

משרד הפנים
 חועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 30 - 5 - 2001
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'.....

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי
מורדות הכרמל

תחום שיפוט מוניציפאלי-רכסים
תכנית מתאר מקומית

מכ/ 504

הסדרת בינוי חלקה 75 בגוש 11145.

שינוי לתוכנית- מתאר מקומית

מכ/ 2 [ת ר ש "צ 2/12/1

יוזם ומגיש התוכנית: דהן שלמה,

רחוב הכלניות 10 רכסים 20496.

טל: 04-9846662.

עורך התוכנית:

גיל עד, תכנון בניין ערים,

רחוב בני תורה 94 רכסים 20496.

טל: 04-9040359.

בעל הקרקע:

מנהל מקרעי ישראל,

שדרות פל-ים 15 קרית רבין חיפה.

טל: 04-8630855.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תוכנית מתאר מקומית מ/כ 504 הסדרת בינוי חלקה 75 בגוש 11145";
והיא תחול על שטח המותחם בכחול בתשריט של מ/כ 504 (להלן: "התשריט").
המהוה שינוי לתוכנית מ/כ 2 תרש"צ 2/12/1.

2. מסמכי התכנית

2.1 התוכנית כוללת שני מסמכים:
מסמך א. תקנון בו 5 דפים.
מסמך ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקנה מידה 1:250

3. מקום התוכנית

ברכסים, בגוש 11145 חלקה 75, ברחוב הכלניות 10 בגבעה ב' בלבד כמסומן 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 פרטי פתוח ושבילים 0.100 דונם.

5. יחס לתוכניות אחרות

5.1 התוכנית משנה את תוכנית מ/כ 2, אשר דבר פירסומה למתן תוקף פורסם בילקוט הפירסומים מספר 3085 מיום 16.8.84 עמוד 3067. ואת תרש"צ 2/12/1.
5.2 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית שאשרה במקום יקבע האמור בתוכנית זו.

6. יוזם ומגיש התוכנית

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

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התוכנית

גיל עד, תכנון בניין ערים, רחוב בני תורה 94 רכסים 20496 טל: 04-9040359.

9. מסרות התוכנית

- 9.1 לגליזציה למצב הקיים.
- 9.2 שינוי קווי בנין ואחוזי בניה בחלקה 75 בלבד.
- 9.3 הריסת בניה זקירות אבן בתחום הדרך ובתחום השפ"פ.
- 9.4 מתן הוראות בניה לתוספת בניה בחלקה 75 בגוש 11145.

10. שימושים ותכליות.

- א. מגורים א' מיוחד - בתי מגורים.
- ב. שטח פרטי פתוח- לשבילים להולכי רגל ונטיעות.
- ג. דרך- מיסעה ומדרכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.

11. ביאור סימוני התשריט

- | | |
|----------------------------------|--|
| א. קו כחול עבה | סימון גבולות התוכנית. |
| ב. קו אדום מקוקו | סימון קו בניה. |
| ג. מספר דרך | סיפורה שחורה ברבע העליון של העיגול. |
| ד. קו בנין | ספרות שחורות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול. |
| ה. רוחב הדרך | ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול. |
| ו. מסגרת מנוקדת | סימון בנין קיים. |
| ז. קו שחור | סימון גבול חלקה. |
| ח. שטח בצבע כתום | סימון אזור מגורים א |
| ט. שטח בצבע כתום מותחם כתום כהה | סימון אזור מגורים א מיוחד. |
| י. שטח בצבע חום | סימון דרך מאושרת. |
| יא. שטח בקנטור צהוב | סימון מבנה זקירות להריסה. |
| יב. שטח בצבע ירוק מותחם ירוק כהה | סימון שטח פרטי פתוח. |
| יג. מספר מוקף עיגול ירוק כהה | סימון מספר חלקה. |
| יד. מלבן עם שני אלכסונים | סימון חניה |

12. הוראות בניה

12.1

ס"ה	% שטחי שרות	% השטח העיקרי	מרוחים			מס' ח"ד	שטח החלקה	האזור	/
			צדדי	קדמי	אחורי				
70		70	3	3	3	2	0.318 ד'	מגורים א	מאושר
159	27	129	לפי תשריט			2	0.318 ד'	מגורים א מיוחד	מוצע

12.2. שטחי שרות

- א. ממ"ד ואו שיפור מיגון עד גודל 7.5 מ"ר.
- ב. מחסן עד 6 מ"ר.
- ג. מדרגות פנמיות עד 8 מ"ר.
- ד. וכל שטח אחר שלפי חוק תיכנון ובניה נחשב כשטח שרות.

12.3

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

12.4 ליזם לא תותר כל תוספת בניה מעבר לבניה הקיימת בפועל. וכן לא יותר שימוש וגישה ישירה לחלל הגג. (עם חדר מדרגות)

12.5 לשכן יותר לבנות לפי קווי הבניה המוצעים בתוכנית בחלקו. וכן יותר לשכן להוסיף בניה לפי אחוזי הבניה המאושרים בתוכנית.

12.6 באחריות היזם להרוס קירות תומכים החורגים לתחום הדרך בזמן הרחבתה על ידי המועצה המקומית

13. חניה

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

14.

א. ביוב וניקוז

מערכות אלו יחוברו למערכת העירונית באחריות היזם לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה, והיא תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. מים

הספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הרשות המקומית, או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.

ג. מתקני אשפה

מתקני הרחקת האשפה יסומנו בתכניות פיתוח שטח לפי אישור המועצה, כחלק מהיתר הבניה.

ד. תקשורת

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

ה. מקלטים

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

ו. חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנוכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

2.0 מ	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ	בקו מתח מתח עליון עד 160 ק"ו [עם שדות עד 300 מטר]
21.0 מ	בקו מתח עליון על 400 ק"ו [עם שדות עד 500 מטר]

הערה:

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

2. אין לבנות מבנים מעל לקוי 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 אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת חשמל.

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

5. חיבור החשמל למבנים יהיה בכבל תת קרקעי.

15 הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

16. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לפי כחוק.

18.

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

19. חתימות

1 יוזמי ומגיש התוכנית-

יגל-על
20490 2243 17
04-90 3359

2 עורכי התוכנית-

3 מועצה מקומית רכסים-

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס. 504/כא
נדונה בישיבה מס' 164 בתאריך 8.9.77
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לשתן חוקף.
מהנדסת בונדרה יושב ראש הוועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס. 504/כא
נדונה בישיבה מס' 164 בתאריך 8.9.77
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה לשתן חוקף.
מהנדסת בונדרה יושב ראש הוועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 504/כא
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4915
מיום 5.9.77

הודעה על אישור תכנית מס. 504/כא
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5003
מיום 12.9.77

דף 5 מתוך 5 דפים במסמך

משרד הפנים מהוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישורי תכנית מס. 504/כא
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.11.77 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית