)
קווים ירוקים אנכיים מלאים ומדוסקים לסירוגין.	שטח ציבורי פתוח (ש.צ.9)
קווים אלכסוניים בצבע ירוק	שביל
קווים אלכסוניים במרחק קצר וארוך לסירוגין בצבע ירוק	שטח חקלאי
קווים אלכסוניים מוצלבים בצבע תכלת.	תעלת ניקוז אזורית
קו כחול עבה ודציף.	גבול התכנית
קו כחול עבה מדוסק.	גבול תב"ע מאושרת
קו משונן בצבע שחור ומספר בן חמש ספרות.	גבול גוש ומספרו
קו ירוק ומספר ירוק בתוך עיגול ירוק.	גבול חלקה ומספרה
קו ירוק מקוטע ומספר בתוך עיגול ירוק מקוטע.	גבול חלקה ושומה לביטול
קו דק רצוף ומספר מוקף בעיגול בצבע שחור.	גבול מגרש מוצע ומספרו
ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול.	קו בניין מינימלי
ספרה שחורה ברבע תחתון של עיגול.	רוחב הדרך
ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול.	מס' הדרך

/5...

8. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר בנייה, ולא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית, פרט לתכליות הרשומות ברשימת 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 מס' יח"ד : 43.

8.2 שטח לבנייני צבור

ישמש להקמת מבני ציבור כגון: מועדון נוער וקהילה, מעון-יום/פעוטון לילדים, גן-ילדים, שטחי נוי וגינון, וכן חניה בהתאם לתקן בתחומי המגרש.

8.3 דרכים ושבילים

דרכים לתנועה מוטורית ושבילים להולכי רגל כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

8.4 דרך משולבת

תשמש לתנועת כלי-רכב פרטיים ולהולכי רגל כאחד. ישולבו בה מקומות חנייה ציבוריים, אזורי נוי וגינון ופריטי ריהוט רחוב.

8.5 פ.צ.פ.

ישמש ל: שטחים פתוחים טבעיים, שטחי נוי וגינון, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, מערכות תשתית ותאורה, מבנים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון- שדות ציבוריים, סככות, פרגולות ומושבי אמפיתיאטרון פתוח, כולל במה.

9. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטח יאוחד ויחולק 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 האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. תנאי להיתר בניה - יאושר תשריט לצורכי רישום עפ"י חוק.

10. מיס וביוב

10.1 מיס

אספקת המים תהיה מרשת המים של "מקורות" בתיאום עם משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

10.2 ביוב

לכל בנין בשטח התכנית יינתן פתרון למערכת הביוב, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11. פיתוח וניקוז

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

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: 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריינים: 1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר): 11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר): 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 דירתי. 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 לאתררים מאושרים בלבד.

14. חנייה

14.1 באזור מגורים א' יותקנו בכל מגרש לפחות שני מקומות לחניית רכב. החניות תהיינה בשטח המגרש כחלק מפיתוח החצר באופן שישתלבו במבנה וסביבתו. החניה תותר בחזית 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'.
 גובה מבנה החניה לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית.
 החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 14.2 באזור לבנייני 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 הזרכים המוצעות יותקנו, על פי תכנית הבינוי, מקומות חניה ציבוריים לשביעות רצון הועדה המקומית.

15. הגבלות בניה והנחיות אדריכליות

15.1 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 ארוכה בנויה עד גובה של 0.5 מ' מעל שיא הגג.
ככל 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 הדיזור התחתון ובין הקרקע הטבעית מעל 1.0 מ'.
המבנה יהיה בן שתי קומות לכל היותר.

ג. שמירת חזות הבניינים
לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מחננים, 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.

ד. 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 נסודה בגמר חלק או מסותת.
- חפוי אריחי/לבני חרס או אריחי קרמיקה.
לא תותר הקמת מבנים שלמים בבניית עץ או בטון חשוף, למעט חלקי מבנה התורמים לשלמות הארכיטקטונית של המבנה.

ה. 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.

ו. תניה
כמפורט בסעיף 14.1 לעיל.

15.3 אזור לבנייני ציבור

- א. באזור זה תותר הקמת מבני ציבור 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
 - זודי חימום וקולטי שמש
 - מרזבים
- יוצנעו ו/או ישולבו אדריכלית במבנה, כך שלא תיפגע חזותו של המבנה.

16. תעודת גמר

- תנאים לקבלת תעודת גמר:
- יסתיימו עבודות בפיתוח במגרש.
 - בניית המניות 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 189, 188 (פרק ח') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ויירשמו 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	2.0	בניני 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).

חתימת בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

חתימת היוזם - ועד מקומי תלמי אלעזר

יובתיים (1998) בע"מ

טל 886919 פקס 883867
בנין מעוף רח' המלאכה 21
ת.ד 252 כרמיאל 20100

חתימת המתכנן - אדריכל גבי מגן - "יובתיים בע"מ"

תאריך 25.8.99

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלעזר

הכנייה ב.ע. כס' 263/א

הודעה להפקדה

בישיבה ה' 56 ביום 6.3.96

יושב ראש הועדה
כהנדס המועצה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 263/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4548

מיום 27.7.97

משרד הפנים נהחוז חיפה

תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 263/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.5.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלעזר

הכנייה ב.ע. כס' 263/א

הודעה לסתן הוקף

בישיבה ה' 67 ביום 19.9.97

יושב ראש הועדה
כהנדס המועצה

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום