

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מורדות הכרמל

תכנית מחאר מקומית

רכסי

מכ - 1

הוראות התכנית

**יוזמי התכנית:** המועצה המקומית רכסים.  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל.

**עורכי התכנית:** קביליו יצחק - ארכיטקט בע"מ  
מורד הכרמים 3, חיפה.  
ד"ר ברוך קיפניס - מתכנן וגיאוגרף "איתות"  
וולפטון 5, חיפה.  
ד"ר זאב פרלמן - אדריכל.

**יועצי תחבורה:** ד"ר יורם בן יעקב ו-ד"ר דורון בלשה  
מהנדסי תנועה ותחבורה - איתות  
רח' וולפטון 5, חיפה.

תוכן העניינים

עמוד

3	פרק א' - התכנית
3	1 - שם ותחולה
3	2 - מסמכי התכנית
3	3 - השטחים הכלולים בתכנית
3	4 - שטח התכנית
3	5 - גבולות התכנון
3	6 - יוזמי התכנית
3	7 - בעל הקרקע
3	8 - מטרת התכנית
4	9 - עורכי התכנית
4	10 - היחס לתכניות קודמות
7	פרק ב' - מונחים והגדרות
7	1 - פרוש מונחים והגדרות
7	2 - הגדרות
10	פרק ג' - אזורים וסימנים
11	פרק ד' - שימושים ותכליות
11	1 - השימוש בקרקע ובמבנים
11	2 - אזור לתכנון בעתיד
13	3 - קבוצות שימושי קרקע (קשי"ק)
15	4 - תנאים ומגבלות
15	א. שטח מגרש מזערי
15	ב. המרווחים וייעודם
15	ג. תכנית פיתוח המגרש
15	ד. תנאים למתן היתר בניה
16	ה. מגבלות בניה לאורך ובקרבת קווי חשמל
16	ו. שימוש חורג
16	ז. בנין צמוד לבנין קיים
16	ח. מ ט ר ד י מ
16	5 - חלוקה ורישום
16	א. התאמת חלוקת הקרקע
16	ב. חלוקה מחדש
17	ג. הפקעה ורישום
17	ד. היטל השבחה
17	פרק ה' - אזורים מיוחדים

תוכן העניינים (המשך)

עמוד

**נספחים:**

19	נספח א' - ת ח ב ו ר ה . . . . .
26	נספח ב' - חישובי שטחי הבניה . . . . .
27	נספח ג' - בניה בקרבת קווי חשמל . . . . .
29	נספח ד' - הוראות לאיזור א' . . . . .

רשימת טבלאות

5	טבלה א'-1: תכניות קודמות ויחסן לתוכנית זו . . . . .
12	טבלה ד'-1: האזורים וקבוצות השימושים . . . . .
18	טבלה ד'-2: האזורים - תנאים ומגבלות . . . . .

פרק אי - התכנית

1. שם ותחולה:  
-----  
תכנית זו היא תכנית מתאר מקומית על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. היא קרויה "תכנית מתאר מקומית לרכסים מספר מכ-ו" (להלן תכנית זו), התכנית תחול על השטח המתוחם בצבע כחול בתשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן התשריט) המצורף אליה.
2. מטמכי התכנית:  
-----  
המטמכים המפורטים להלן מהווים ביחד את תכנית זו:  
א. הוראות התכנית, הכוללים דפי הוראות ובטפחים אי-ד'.  
ב. תשריט יעודי הקרקע בקני"מ 1:5000.
3. השטחים הכלולים בתכנית:  
-----  
השטחים בשטח השיפוט של המועצה המקומית רכסים הכלולים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, כפי שנקבע בקובץ, התקנות מס' 934 מיום 13.8.1959 ובמצאים מערבית לכביש הארצי המהיר ע"פ תכנית מתאר ארצית לכבישים.  
גוש 10393 חלקה 6;  
גוש 10394 חלקה 10;  
גוש 10466 חלקה 5;  
גוש 11144  
גוש 11145  
גוש 10470 חלקה 6.
4. שטח התכנית:  
-----  
שטח התכנית 1,500 דונם (בתחום המוניציפאלי של המועצה המקומית רכסים).
5. גבולות התכנית: בהתאם לקו הכחול המסומן בתשריט המצורף.
6. יוזמי התכנית:  
-----  
המועצה המקומית רכסים, הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. מטרת התכנית:  
-----  
להתוות למועצה המקומית רכסים תכנית מתאר מקומית שמשמעותה כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה-1965, ובין היתר:

- א. יעוד קרקעות המתאימות לצרכי אוכלוסיה בת עד 10,000 נפש בשלב הפיתוח הראשון ומתייחסת לתכנון בעתיד לקליטת כ-10,000 נפש נוספים ובסה"כ - כ-20,000 נפש במסגרת הפיתוח-הסופי על-פי תכנית א.ב.
- ב. פיתוח משולב של השכונות ביישוב הקיים ושל אלה אשר תקומנה באתרים חדשים שיועדו לבניה.
- ג. קביעת הנחיות לגבי הפיתוח וההתחדשות של השכונות הקיימות.
- ד. הפיכת היישוב למושך לאוכלוסיה מגוונת אשר תחפש ישוב בעל איכות חיים וסביבה במרחב מטרופולין חיפה.
- ה. קביעת הנחיות להמשך התכנון והפיתוח של היישוב.

9. עורכי התכנית: יצחק קביליו - ארכיטקט בע"מ  
ד"ר ברוך קיפניס - מתכנן וגיאוגרף "איתות"  
ד"ר זאב פרלמן - אדריכל.
- יועצי תחבורה: ד"ר יורם בן-יעקב ו-ד"ר דורון בלשה - מהנדסי תנועה ותחבורה "איתות".

10. היחס לתכניות קודמות:

תכנית זו מתייחסת לתכניות שתשארנה בתוקף בתחומה כמפורט בטבלה אי-1. להלן:

טבלה א' - 1: תכניות קודמות זיחסן לתכנית זו.

מס' סדר	מס' התכנית	שם התכנית	פרטי פרסומה		שם התכנית	מס' התכנית	מס' סדר
			תאריך	מקום			
.1	97/ג	מכורה	17.10.46	עיר 1528	מכורה	97/ג	.1
.2	ז"ב 29	ביז'ס תיכון מקצועי לננות ופנימייה	19.8.71	זי"פ 1747	ביז'ס תיכון מקצועי לננות ופנימייה	ז"ב 29	.2
.3	ז"ב 52	אור חדש מוסד לכנים ומגורים	21.6.79	זי"פ 2545	אור חדש מוסד לכנים ומגורים	ז"ב 52	.3
.4	מ-כ 2	שינוי לתרשיץ 2-2/12/1	28.6.67 27.8.69	חוק רישום שכונות ציבוריים	שינוי לתרשיץ 2-2/12/1	מ-כ 2	.4
.5	139/ג	מתאר רכסים (קלייך)	29.9.48	זי"פ 24	מתאר רכסים (קלייך)	139/ג	.5
.6	ז"ב 7	גבעה ב' רכסים	30.6.60	זי"פ 772	גבעה ב' רכסים	ז"ב 7	.6
.7	ז"ב 17	בית-עץ ספריה	18.4.63	זי"פ 1005	בית-עץ ספריה	ז"ב 17	.7
.8	ז"ב 23	מרחבת מבנה ציבור	18.4.63	זי"פ 1548	מרחבת מבנה ציבור	ז"ב 23	.8
.9	ז"ב א32	רכסים גבעה ב'	28.4.74	זי"פ 2004	רכסים גבעה ב'	ז"ב א32	.9
.10	ז"ב 8	כביש גישה לגבעה ב'	28.4.60	זי"פ 759	כביש גישה לגבעה ב'	ז"ב 8	.10

הערות לטבלה א' - 1:

א. על אף האמור לעיל, בכל מקרה שהוראה אשר נקבעה בתכניות הנייל (טבלה א' - 1) עומדת בסתירה להוראות שנקבעו בתכנית זו, תכריע ההוראה בתכנית זו, למעט חלוקת הקרקע למגרשים, כל הכבישים הפנימיים, מגרשי החניה, מגרשים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור, חזיתות לחנויות אשר לא סומנו בתכנית זו ואשר סומנו בתכונות קודמות. השטח הכלול בתחום תמ"א 8 יהיה כפוף לאשור המועצה הארצית לתכנון ולבניה בכל יעוד החורג מהמותר בתמ"א 8.

ב. הוראות שבתכנית מכ/2 נשארו בתוקפן, רשוי הבניה בתחום תכנית מכ/2 יתייחס לחלוקה כפי שהיא רשומה. למעט רוחב הדרכים אשר יהיה כמפורט בפרק ה', עמ' 17.

1. פרוש מונחים והגדרות:

מונחים והגדרות אשר נקבעו בתכנית זו, ולא הוגדרו בפרק זה, יפורשו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו הגדרותיו), תש"ל-1970.

2. הגדרות:

- 2.1 אזור - שטח הקרקע, בין שטח רצוף ושאינו רצוף, אשר נקבעו לגביו בתכנית זו הוראות לציון סוג ואופן השימוש בקרקע לרבות הבניינים המותרים באותו האזור ובפעולות המותרות בו. האזורים השונים נקבעו בתשריט בצבע, בקווקו ובקו תחום, בין באחד מהם ובין בצרופים.
- 2.2 אזור תכנון מיוחד - שטח קרקע שגבולותיו הוגדרו בתשריט כאזור תכנון מיוחד, ואשר השימושים המותרים בו, יקבעו בהתאם לתכניות מפורטות לאזורם אלו.
- 2.3 בנין - כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, סיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר המחובר חיבור שלקבע לקרקע לרבות:
1. כל חלק מבנה כאמור וכל דבר מחובר לו חיבור של קבע.
  2. קיר, טוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או לחלל.
- 2.4 בנין עזר - מבנה ששמושו מחסן או מחסנים דירתיים וכן חניה מקורה לרכב פרטי.
- 2.5 גובה בנין - המרחק המאונך הנמדד מהמפלס הסופי (שאושר בתכנית או בהיתר) הנמוך ביותר שלקרקע, הסמוכה לקיר החיצוני הנמוך ביותר של בנין, ועד למפלס הגבוה ביותר של הקיר החיצוני בבנין. בגמלון ימדד גובה הבנין עד ליחידה הגבוהה ביותר בבנין.
- בכל מקרה לא תהא יחידת מגורים שכניסתה נמוכה או גבוהה ב-3 קומות ממפלס החניה.
- 2.6 דרך - דרך לא עירונית ואירונית; רחוב, סימטה, שביל, דרך מעבר לכלי רכב או להולכי רגל, וגשר, רחבה וכיכר, דרך בין שהיא קיימת ובין שהיא מוצעת בתכנית. הדרך כוללת מתקני בטיחות, מדרכות, נתיבי חניה, איי תעבורה, פסי ירק, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, תעלות וחפירות למי גשמים וכיוצא באלה.
- 2.7 המהנדס - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות הכרמל.



- 2.8 המועצה המקומית - המועצה המקומית רכסים.
- 2.9 ועדה מחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז חיפה.
- 2.10 ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מורדות הכרמל.
- 2.11 חוק התכנון - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- 2.12 מגרש בניה - יחידת קרקע המוגדרת בתכנית מפורטת שמותר לבנות עליה.
- 2.13 אחוז בניה מותר - היחס באחוזים בין שטח הבניה המותר כפי שמוגדר להלן, לבין שטח המגרש לבניה.
- 2.14 שטח מגרש בניה - שטח המגרש הסופי כפי שהוגדר בתכנית כלשהי, לאחר ניכוי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, משטח החלקה הרשומה.
- 2.15 שטח בניה מותר - השטח המירבי המותר להקמת מבנה על מגרש בניה, שטח זה יכול את שטח הרצפות והחתיכים האופייניים של כל הקירות בכל הקומות, כמפורט בנספח ב' עמוד 26.
- 2.16 מ ר ו ח - המרחק הקטן ביותר שבין קיר חיצוני של בנין ולבין הגבול הסמוך של המגרש אשר בו מצוי הבנין.
- 2.17 חזית של מגרש - צלע של מגרש הגובלת בדרך.
- 2.18 חניה פרטית - חניה המיועדת לשימוש הבלעדי של הדיירים בבנין.
- 2.19 מקום חניה פרטי - פרושו שטח הנמצא בתוך תחום החלקה או מגרש הבניה המחובר לדרך ציבורית, והמיועד לשימוש הבלעדי של דיירי הבית שבמגרש הבניה או החלקה. שטח זה כולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה.
- 2.20 חניה ציבורית - חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בבעלות צבורית או פרטית.
- 2.21 חניה תפעולית - חניה עבור כלי רכב המעורבים ישירות בתפעול התקין של פעילויות התכליות השונות כגון: חניה לטעיגה ופריקה של סחורות ושל ציוד, חניה להעלאת נוסעים ולהורדתם, חניה לרכב שרותים ולרכב הצלה.
- 2.22 קומת עמודים - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
- 2.23 קומה - חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, וגובהו מריצוף לתיקרה אינו קטן מ-2.50 מ'.

- 2.24 קו דרך - קו מעל פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.
- 2.25 רוחב זכות הדרך - המרחק בין שני קווי דרך הנמדד בניצב להם או המרחק הקצר ביותר ביניהם.
- 2.26 שימוש - סוג הפעולות שמותר לקיים במקרקעין על פי תכנית זו.
- 2.27 יחידת דיור - מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם, לרבות חדר מגורים, מטבח אחד וחדרי שרות שלה, יחידת דיור יכולה לכלול פרוזדור, אולם כניסה ומרפסות כמפורט בחוק.

הסימון ויעודו:

הסימון בתשריט:

1. גבולות:

גבול שטח התכנית  
גבול שיפוע מוצע

קו כחול עבה  
קו כחול מקווקו

2. אזור מגורים:

אזור מגורים א'  
אזור מגורים ב'  
אזור מגורים ג'

שטח צבוע כתום  
שטח צבוע תכלת  
שטח צבוע צהוב

3. אזור פעילות משולב:

אזור מלאכה  
ציבורי + מסחרי

שטח צבוע סגול  
שטח צבוע אפור וחום לסרוגין

4. אזור לשרותי ציבור:

בנייני ציבור וקרית הנווה  
מוסדות חינוך מיוחדים  
שטח ציבורי פתוח  
שטח ספורט ונופש  
שטח יער וצומח טבעי

שטח צבוע חום  
שטח צבוע חום וכחול לסרוגין  
שטח צבוע ירוק בהיר  
שטח צבוע ירוק וחום לסרוגין  
שטח צבוע ירוק כהה

5. אזור תחבורה:

דרך קיימת ומאושרת  
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת  
מספר הדרך  
קו הבנין  
רוחב זכות הדרך במטרים

שטח צבוע חום בהיר  
שטח צבוע אדום  
מספר ברבע העליון של העיגול  
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול  
מספר ברבע התחתון של העיגול

6. אזור הישוב הישן

מסגרת בקו אדום מרוסק

7. שטח לתכנון בעתיד

שטח צבוע צהוב ולבן לסרוגין

8. אזור מסחרי

שטח צבוע באפור

9. קו מתח גבוה

קו אדום מקוטע עם נקודות (—•—•—•—)

10. אזור מיוחד א'

שטח מותחם בקו כתום כהה

פרק ד' - שימושים ותכליות

1. השימושים בקרקע ובבניינים

- 1.1 כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור, ישמשו אך ורק לתכליות המפורטות בטבלת האיזורים וקבוצות השימוש המותרת בכל איזור (טבלה ד'-1, עמ' 12).
- 1.2 בתכניות המפורטות אשר יוכנו על פי הוראות תוכנית זו, יתוו במדוייק הגבולות בין האיזורים אשר נקבעו להם היעודים השונים של המקרקעין כפי שסומנו בתשריט יעודי הקרקע.
- 1.3 בתכניות מפורטות ייקבעו השימושים בקרקע בין שימוש יחיד ובין קבוצות שימושים כאמור בטבלת "האיזורים וקבוצות השימושים" - (טבלה ד'-1 להלן).
- 1.4 לא יותר כל שימוש במקרקעין בטרם ייחדו להם השימושים המותרים כאמור בסעיף 3-1.
- 1.5 קיום כל שימוש בקרקע יהיה כפוף לכל חקיקה ו/או חקיקת משנה ו/או תקנה כפי שתקבע מעת לעת והנוגעת להפחתת או מניעת מיטרדים ושמירת איכות הסביבה.

2. קבוצות שימושי הקרקע

- רשימת קבוצות שימושי הקרקע (להלן קשי"ק) המפורטת להלן תכלול את השימושים במקרקעין המותרים באיזורים השונים על פי טבלת השימוש המותר בכל איזור (טבלה ד'-1).

טבלה ד"ו-1: האזורים וקבוצות השימושים.

קבוצת שימושי	השטחים															
	קבוצה א'				קבוצה ב'				קבוצה ג'				קבוצה ד'			
האזורים בתוכנית																
מגורים א'	+															
מגורים ב'	+															
מגורים ג'	+															
מגורים + ציבורי																
בנייני ציבור																
מוסדות תינוך מיוחדים																
ציבורי פתוח																
ספורט ונופש																
יער וצומח טבעי																
דרכים ומעברים																
מבניו בעתיד																
אזור הישוב הישן																
	קשיק 1: מגורים	קשיק 2: מגורים	קשיק 3: מגורים	קשיק 4: שרותים שכונתיים וקהילתיים	קשיק 5: שרותי תינוך עירוניים	קשיק 6: שרותי קהילה עירוניים	קשיק 7: שרותים עירוניים	קשיק 8: שטחים ציבוריים פתוחים	קשיק 9: ספורט ונופש	קשיק 10: נופש פעיל	קשיק 11: מסחר ושרותים שכונתיים	קשיק 12: מסחר ושרותים עירוניים	קשיק 13: תחבורה	קשיק 14: אחסנה		

השימוש המותר:

שם הקשייק:

בתי מגורים ליחידה אחת על שטח מגרש שלא יקטן מ- 400 מ"ר. עקב שיפועי הקרקע תנתן תוספת לשטח מגרש מזערי כדלקמן:

קשייק 1:  
מגורים

תוספת שטח ב-%:

שיפוע המגרש:

-	10-0 אחוז
5%	20-10.1 אחוז
15%	30-20.1 אחוז
30%	30.1 ויותר אחוז

בתי מגורים לשתי יחידות על שטח מגרש שלא יקטן מ-700 מ"ר.

באזור קשייק 1 לא יבנו מבנים הכוללים יותר מ-2 יחידות. יותרו מבנים בני קומה אחת על עמודים או שתי קומות ללא עמודים.

2/15  
4/15

קשייק 2:  
מגורים

בתי מגורים טוריים או מדורגים בצפיפות בטו מירבית של 5 5 יחידות לכל יחידת שטח מגרש בניה בן 1200 מ"ר באזור קשייק 2 יבנו מבנים בני קומה אחת או שתי קומות לא כולל קומת עמודים, בקשייק זה לא יותרו מבני עזר, במבנים בפרדים (מחוץ לבניין הראשי).

הערה:

גובה הבניין, בכל חתך מקביל לכביש, לא יעלה על שתי קומות עם קומת עמודים.

קשייק 3:  
מגורים

בתי מגורים בצפיפות בטו של עד 6 יחידות לדונם. באזור קשייק 3 יותרו מבנים בני 3 קומות מגורים וקומת עמודים לכל היותר.

6/15

קשייק 4:  
שרותים שכונתיים וקהילתיים

שרותי חינוך: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר יסודיים.

שרותי בריאות: תחנה לטיפול באס ובילד, מרפאות מקומיות ומעבדות רפואיות.

שרותי דת וסעד: בתי כנסת, מקוה טהרה, לשכנת רווחה.

שרותי תרבות וחברה: מרכזים קהילתיים, מועדוני בער, מבוגרים וקשישים, בתי תרבות, ספריות ציבוריות ומבנים ציבוריים אחרים המשרתים את השכונה על-פי אישור הנועדה המקומית.

קשייק 5:

שרותי חינוך עירוניים

שימושים אלה ירוכזו במרכזים השכונתיים והבין-שכונתיים כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

שרותי חינוך: חטיבת הביניים, בתי ספר עיוניים, מקיפים ומקצועיים, או בתי ספר על-יסודיים מיוחדים: בתי ספר לחינוך מיוחד, חינוך למבוגרים, סמינרים ואולפנים.

השימוש המותר:

שם הקשיק:

שרותי דת: בתי כנסת, ישיבות, מוסדות דת מיוחדים, פנימיות.

קשיק 5 (המשך)

שרותי תרבות וחברה: מועדונים ואולמות למופעים, מתקני ספורט.

קשיק 6:

שרותי בריאות: מרפאות עירוניות, מעבדות רפואיות.  
שרותי תרבות וחברה: אולמות למופעים, מרכזי תרבות קהילתיים ועירוניים.

שרותי קהילה עירוניים

שרותי מנהל ציבורי: משרדי מנהל מקומי וממשלתי.

קשיק 7:

שרותי חרום: תחנת משטרה, תחנת כבוי-אש, מדי"א, מרכז הגי"א.

שרותים עירוניים -

ומלאכה זעירה

שרותים טכניים: בתי דפוס, כרכיות, מוסכים ושרותים לרכב, בתי מלאכה זעירה בלתי מזוהמת.

שרותי אוכל: מסעדות ואולם לשמחות.

חניון לרכב/כבד: משאיות ואוטובוסים.

תחנות תדלוק: על פי הנחיות תמ"א 18. לפני פיתוח האיזור יש להכין עבורו תכנית מפורטת. התכנית תכלול

כללים לעיצוב ארכיטקטוני והנחיות לשמירת איכות

הסביבה. לא יוצא היתר צ'ניה ללא הגשת תסקיר איכות

הסביבה אשר יוכיח כי אין בפעילות מפגע סביבתי.

קשיק 8:

שטחים ציבוריים

פתוחים

שטחים פתוחים: גנים שכונתיים ועירוניים, מגרשי

משחקים, פינות ירק ונוי לנופש ולמשחק וברכת שחיה.

ככרות ומבני עזר: סככות, מתקני משחק, שרותים

סניטריים ומתקני אחזקה.

מקלטים: מקלטים ציבוריים עפ"י התקן מותר להשתמש

במקלטים לצורכי פעילות חברתית וציבורית. שימושים

אלה ימוקמו באזורים מוגדרים על פי תכנית מפורטת.

קשיק 9:

ספורט ונופש

הקמת מרכזי ספורט, מגרשי ספורט לסוגיהם, ברכות

שחיה, אולמות ספורט, ויציעים. מסעדות ובתי קפה,

עסקים למתן שרותים אישיים, אמפי-תאטרון.

קשיק 10:

נופש פעיל

אזור זה ישמר במצבו הטבעי אך תותר בו הקמת מתקנים

לנופש פעיל, מחנות, פקניק מתקני משחק, למעט מתקנים

למשחקי כדור.

קשיק 11:

מסחר ושרותים שכונתיים

עסקי מסחר קמעוניים בסוגי מסחר שונים שרותים,

כגון: סוכנויות לניקוי יבש, מכוני יופי, מספרות,

מסעדות, בתי קפה.

משרדים לשרותים אישיים עסקיים ופיננסיים. שימושים

אלה ימוקמו במרכזים שכונתיים ובין שכונתיים כפי

שיקבע בתכנית מפורטת.

**השימוש המותר:**

**שם הקשיק:**

כל עסקי המסחר, מעבדות, אולמות לעריכת טכסים ושמחות אולמות קולנוע, תאטרון, קובצרט ובידור, משרדים וסוכנויות לסוגיהם, מחסנים לשימוש שוטף של העסקים. הקמת מחסנים תחייב אישור הועדה המקומית.

קשיק 12:  
מסחר ושרותים  
עירוניים

תחנות מעבר לתחבורה ציבורית, חניות ציבוריות, תחנות למוניות: דרכים, שבילים להולכי רגל, מעברים עיליים ותחתיים וגשרים, ככרות, הועדה המקומית תאפשר על פי שיקוליה סלילת דרכים ברוחב נמוך מהמוצע כשלב לקראת הפיתוח הסופי.

קשיק 13:  
ת ח ב ו ר ה

מתקני אחסון מיוחדים של סחורות ומוצרים הדרושים לאספקה מיידיה לאוכלוסית העיר כגון: מזון ודלקים, כל מתקן ידרוש תכנון מפורט אשר יכלול סידורי בטחון מתאימים.

קשיק 14:  
א ח ס ב ה

**תנאים ומגבלות:**

**א. שטח מגרש מזערי:**

שטחו של מגרש לא יפחת מהשטח המזערי שנקבע בטבלה ד' - 2 (ראה עמ' 18) למעט מגרש שנקבע בתכנית חלוקה או תכנית מפורטת קודמת שאושרו לפני אשורה של תכנית זו, ואשר לא ביטלו על ידה.

**ב. המרווחים וייעודם:**

בשטחי המרווחים תותר אך ורק הקמת גינות פרטיות בהתאם לתכנית פיתוח המגרש המאושרת על ידי הועדה המקומית, למרות האמור לעיל באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' שבאזורים הקיימים, תותר הקמת מקלט תקני מינימלי, מחסן עזר וסככה לחניה גם בשטחי המרווחים. באזורי הבניה החדשה ישולבו המקלטים והמחסנים במבנה, ואילו החניה תותר גם בשטחי המרווחים והצדדים ובתנאי שאלה יהיו מעוגנים בתכנית היתר הבניה. לא תותר הקמת יותר ממבנה עזר אחד בכל מגרש.

**ג. תכנית פיתוח המגרש:**

הועדה המקומית תתנה את הוצאת היתר הבניה בהגשת תכנית פיתוח המגרש לאישורה. התכנית תקבע את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבנין או הבניינים, מקומות ריכוז פחי האשפה, הגדרות וצורתן, ואת מבני העזר שהותרו על פי התכנית הזו. כל המתקנים הנ"ל יותקנו רק בהתאם לתכנית פיתוח המגרש המאושרת על ידי הועדה המקומית.

**ד. תנאים למתן היתר בניה:**

הוצאת היתר בניה לבנין בשטח תכנית זו יותנה כדלקמן:  
1) הועבר על שם המועצה המקומית השטח המיועד בהתאם לתוכנית זו לצורכי ציבור מתוך החלקה או החלקות עליהם מבקשים לבנות.



(2) הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.

ה. מגבלות בניה לאורך ובקרבת קווי חשמל:

מגבלות הבניה לאורך קווי החשמל יהיו כמפורט בנספח ג', עמ' 27.

ו. שימוש חורג:

מבנים אשר הוקמו בשטח תכנית זו, על פי הוראות תכניות מפורטות קודמות, או לגביהם הוצאו היתרי בניה טרם הופקדה תכנית זו ואשר בבניתם, או בשימוש בהם, יש מקום סטייה מהוראות תכנית זו כאמור בלוח האזורים השימושיים והוראות הבניה ובהנחיות האזורים מיוחדים שבפרק ה', ינהגו בהם לפי הוראות פרק ז' בחוק.

ז. בנין צמוד לבניין הקיים:

בקשה להיתר להקמתו של בנין חדש הצמוד לבנין הקיים תכלול בין היתר תרשימים המראים את החזיתות של הבנין הקיים והבנין המוצע, ולא תותר הקמתו של הבנין המוצע אם לדעת הועדה המקומית, אין התאמה ארכיטקטונית בין הבנין הקיים והבנין המוצע.

ח. מטרים:

הועדה המקומית רשאית לקבוע בכל היתר, תנאים בדבר מניעת כל מטרד העלול להגרם לטבינה כתוצאה מהבינוי או השימוש המבוקשים בהיתר.

## 5. חלוקה ורישום

א. התאמת חלוקת הקרקע:

חלקות שגבולותיהם אינם תואמים את גבולות האזורים והדרכים שנקבעו בתכנית זו, יותאמו בתכניות מפורטות, בהתאם לנקבע בתכנית זו.

ב. חלוקה חדשה:

בשטח תכנית זו, תותר חלוקה של קרקע במגרשים בהתאם לנקבע בתכנית זו או בתכנית מפורטת כפוף לקיום התנאים כדלקמן:

- (1) בשום מקרה לא תיצור החלוקה הפרדה של שטח מבונה מחלקו הבלתי מבונה תוך השארת חלקו המבונה בשיעור בינוי העובר על המותר באזור כנקבע בתכנית זו.
- (2) עם ביצוע החלוקה יופרשו השטחים המיועדים לצרכי ציבור מתוך השטח המחולק.
- (3) נקבעו תנאים להפסקת השימושים החורגים ולהריסת המבנים או חלקי מבנים, שהוקמו ללא היתר באם היו כאלה, ושהם עומדים בסתירה להוראות תכנית זו.
- (4) החלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות באופן מתאים לדרך לשביעות רצונו של המהנדס הועדה המקומית.

ג. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו ובתכניות מפורטות קודמות או תכניות מפורטות חדשות (כגון: דרכים, חניה ציבורית, שבילים להולכי רגל ואתרים לבניינים ציבוריים לא מסחריים) מיועדים להפקעה בהתאם לאמור בסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון, וירשמו על שם המועצה המקומית פרט לכבישים ארציים הרשומים על שם המדינה.

ההפקעה והרישום ייעשו על פי תכניות מפורטות שיקבעו את גבולותיהם המדויקים של השטחים לצרכי ציבור המיועדים להפקעה.

ד. היטל השבחה:

היטל השבחה בתחום תוכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

פרק ה' - אזור הישוב הישן

על שטח הכלול בגבולות הישוב הישן: רוחב מינימלי של הדרכים יהיה 11 מ' עם מרווח קדמי של 3 מטר לפחות.

ניתן יהיה להקטין הרוחב הנ"ל בתכנית מפורטות - כאשר המצב הפיזי יכתוב זאת.

עבלת דו-2: האזוריים - תנאים ומגבלות.

ה ע ר ר ת	גודל מגרש מינימלי במ"ר		ל פ ת ה ת			ו מ ג ב ל ו ת		מ ס י י מ		מספר הקומות המותרות	שטח הבנייה המותר ב-%	התימוך במשריט	סוג האזור
	קרי בנין מינימליים	אזורי	צדדי	קדמי	מסי ימי	מכסימאלי	למגרש נטו	מספר הקומות המותרות					
במגרש ששטחו פחות מ-800 מ"ר יחיד אחד. למגרש חד-משפחתי תהא חזית של מגרש מזערי 18 מ' ולמגרש דו-משפחתי - 23 מ'.	400 700		6	4	3	2	2	35% בקומה אחת 50% בשתי קומות	כ ת ו מ	מגורים א' *			
גודל מגרש מינימלי קטן מהאמור עבור פחות יחיד יתאפשר על פי אישור הוועדה המקומית. אם הבניה תהיה בשתי קומות יהא כסוי השטח רק 35% משטח המגרש.	1,200		5	4	5	5	2	50% בקומה אחת 70% בשתי קומות	ת ל ת	מגורים ב' *			
גודל מגרש מינימלי קטן מהאמור עבור פחות יחיד, יתאפשר על פי אישור הוועדה המקומית.	1,000		6	4	5	6	3	70% בשלוש קומות	צ ה ו ב	מגורים ג'			
	500		5	4	3		3	לפי תכנית מפורטת	א פ ר ה	מ ס ר י			
מומך לבנות קומה גבוהה עד 6 מ' מפני הרצפה. יומר להוסיף יציעים.			לפי תכנית מפורטת				2	40%	א פ ו ר ו מ ו ס לסרוג'ין	מ ס ח ר י + צ ב ו ר י			
כסוי שטח הקרקע לא יומר מ-40% משטח המגרש המגורים יבנו לפי הכללים של אזורי המגורים המפורטים לעיל.			5	3	5			לפי ת. מפורטת	ס ג ו ל	מ ל א כ ה			
			לפי תכנית מפורטת						ח ו מ ו ס לסרוג'ין	ב נ י י נ י צ י ב ו ר			
			לפי תכנית מפורטת						ח ו מ ו ס לסרוג'ין	מ ו ס ד ו ת מ י נ י ב ו ר מ י נ ו ח ז י מ			
			לפי תכנית מפורטת						י ר ו ק ב ה י ר	צ י ב ו ר י פ ת ו מ			
			לפי תכנית מפורטת						י ר ו ק ו א צ ה י ב לסרוג'ין	ס פ ו ר ט ו נ ו פ ש			
			לפי תכנית מפורטת						י ר ו ק כ ה ה	י ע ר ו צ ו מ ת ע ב כ י			

התאמה לתוכנית

1. דרכים

כל השטחים המסומנים בתשריט ה"תכנית" כשטחי דרכים קיימות או מתוכננות, אזורי הנייה, מעברים להולכי רגל, דרכים לבטול וכמו כן שטחי דרכים קיימות שאינם מסומנים בתשריט ה"תכנית", ושטחי הדרכים נוספות שייקבעו בתכניות מפורטות למיניהן יהיו כפופים לתנאים ולתקנות המפורטים להלן:

1.1 רוחב דרכים

רוחב הדרכים בתחומי התכנית יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה א', "חתכי דרכים טיפוסיות" דלהלן וכוללים את כל מרכיבי הדרך המפורטים. הועדה רשאית לאשר סלילה בשלבים, ואז ביתרת יציאת הדרך יש לשתול צמחיה נמוכה עד סלילת השלב הסופי.

טבלה א': טבלת חתכי דרכים טיפוסיות (המידות במטרים).

ס"ה זכות הדרך	אי- הפרדה	מדרכות	פסי ירק	נתכיב חניה	נתיבי נסיעה	ד ר ר
30.00	5.00	2x2.50	2x3.00	לסירוגין	4x3.50	א. עורקית: בנוי דו-צדדי
30.00	5.00	2x2.50	1x3.00	לסירוגין	4x3.50	בנוי חד-צדדי (2)
16.00		2x2.25	2x2.50	לסירוגין	2x3.25	ב. מאספת: באזור חדש
14.00		2x2.50		1x2.50	2x3.25	באזור בנוי (3)
12.00		2x2.00	1x2.00	לסירוגין	2x3.00	ג. מקומית: באזור חדש
11.00		2x2.00		1x2.00	2x3.00	באזור בנוי (4)

(1) נתיבי החנייה לא יהיו המשכיים באורך העולה על 50 מ' וייסגרו לקראת הצומת ("אזניים") כאשר מופיע המושג: "לסירוגין" בין נתיבי החנייה ופסי ירק, יתוכנן הדבר בהתאם לדרישות המקומיות למפרצי אוטובוסים ולחנייה תוך התחשבות בהולכי הרגל.

(2) פס ירק, מדרכה ושביל אופניים מהצד הבנוי של העורק, בצד השני ישארו 3.00 מ' לתעלות ניקוז, שיפועי חפירה ומילוך יוכלו לחרוג מתחום זכויות הדרך לתוך השטח הירוק.

3) ברוחב קיים שרוחבו גבוה מהערך שבטבלה, יתוכנן חתך מיוחד שיחאים לרוחב הקיים.

4) באזור "היישוב הישן" יהיה רוחב הדרכים כמפורט בפרק ה', עמ' 17.

1.2 צמתים

-----

נוסף לרוחב הדרכים כפי שפורטו בסעיף 1.1 בנספח זה בצמתים הנוצרים במפגש שתי דרכים יוכרזו השטחים נוספים כחלק מזכויות הדרך לפי הטבלה ב' שלהלן: (אלה לא רדיוסי שפות הכביש).

טבלה ב': רדיוסי זכות הדרך בצמתים.

אל / מן	דרך בין-עירונית	דרך עורקית	דרך מאספת	דרך מקומית
דרך בין-עירונית	(א)	25.0	אין חיבור	אין חיבור
דרך עורקית	25.0	25.0	15.0	10.0 (ב)
דרך מאספת	אין חיבור	25.0	15.0	10.0
דרך מקומית	אין חיבור	15.0 (ב)	15.0	8.0

(א) תכנון מיוחד.

(ב) מחיבור כזה יש להמנע ובאם קיים לשאוף לבטלו.

עבור כל צומת הנוצר עם דרך עורקית תוכן תכנית תנועתית שתענה על צרכי זרימת התנועה, הנגישות והבטיחות. תכנית זו תכלול הקצאת נתיבים, מדרכות, איי תנועה, תימרור וכו'.

1.3 נגישות מעורקים

-----

הנגישות מעורקים לשימושי הקרקע הגובלים תוגבל בהתאם לאחד או יותר מההוראות כדלקמן:

א. ביטול קטעי חיבור בין רחובות מקומיים לעורקיים כפי שמסומן בתשריט "התכנית", או יסומן בתכנית מפורטות.

ב. לדרכים מקומיות קיימות שלא בוטלו תותרנה פניות ימינה בלבד לעורק ע"י אי-הפרדה סגור בעורק.

ג. הגישה למגרשי החנייה לא תתבצע ישירות מהעורק אלא לפי אישור מיוחד של מהנדס העיר.

ד. לא תהיה כל גישה ישירה לבתי ספר מהעורק בין לכלי רכב ובין להולכי רגל.

ה. הנגישות מכל שימושי הקרקע הגובלים עם העורקים תוגבל והכניסה תתוכנן ותבוצע במידת האפשר מדרך מקומית או מאספת. לא תאושר ת.ב.ע. הכוללת דרך עורקית אלא בתנאי שתעמוד בהוראות אלה.

1.4 תאורת דרכים

כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה: "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה, 1971. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב, ובכל מקרה של התקנה יש לקבל אישור המהנדס שהיא אינה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה מסנוורת.

1.5 הרחבת דרכים קיימות

הרחבת דרך קיימת לרוחב שנקבע לפי סעיף 1.1 בנספח זה תעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדרך, אלא אם בתכנית מסומן אחרת או תכנית מפורטת תקבע הרחבה בחלוקה אחרת.

1.6 כניסה למטרת סלילת דרכים

בזמן כלשהוא לאחר כניסת "התכנית" לתוקפה, יכולה הועדה המקומית, למטרת סלילת דרך או הרחבתה או כל עבודה אחרת הקשורה בדרך, להכנס לשטח המיועד לדרך בין בצורת הסכם פרטי או על ידי הפקעה.

1.7 איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים

לא יזותרו הקמת בנין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי "התכנית" פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, החזקתה ותקונה.

1.8 בניית קירות

בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עצמה.

1.9 סלילת דרך כתנאי להיתר הבניה

לא ינתן היתר למבנה חדש מבלי שיובטח בצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה, בהתאם לחתך שנקבע בסעיף 1.1 בנספח זה.

1.10 היתרים להתקנת שרותים בשטחי דרכים

לא תותר הנחת צנורות מים וביוב, העול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן לדרך מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס העיר ומהרשות המוסמכת להתקנת השרות.

1.11 ביטול דרכים

בסמכותה של הועדה המקומית יהיה להטות, לחסום או לבטל דרך קיימת או דרך שאושרה על פי תכניות קודמות ל"תכנית", וזאת על פי "התכנית" או על פי תכניות מפורטות שתבואנה בעקבותיה, ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לצבור באותה דרך. פעולות אלה לא תפגענה בזכויות של הועדה המקומית או של גוף אחר המוכר על פי החוק לגבי קוי שרות, תעלות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, לבדוק, לתחזק ולתקן אותם המתקנים, ולהכנס לשם כך לשטח שהיה בתחום הדרך.

כל הפעולות המוזכרות בסעיף זה לא תבוצענה אלא לאחר מסירת הודעה על כך שלושה חודשים מראש לבעלים הנוגעים בדבר העלולים להפגע ע"י העבודות הנ"ל.

1.12 קו בניה לאורך דרכים

לא ייבנה כל בנין או חלק ממנו מעבר למרחקים אל גבול דרך קיימת או מוצעת המסומנים בתכנית. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר סטיות מההוראות הנ"ל, על סמך תכנית/עיצוב ארכיטקטוני, ובתנאי שלא תגרם כל הפרעה למעבר הצבור על ידי העצם החורג מקו הבניה. השטחים שבין גבול הדרך וקו הבניה במותר, בתחומי האזורים הגובלים עם הדרך ישמשו לגנים פרטיים באזורי מגורים או באזורים למוסדות ציבור הדורשים גדר; בשאר האזורים ישמשו כשטחי מעבר ציבוריים ושטחי גינות נוי; כמו כן, יותרו בשטחים אלה מגרשי חנייה, בהתאם לת"פ.ע. מפורטות.

יהיה בכוחה של הועדה המקומית להרשות או לחייב נטיעתם ושמירתם של עצים או נטיעות נוי לאורך דרכים, הן בתחומי הדרך והן בתחומי האזורים הגובלים איתה.

2. חנייה

2.1 הגדרות

מקום חנייה - שטח הנמצא מחוץ לתחום דרך ומיועד לחניית רכב אחד. שטח זה כולל הן את שטח משבצת החנייה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה.

חנייה ציבורית - חנייה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, אם בבעלות ציבורית ובין אם בבעלות פרטית. יכולה להיות תמורת תשלום או בחינם.

חנייה פרטית - חנייה המיועדת לשימושם הבלעדי של הבעלים.

2.2 מספר מקומות החנייה

מספר מקומות החנייה לתכליות השונות בהתאם לאזורי שימושי הקרקע יהיה בהתאם למכסות המפורטות בטבלה ג'.

טבלה ג': מקומות חנייה לפי הכליות

מקום חנייה אחד לכל יחידה			ת כ ל י ו ת	קבוצות פעילויות
אוטובוס	משאית	פרטי		
		1 דירה ½ דירה (1)	בתי דירות, בתים דו-משפחתיים, בתים חד-משפחתיים	מגורים
בהתאם לצורך בהתאם לצורך		2 כיתות 1 כיתה	<u>חינוך:</u> בייס יסודי בייס על-יסודי	שרותים ציבוריים
בהתאם לצורך		10 מ"ר 50 מ"ר	<u>תרבות:</u> בתי תרבות, מועדונים וכו' ספריות, מוזיאון, אולמי תצוגה	
1 אמבולנס ליד הכניסה 1 אמבולנס ליד הכניסה		1 חדר ¼ חדר	<u>בריאות:</u> מרפאה שכונתית מרפאה איזורית	
		30 מ"ר	<u>מנהל ציבורי:</u> משרדי מינהל צבורי	
	300 מ"ר 400 מ"ר	20 מ"ר 30 מ"ר 30 מ"ר	חנויות מכל הסוגים מחוץ למע"ר חנויות מכל הסוגים במע"ר משרדים	שרותי מסחר ועסקים
500 מ"ר 300 מ"ר אולם 200 מ"ר אולם	500 מ"ר 1 ליח'	10 מ"ר 10 מ"ר אולם 5 מ"ר אולם	<u>שרותי אוכל:</u> מסעדה, בית-קפה, מועדון וכו' בתי קולנוע תיאטראות ואולמי מופעים	שרותי בידור ובלוי
150 מ"ר מגרש		10 מ"ר מגרש 50 מ"ר מגרש ½ דונם	למופעים לפעילות עצמית פארק ציבורי	ספורט ונופש
	300 מ"ר	50 מ"ר		שירותים עירוניים

(1) זאת במקרה ושטח הדירה עולה על 140 מ"ר, והחניות ליחידת דיור אחת יכולות להיות עוקבות.



2.3 חפיפה של צרכי חנייה

בתכניות מפורטות שתוכנה לגבי אזורי שימוש הקרקע הבאים:  
 אזור עסקים ומסחר, מרכז אזרחי, אזור למגורים ומבני ציבור ומרכז  
 שכונתי רובעי, וכן במידה ותכליות שונות משולבות במסגרת בין אחד,  
 ניתן לחשב את דרישת החנייה תוך שימוש בטבלת החפיפה הבאה (טבלה ד').

טבלה ד': אחוז תקן החנייה הנדרש לתכליות משולבות.

אחוז התקן הנדרש			ת כ ל י ו ת
בערב	אחה"צ	בבוקר	
100%	80%	40%	מגורים (בלתי צמוד)
10%	100%	80%	ח נ ו י ו ת
10%	70%	100%	מ ש ר ד י ם
100%	35%	10%	אולמות, בידור
30%	50%	100%	חינוך ומוסדות ציבור
10%	100%	80%	בִּיר י א ו ת
5%	50%	100%	שרותים עירוניים
100%	100%	30%	ס פ ו ר ט

במקרה זה כל המקומות החנייה הינם צבוריים ומרחק ההליכה לא יעלה על  
 250 מ' מהמבנה.

2.4 הקצאת מקומות לחנייה ציבורית

במגרשי חניה או בחניונים, שגודלם 40 מקומות חניה או יותר, בהתאם  
 לשעורי החניה לתכליות שאינן מגורים, יוקצו לפחות 60% ממקומותיהם  
 לחניה צבורית.

2.5 הסדר מקומות חניה נוספים, תכליות אחרות, מקרים מיוחדים

לגבי התכליות שלא נכללו בסעיפים שבהמשך, תהא הועדה המקומית שרשאית  
 לקבוע את מספר מקומות החניה הדרושים. בסמכותה של הועדה המקומית  
 לחייב הקצאת מקומות חניה נוספים, מעל למפורט בשעורים שבהמשך, לאור  
 תנאי המקום.

במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית, כי התנאים הפיזיים ו/או  
 התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בסעיפים  
 שבהמשך, יהיה היתר טעון אישור הועדה המחוזית.

2.6 הסדר מקומות חניה לחוספת בניה

בשעת הקמת תוספת לבנין קיים, יחוייבו היזמים להתקין חניה בשעור המתחייב מהטבלאות שלהלן עבור החלק הנוסף. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חנייה גם עבור הבנין הקיים, במידה שהחניה הקיימת אינה תואמת את דרישות תכנית זו.

2.7 דרישות לחניה במפלס השונה ממפלס הקרקע

כאשר מספר מקומות החניה במגרש הבניה, לפי השעורים שלעיל, הינו 40 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חניה במפלס השונה ממפלס הקרקע, כדי למנוע את כסוי פני המגרש הבניה בשטחי אספלט גדולים.

2.8 כניסות צמודות לחנייה

על מנח לצמצם את מספר נקודות הכניסה לחניה, ינחה המהנדס העיר את המתכנן במיקום הכניסה לחנייה תוך שאיפה שכל שתי כניסות תתבוצענה מנקודה אחת בדרך.

2.9 חנייה פרטית

חניה פרטית תותר בתוך גבולות המגרש בלבד. במגרשים בהם הבניה הקיימת אינה מאפשרת זאת, תתיר הועדה המקומית חניה פרטית במקום אחר - על-פי שיקול דעתה.

2.10 תכנית פיתוח

עם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח בקניימ 1:100 של המגרש והדרך הגובלת עמו. בתכנית זו ייכללו מקומות החניה בהתאם לכמות שבסעיף 2.1 בנספח זה "הפרוזדורים" המאפשרים כניסה לחניה ויציאה ממנו. דרך הגישה מהרחוב לחניה והרחוב הגובל עם המגרש כולל המדרכה, המיסעה וכו'.

נספח ב' - חישובי שטחי הבניה

בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של רצפות הבנין ושל החתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים בכל קומותיו, פרט לנזכרים להלן, וכן כמפורט בחכנית מכ/201:

- א. השטח הפנוי של קומת עמודים השייכים ליותר מדירה אחת ואשר גובהה אינו עולה על 2.2 מ'.
- ב. סטווין, באיזור מסחרי בלבד.
- ג. מקלט בהתאם לדרישות הג"א.
- ד. חניה מקורה עד שטח של 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (כולל גישות ויציאות), בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה ומסגרת גבולות המגרש הקבועים בחכנית זו וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החניה המפורטים בסעיף 17.3.
- ה. מרפסות גג בלתי מקורות.
- ו. בדירות בנות למעלה ממפלס אחד, לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חדרי המדרגות הפנימיים, אולם יילקחו בחשבון בשטח הבניה כל השטחים בכל הקומות המשמים לדריכה כמדרגות ופודסטים.
- ז. שטח חדר מדרגות יציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בשום נקודה, ושתקרתו היא בשפיוע מקביל למהלך המדרגות.
- ח. שטח הגג.
- ט. מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר ובגובה 2.20 מ' נטו לכל דירה וחדר הסקה בודדים, בשטח מירבי של 7 מ"ר ובגובה של 2.20 מ' נטו לכל דירה וחדר הסקה אחד משותף לכל הדיירים בבתי דירות באשור הועדה המקומית.
- י. חלל עליית הגג, במבנים בעלי גגות משופעים, אשר גובהו פחות מ-2.2 מ'.

נספח ג' - בניה בקרבת קווי חשמל

1. שטחים למעבר כבלי חשמל תת-קרקעיים:

"הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית":  
 כל יוזם תכנית או המשנה תכנית זו יסמן בה את כל מתקני וקוי חשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין וכן יודע את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למילויים שעל ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקווים כפי שיוגדרו על-ידי חברת החשמל.

2. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל וכבלים תת-קרקעיים:

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן.  
 המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח	שטח בנוי	
		<u>א. קו חשמל במתח נמוך:</u>
2.25 מטר	2.00 מטר	מתייל קיצוני
3.00 מטר	2.25 מטר	מציר הקו
		<u>ב. קו חשמל במתח גבוה:</u>
6.50 מטר	5.00 מטר	מתייל קיצוני
8.50 מטר	6.50 מטר	מציר הקו
		<u>ג. קו חשמל במתח עליון:</u>
13.50 מטר	9.50 מטר	מתייל קיצוני
20.00 מטר	14.00 מטר	מציר הקו
		<u>ד. קו חשמל במתח על:</u>
25.00 מטר	20.00 מטר	מתייל קיצוני
40.00 מטר	35.00 מטר	מציר הקו

ה. מבלי לגרוע בכל האמור בסעיף 2 לעיל, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים, יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל. יקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה.

נספח ד' - הוראות לאיזור א'

---

1. הגדרה:

---

אזור מיוחד א' הינו אזור עליו חלות כל ההוראות התכנית למעט החראות המפורטות בהמשך.

2. השטח הכלול באזור מיוחד א':

---

- גוש 10394 חלק מחלקה מס' 10;
- גוש 10393 חלק מחלקה מס' 10,6;
- גוש 10466 חלק מחלקה מס' 5;
- גוש 11144 חלקות מס' 2, וחלי מת' 130;
- גוש 11145 חלק מחלקות מס' 3, 12, 14, 15, 16, 8, 98;
- גוש 10470 חלק מחלקות מס' 6.

3. הוראות מיוחדות:

---

הוראות מיוחדות לאיזור בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת.

1. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-2.00 מטר מציר כבל מתח עד 33 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלה במרחקים קטנים מהנקובים מעלה, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שיקבעו;

**חתימות ואישורים**

**יוזמי התכנית:**

מ.מ. רכסים

ועדת ההגוי המשותפת  
למ.מ.ע. משהבייש ומשרד הפנים

**מחבר התכנית:**

נציג צוות המתכננים - י. קביליו

**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל

**הרשות המקומית:**

מ.מ. רכסים

**הוועדה המקומית:**

מורדות הכרמל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל

תכנית א.א.ר. נכס מס' א.א.ר.  
נדונה בישיבה מס' 35 ב-9.9.86 בתאריך  
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 א.א.ר. נכס מס' א.א.ר.  
נדונה בישיבה מס' 11 בתאריך 28.8.84  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה להפקדה.  
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז א.א.ר.  
מרחב תכנון מקומי א.א.ר. - הכרמל  
תכנית א.א.ר. מס' א.א.ר.  
הועדה המחוזית בישיבתה זו 53.40  
מיום 4.12.86 13.3.86 החליטה לתת תוקף  
לתכנית א.א.ר. לעיל.  
מנהל א.א.ר. א.א.ר.

תכנית מס' א.א.ר. פורסמה להפקדה בילקוט  
הפרסומים מס' 3960 מיום 9.10.85 עמוד 53  
א.א.ר.

תכנית מס' א.א.ר. פורסמה למתן תוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 3439 מיום 31.3.87 עמוד א.א.ר.