

-1-

משרד הפנים
הרשמה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

05-6-2002

נ ת ק ב ל

תיק מס'

משרד הפנים
הרשמה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

01-7-2002

נ ת ק ב ל

תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

מורדות הכרמל

תחום שיפוט מוניציפאלי-רכסים

תכנית מתאר מקומית

מ.כ. 387 א' נווה רם

המהווה שינוי ל-מכ/1, ול-מכ/387

יוזמי ומגישי התוכנית: "נווה רם" מעון לחינוך מיוחד,
מדינת ישראל - משרד העבודה והרווחה והמועצה המקומית
רכסים. טל: 04-9846465.

עורך התוכנית: גיל-עד, תכנון בניין ערים
בני תורה 94 ת.ד. 2243 רכסים 20496. טל: 04-9040359

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
שדרות פל-ים 15 קרית יצחק רבין, חיפה. טל: 04-8630855.

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מ/כ 387 א' - נווה רם".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מ/כ 387 א' - נווה רם";
והיא תחול על שטח המותחם בכחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 והוא מהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת:
א. תשריט, בקנה מידה 1:1000.
ב. תקנון ובו ששה דפים.
ג. נספח בינוי מנחה.

3. המקום

תכנית זו חלה בשטח נווה רם, ברכסים ובשטחים הגובלים עמה. בין דרך מס' 10 (רחוב הורדים) ודרך מס' 1,
(רחוב הרקפות).

4. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מ/כ 1 שאושרה למתן תוקף בי.פ. 3438 מיום 31.3.87.
ולתכנית מ/כ 387, שאושרה למתן תוקף בי.פ. 4508 מיום 30.3.97 עמוד 2833.
כל יתר הוראות התכניות מ/כ 1 ו- מ/כ 387, שלא שונו בתכנית זו, נשארות בתוקף.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית

גוש 11145 חלק מחלקה 9.
גוש 10393 חלק מחלקה 17.
גוש 11134 חלקי חלקות 14, 15, 16.

6. שטח התוכנית

כ- 28,645 מ"ר.

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל,
שדרות פל-ים 15 קרית יצחק רבין, חיפה. טל: 04-8630855.

8. עורך התוכנית

גיל-עד - תכנון בניין ערים. רח' בני תורה 94 רכסים טל: 04-9040359.

9. מטרת התוכנית

- 9.1 לאחד ולחלק את השטח לאזורים בהתאם ליעודים השונים:
- א. שטח המוסד נווה רם לחינוך מיוחד של משרד העבודה והרווחה - מדינת ישראל, חלוקה לפי המצב הקיים והנדרש.
 - ב. הקצאת שטח למבני ציבור של הרשות המקומית רכסים לפי המצב הקיים והנדרש. עקב תוספת יחידות הדיור וצפיפות האוכלוסייה בשכונות הסמוכות ברכסים.
 - ג. דרך כניסה לשטח המוסד נווה רם ולשטח מבני הציבור, מדרך מספר 10.
 - ד. שטח ציבורי פתוח לפי המצב הקיים.
 - ה. שינוי מקום השטח הפרטי הפתוח.
- 9.2 קביעת הנגישות למוסד נווה רם ולמבני הציבור.
- 9.3 קביעת הוראות בנייה בשטחי התכנית.
- א. שינוי אחוזי הבנייה בשטחי התכנית.
 - ב. שינוי גובה המבנים בשטחי התכנית.
 - ג. שינוי קווי בניין.

10. באור סימני התשריט

- | | |
|---|---|
| 1. קו כחול עבה | סימון גבולות התוכנית. |
| 2. קו שחור עבה עם חצים | סימון גבול גוש. |
| 3. קו שחור עבה מקווקו עם חצים | סימון גבול גוש לביטול. |
| 4. קו ירוק ועיגול ירוק ובתוכו סיפרה | סימון ומספר חלקה. |
| 5. קו שחור | סימון גבול מגרש מוצע. |
| 6. קו ירוק מקווקו ועיגול ירוק מקווקו ובתוכו סיפרה | סימון גבול ומספר חלקה לביטול. |
| 7. קו שחור מקווקו ועיגול שחור מקווקו ובתוכו סיפרה | סימון גבול ומספר מגרש לביטול. |
| 8. עיגול שחור ובתוכו אות | סימון מספר מגרש מוצע. |
| 9. קו אדום מקווקו | סימון קו בניין מוצע. |
| 10. שטח בצבע ירוק | סימון שטח ציבורי פתוח. |
| 11. שטח בצבע ירוק ומותחם ירוק כהה | סימון שטח פרטי פתוח. |
| 12. שטח בצבע חום ומותחם חום כהה | סימון שטח לבנייני ציבור. |
| 13. שטח בצבע כתום ומותחם חום כהה | סימון שטח למוסד לחינוך מיוחד. |
| 14. שטח בצבע צהוב | סימון אזור מגורים ג'. |
| 15. שטח בצבע סגול | סימון אזור מלאכה. |
| 16. שטח בצבע חום וכחול לסירוגין | סימון שטח למוסדות חינוך מיוחדים. קיים לפי מכ"1. |
| 17. שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסונים | סימון שטח חקלאי. |
| 18. שטח צבוע צהוב ומשובץ במשבצות ירוקות באלכסון | סימון שטח לבית קברות. |
| 19. קונטור מבנה בצבע צהוב | סימון מבנה להריסה. |
| 20. שטח בצבע חום בהיר | סימון דרך מאושרת. |
| 21. שטח בצבע אדום | סימון דרך מוצעת. |
| 22. מספר ברבע העליון של העיגול | מספר הדרך. |
| 23. ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול | קווי בניין. |
| 24. מספר ברבע התחתון של העיגול | רוחב זכות הדרך במטרים. |

11. שימושים בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע ובניין הנמצא באתרים המסומנים בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר ו/או האזור שבו נמצא הקרקע או הבניין הכל כמפורט בסעיף 12 להלן.

12. רשימת תכליות

1. שטח למוסדות חינוך מיוחדים. שטח זה יועד להקמת השימושים הבאים: מבני חינוך, פנימיות, מרפאות, מתקנים מיוחדים לחינוך מיוחד, משרדים הקשורים למוסד, מעונות יום, ברכות שחיה, חדרי אוכל, מתקני משחקים, מקלטים וכל שימוש הקשור במישורן להפעלת זקיום המוסד.
2. שטח למבני ציבור. בשטח המיועד יותרו הקמת שימושים הבאים: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מועדוני נוער וכל שימוש הנדרש לבניה ציבורית.
3. שטח הדרך. א. השטח לדרך יהיה חלק מדרך 10 של רכסים ותיתן שרות כניסה למוסד נווה רם ולמבני הציבור. יותר במקום זה לסלול כביש, מדרכה ונטיעות. כמוגדר בפרק 1 בחוק לתכנון ובניה התשכ"ה 1965.
ב. הכניסה למוסד מכביש מספר 1 תהיה לרכב חירום בלבד.
4. שטח ציבורי פתוח. שטח זה יועד להקמת הדברים הבאים: גינות ומתקני משחקים. לא תותר בניה בשטח זה.
5. שטח פרטי פתוח. יותר גינות במקום. לא יותרו עקירת עצים ובניית מבנים שונים. אולם יותר לתחום את השטח בצידו החיצוני על ידי גדר רשת ו/או גדר אבן.

13. רישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרעי ישראל.

14. איחוד וחלוקה

- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הקיימות, שאינן מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכלולות כל אחת משטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות המגרש המוצעים כמתואר בתשריט.
- 14.3 על יוזמי התכנית להגיש, תשריט איחוד וחלוקה, טרם הוצאת היתרי בניה.

15. הוראות בניה

15.1

אחוזי בנייה (בכל הקומות)			תכסית	גובה הבניינים				קווי בניין			מצב	היעוד
סך הכל	שטחי שרות	שטחים עיקריים		מתחת קומת הכניסה		מעל קומת הכניסה		אחורי	צדדי	קדמי		
				מס' קומות	במטר	מס' קומות	במטר					
40% או 6,500 מ"ר	-	40% או 6,500 מ"ר	-	-	2	10	5	5	5	מאושר	מוסדות חינוך מיוחדים	
110%	10%	100%	40%	2	-	3	15	לפי המסומן בתשריט			מוצע	מוסדות חינוך מיוחדים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מאושר	שטח למבני ציבור
110%	10%	100%	50%	2	-	3	15	5	5	5	מוצע	שטח למבני ציבור

- 15.2 א. יותרו הקמת מבנים ודרכים בתחום השטחים המיועדים לבניה בתנאי שלפחות 30% מהשטח ישאר פנוי מכל בינוי למטרות גינון וחילחול.
ב. המרווח מכביש מספר 1 וכלפי המגורים יהיה מגונן.
ג. תותר בניית קומת עמודים פתוחה בגובה של 2.20 מ' נטו והיא תחשב כשטח שרות ולא תיכלל במניין הקומות. בקומת העמודים תותר בניית חדרי מדרגות, מחסנים, חניה, ומתקנים מיוחדים לנכים.
- 15.3 תותר בניית גגות רעפים. חישוב השטחים של עליית הגג יחושב ע"פ חוק התכנון והבנייה.
- 15.4 שטחי שרות יכללו: מרתף שגובהו עד 2.20 מטר נטו, מחסנים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים.
- 15.5 לא יכללו בשטחי הבנייה מרפסות בלתי מקורות.
- 15.6 מספר המבנים במגרש לא מוגבל ובלבד שהמרחק המינימאלי ביניהם יהיה 6 מ'.
- 15.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים בתחום דרך מס' 1 והמסומנים בתשריט.

16. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- 16.1 התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- 16.2 צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום לא תהיה גלויה.
- 16.3 א. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
ב. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת המרתף או בכל הסתרה אחרת משולבת בבנין.
- 16.4 א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
ב. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- 16.5 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה.

17. חניה

בבקשה להיתר בנייה יסומנו מקומות חניה. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

18. תשתיות

חובת ביצוע התשתיות על יזמי התכנית כל אחד בשטחו, למעט ביצוע הקיר שתומך את המגרש למבני ציבור, הגובל עם השטח למוסדות ציבור, אשר יבוצע במלואו ע"י יזם השטח למוסדות ציבור, (מוסד נווה רם).

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 הבנייה.

ד. הידרנטים

ביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

ה. תקשורת

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

ו. מקלטים

כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי בהנחיית ובישור הג"א.

ז. חשמל.

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
2.0 מ.	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
1.5 מ.	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
5.0 מ.	בקו מתח מתח עליון עד 160 ק"ו [עם שדות עד 300 מטר]
11.0 מ.	בקו מתח עליון על 400 ק"ו [עם שדות עד 500 מטר]
21.0 מ.	

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 לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן.

3.0 מ. מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

1.0 מ. מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

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 ממבנה, בתחום האתר על קו המגרש כשהוא משולב בפיתוח השטח.

5. חיבור החשמל למבנים יהיה בכבל תת קרקעי.

19. סלילת דרכים

על יוזמי התכנית לבצע את הדרכים הגובלות, הכוללים: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ועוד לפי דרישת מהנדס המועצה המקומית ובאישורו טרם קבלת טופס אישור גמר הבנייה (טופס 4).

20. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לפי כחוק.

21. חתימות

מעון נווה רם
ת.ד. 41 כפר סביון
טל. 9846448 פקס 9040008

א. משרד העבודה והרווחה-מדינת ישראל X
מעון לחינוך מיוחד "נווה רם"

1. יוזמי ומגישי התוכנית

משה טוגיל
ראש המועצה המקומית רכסיס

ב. המועצה המקומית רכסיס

משרד העבודה והרווחה
מדינת ישראל
מחלקת תכנון ופיקוח
ג. גיל - עד, תכנון בניין ערים

2. עורך התוכנית

דף 6 מתוך 6 במסמך

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

תכנית מס' ת.פ.ז
נדונה בישיבה מס' 133 בתאריך 18.6.68

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן חוקף.

מהנדסת הועדה יושפ סא יושב ראש הועדה

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

תכנית מס' ת.פ.ז
נדונה בישיבה מס' 133 בתאריך 18.6.68

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.

מהנדסת הועדה יושפ סא יושב ראש הועדה

אין לנו התנגדות עקרונית **לכניסה** בתנאי שזו תחיה מתואמת עם
רשימת התכנון המושמכות.
חתימה: מ.פ.ז אין בה כדי להקנות כל זכות ליהנות
הרשאה זו אינה כוללת בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח
ותנאי הסכם מתאים בלתי נאמרים ותימתינו יו נאה במקומם
העל זכות בשטח הנדון /או/ רשות מוסמכת. לפי כל
ל
ב
ב
כ
ז

משרד הפנים מחוז חיפה
תאריך: 18.7.68

הודעה על הפקדת תכנית מס. ת.פ.ז/387
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4964
מיום 21.2.68

הודעה על אישור תכנית מס. ת.פ.ז/387
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5099
מיום 4.8.68

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. ת.פ.ז/387

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.11.68 לאשר את התכנית.

יושפ סא
יושב ראש הועדה המחוזית