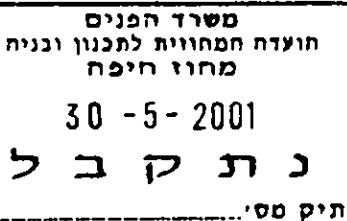


-1-



# מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי

### מורדות הכרמל

### תחום שיפוט מוניציפלי-רכסים

### תכנית מתאר מקומית

### מכ/ 504

### הסדרת בגין חלקה 75 בגוש 11145.

### שינוי לתוכנית- מתאר מקומית

### מכ/ 2 [ת ר ש "צ 1/12/2]

**יוזם ומגיש התוכנית:** דהן שלמה,  
רחוב הכלניות 10 רכסים 20496.  
טל: 04-9846662

**עורך התוכנית:** גיל עד, תכנון בנין ערים,  
רחוב בני תורה 94 רכסים 20496.  
טל: 04-9040359

**בעל הקרקע:** מנהל מקראי ישראל,  
שדרות פל-ים 15 קריית רבין חיפה.  
טל: 04-8630855

#### 1. שם וחולות

תכנית זו תקרא "תוכנית מתאר מקומית מ/ 504 הסדרת בין' חלקה 75 בגוש 11145"; והיא תחול על שטח המותחים בctal בתעריט של מ/ 504 (להלן: "התעריט"). המהווה שינוי לתוכנית מ/ 2 תרש"צ 2/12/1.

#### 2. מסמכי התוכנית

2.1 התוכנית כוללת שני מסמכים:  
מסמך א. תכנון בו 5 דפים.  
מסמך ב. תעריט מצב קיימם ומצב מוצע בקנה מידה 1:250.

#### 3. מקום התוכנית

ברכסים, בגוש 11145 חלקה 75, רחוב הכלניות 10 בגבעה ב', בלבד כמפורט בתוכנית.

#### 4. שטח התוכנית

- 4.1 שטח התוכנית 0.650 דונם.
- 4.2 שטח מגורים א' מיוחד- 0.318 דונם.
- 4.3 שטח הדרך כ- 0.232 דונם.
- 4.4 שטח פרטני פתוח ושבילים 0.100 דונם.

#### 5. יחס לתוכניות אחרות

- 5.1 התוכנית משנה את תוכנית מ/ 2, אשר דבר פירסומה למתן תוקף פורסם ביליקות הפירסומים מס' 3085 מיום 16.8.8407 עמוד 3067. ואת תרש"צ 2/12/1.  
5.2 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית שאושרה במקום יקבע האמור בתוכנית זו.

#### 6. יזם ומגיש התוכנית

שלמה דהן, רחוב הכלניות 10 רכסי 20496, טל: 04-9846662.

#### 7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

#### 8. עורך התוכנית

gil ud, תוכנן בניין ערים, רחוב בני תורה 94 רכסי 20496 טל: 04-9040359.

**9. מסרות התוכנית**

- 9.1. לגיליזציה למצוות הק"ם.  
 9.2. שניי קווי בניין ואחווי בנייה בחלוקת 75 בלבד.  
 9.3. הריסת בנייה וקירות אבן בתחום הדורך ובתחום השפ"פ.  
 9.4. מתן הוראות בנייה לתוספת בנייה בחלוקת 75 בגוש 11145.

**10. שימושים ותכליות.**

- א. מגורים א' מיוחד - בתים מגורים.  
 ב. שטח פרטי פתוח - לשביילים להולכי רגל ונוטיעות.  
 ג. דרך - מסעה ומדרונות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.

**11. ביאור סימוני התשריט**

- סימון גבולות התוכנית.  
 סימון קו בנייה.  
 ספירה שחורה ברבע העליון של העיגול.  
 ספירות שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.  
 ספירה שחורה ברבע תחתון של העיגול.  
 סימון בניין קי"ס.  
 סימון גבול חלקה.  
 סימון אזור מגורים א'.  
 סימון אזור מגורים א' מיוחד.  
 סימון דרכן מאושרת.  
 סימון מבנה וקירות להריסה.  
 סימון שטח פרטי פתוח.  
 סימון מספר חלקה.  
 סימון חניה  
 א. קו כחול עבה  
 ב. קו אדום מוקוּן  
 ג. מספר דרך  
 ד. קו בין  
 ה. רוחב הדרך  
 ו. מסגרת מוקדת  
 ז. קו שחור  
 ט. שטח בצבע כתום מותחים כתום כהה  
 י. שטח בצבע חום  
 יא. שטח בקנטור צהוב  
 יב. שטח בצבע ירוק מותחים ירוק כהה  
 יג. מספר מוקף עיגול ירוק כהה  
 יד. מלבן עם שני אלכסונים

**12. הוראות בנייה**  
12.1

ס"ה	% השטח העיקרי	% שטחי שירות	مרחוקים				מש'	שטח	האזור
			חדרה	חדרה	קדמי	צדדי אחריו			
70		70	3	3	3	3	2	0.318 ד'	מואישר מגורים א'
159	27	129	לפי תשריט				2	0.318 ד'	מצע מגורים א' מיוחד

- 12.2. שטחי שירות  
 א. ממ"ד ואו שיפור מגון עד גודל 7.5 מ"ר.  
 ב. מחסן עד 6 מ"ר.  
 ג. מדרגות פנאיות עד 8 מ"ר.  
 ד. וכל שטח אחר שלפי חוק תיכנון ובניה נחשב כשטח שירות.

12.3

- א. קבלת היתר בניה לפי ת.ב.ע. זאת מותנת באישור הג"א ל.מ. מ. ד. ואו לחדר עם שיפור מגון  
 ולאחר מכן בשטח ע"פ האישור.  
 ב. היתר הבניה יתקבל בשלבים:  
 1. קבלת היתר בניה לבנייה לממ"ד ואו שיפור מגון.  
 2. לאחר ביצוע המיגון ע"פ הוראות הג"א ינתן היתר הבניה לכל המבנה.

12.4 ליזム לא יותר כל תוספת בניה מעבר לבניה הקיימת בפועל. וכן לא יותר שימוש וגישה ישירה לחיל הגג.  
(עם חדר מדרגות)

12.5 לשcn יותר לבנות לפי קווי הבניה המוצעים בתוכנית חלקן. וכן יותר לשcn להוסיף בניה לפי אחזוי הבניה המאושרם בתוכנית.

12.6 באחריות היוזם להרים קירות תומכים החורגים לתוך הדרך בזמן הרחבתה על ידי המועצה המקומית

### 13. חניה החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומיות חניה), התשמ"ג-1983.

#### 14.

##### א. ביוב וניקוז

מערכות אלו ייחוברו למערכת העירונית באחריות היוזם לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה, והוא תהווה תנאי להוצאה היתר בניה.

##### ב. מים

ספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה מערכת המים של הרשות המקומית, או כל מקור אחר שיאשר על ידי משרד הבריאות.

##### ג. מתקני אשפה

מתקני הרחיקת האשפה יסמננו בתכניות פיתוח שטח לפי אישור המועצה, נחלק מהיתר הבניה.

##### ד. תקשורת

מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית, בהתאם לדרישות חברת בזק, תהיה תנאי להותר בניה.

##### ה. מקלטים

כל בקשה להותר בניה לשcn תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי בהנחיית ובאישור הג".א.

##### ו. חשמל

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עלי"ם. בקרבת קווי חשמל עלי"ם, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אונכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

##### מתח הקו מתקן קיצוני של קו חשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים

בקו מתח גובה עד 33 ק"א

בקו מתח מתח עלין עד 160 ק"א [עם שdots עד 300 מטר]

בקו מתח עלין עד 400 ק"א [עם שdots עד 500 מטר]

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתח עלין/מתה על בניינם עם שdots גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לקו חשמל תת קרקעית ולא במרחב הקטן.

3.0 מ. מקבלים מתח עלין עד 160 ק"א.

1.0 מ. מקבלים מתח גובה עד 33 ק"א.

0.5 מ. מקבלים מתח גובה עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה לאחר לקבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיאים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש סופי'ים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.

4. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה כחלק מהבנה. בתחום האתר על קו המגרש כשהוא מעוצב במבנה השיטה.

5. חיבור החשמל למבנים יהיה בכבל תת קרקע.

15. הפקעות ורישום

מרקען ישראלי כהגדתם בחוק יסוד מקרקעין ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדתם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבנייה יוחכו לרשות המקומית על פי נוהלי מקרקעין ישראל.

16. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לפי חוק.

18

כל יתר הוראות התוכנית נשארות כפי שנקבע בתוכנית מ.כ. 2 ותוכניות בניה ציבורית 1/12/2/12.

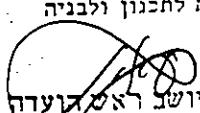
19. חתימות

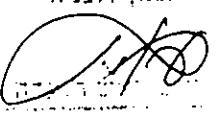
1. צמיגיש התוכנית.



2. עורכי התוכנית.

3. מועצה מקומית רכסים.

הוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
מורדות הכרמל  
תוכנית מס' 164 בetrikt 164  
נדונה בישיבה מס' 164 בetrikt 164  
הועברת לועדה המחוות לתכנון ולבניה  
עם המלצה למתן תוקף.  
מחנה דוד בוגרדה יושב ראש ועדת  


רשות התקנים והבנייה א'עכ'ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
אזורות הכרמל  
תוכנית מס' 164 בetrikt 164  
נדונה בישיבה מס' 164 בetrikt 164  
הועברת לועדה המחוות לתכנון ולבניה  
עם דמלעט דוד בוגרדה  


הodata על הפקחת התכנית מס. 164  
פורסמה בילקוט הפרטומים מס. 164  
ימים 15. 1. 5

**משרד הפנים מהוז חיפה**  
חוק התקנון והבנייה תשכ"ה-1965  
אישורי התכנון מס' 164  
הodata ומממן לתכנון ולבניה החליטה  
בימים 15. 1. 5 לאשר את התכנית.  
  
ירץ הodata המחוות

הodata על אישור התכנית מס. 164  
פורסמה בילקוט הפרטומים מס. 164  
ימים 15. 1. 5

דף 5 מתוך 5 דפים במסמך