

3005647

משפחת בטיטו

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

28-8-2006

נתקב ל

תיק מס'

מספר התכנית (1.1.1)

מכ/333 ו'

שם התכנית (1.1.3)

משפחת בטיטו

מטרות התכנית (1.1.8)

א. לאפשר הוצאת היתר בניה למבנה החורג מקווי בנין ומשטחי הבניה.
ב. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש.

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

אישור תכנית מס. מכ/333 ו'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.7.06 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. מכ/333 ו'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5523
מיום 30.4.06

הודעה על אישור תכנית מס. מכ/333 ו'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5590
מיום 23.10.06

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

1	עמוד
11	מתוך

פרק ראשון: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 זיהוי התכנית

זיהוי תכנית (1.1.1): 0355/_____/_____
מס' מהדורה ראשי (1.2.2): תכנית בעדכונים למתן תוקף
מס' גרסת משנה (1.2.3): 01
תאריך עדכון המהדורה (1.2.4): 23.08.2006
מס' תכנית ישן (1.1.2): מכ/333 ו'.

1.2 שם התכנית

שם התכנית (1.1.3): משפחת בטיטו.
שם מקוצר/ כינוי התכנית (1.1.4): משפחת בטיטו.

1.3 סוג התכנית

סיווג ראשי (1.1.5): שינוי לתכנית מתאר מקומית
איחוד/ חלוקה (1.1.6): ללא איחוד וחלוקה
סמכות מאשרת (1.1.7): ועדה מחוזית

1.4 מקום התכנית

שם מחוז (1.4.2): מחוז חיפה
נ"צ צפון - קו רוחב (1.4.4): 240100
נ"צ מזרח - קו אורך (1.4.5): 159925
תאור מקום (1.4.3): נמצא ברכסים בגבעת החרובים ברחוב האירוסיים 2. מדרום לשכונת לב אליהו וממערב לשכונת בנה ביתך.

23.08.2006	מעדיכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

2	עמוד
11	מתוך

משפחת בטיטו

מרחבי תכנון בתכנית				
שם מרחב תכנון (1.4.1.2)	סוג מרחב תכנון (1.4.1.3)	יחס למרחב התכנון (1.4.1.4)	מרחב תכנון גובל (1) (1.4.1.1.3)	מרחב תכנון גובל (2) (1.4.1.1.3)
מורדות הכרמל	מרחב תכנון רגיל	חלק ממרחב התכנון		

רשויות מקומיות	
שם רשות מקומית (1.4.2.2)	התייחסות לתחום הרשות (1.4.2.3)
מועצה מקומית רכסים	חלק מתחום הרשות

יישובים	
שם יישוב (1.4.3.2):	רכסים

גושים/ חלקות						
מ- גוש (1.4.4.2)	עד- גוש (1.4.4.2)	סוג גוש (1.4.4.4)	חלק/ כל הגוש :(1.4.4.3)	מ- חלקה (1.4.4.1.2)	עד- חלקה (1.4.4.1.2)	חלקה שלמה/ חלקית (1.4.4.1.3)
10393		גוש מוסדר	חלק מהגוש	17		חלק מהחלקה

מגרש מס' 26 וחלק ממגרש 148 (דרך) לפי מכ/ 333 (במ).

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

3	עמוד
11	מתוך

1.5 יחס לתכניות אחרות

יחס לתכניות אחרות						
הערות (1.5.8)	שנה לועזית (1.5.7)	עמוד בילקוט (1.5.6)	מס' ילקוט (1.5.5)	סוג היחס (1.5.4)	מס' תכנית אחרת ישן (1.5.3)	זיהוי תכנית אחרת (1.5.2)
				משנה	מכ/333 [במ]	

1.6 מסמכי התכנית

מסמכי התכנית								
הערות (1.6.8)	שם מודד התשריט / נספח (1.8.5/6)	שם עורך המסמך/ תשריט/ נספח (1.8.5/6)	תאריך (1.6.7)	מס' גיליונות (1.6.5)	מס' עמודים (1.6.4)	שם קובץ (1.6.3)	סוג תחולה (1.6.6)	סוג מסמך/ תשריט/ נספח (1.6.2)
		גיל-עד, תכנון בניין ערים	23.08.2006		11	Batito.doc	מחייב	הוראות התכנית
	רוני שניידר	גיל-עד, תכנון בניין ערים	23.08.2006	1		Batito.d wg	מחייב	תשריט התכנית
	רוני שניידר	גיל-עד, תכנון בניין ערים	23.08.2006		5	BatitoT.d wg	מחייב	נספח בינוי

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

4	עמוד
11	מתוך

1.8 בעלי תפקידים/ בעלי זכויות בקרקע

בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	
בעלי הקרקע	יוזם התכנית	סוג בעל התפקיד (1.8.3):
מינהל מקרקעי ישראל	אלישע ורויטל בטיטו ת.ז. 24614638, 57872103	שם תאגיד / שם רשות ציבורית (1.8.9):
8630855-04	9847524-04	מס' טלפון (1.8.11):
שדרות פל-ים	האירוסים	שם רחוב (1.8.13):
15	2	מס' בית (1.8.14):
חיפה	רכסים	שם יישוב (1.8.18):
	20496	מיקוד (1.8.19):

בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	
מודד התשריט/ נספח	עורך התכנית	סוג בעל התפקיד (1.8.3):
מודד מוסמך	תכנון	מקצוע/ תואר (1.8.4):
רוני שניידר	גיל - עד, תכנון בניין ערים	שם המתכנן:
333786369	39601879	מס' עוסק מורשה:
04-9991010	04-9040359	מס' טלפון (1.8.11):
	057-3102196	מס' טלפון סלולרי (1.8.12):
א.ת. תרדיון	רכסים	שם יישוב (1.8.18):
20179	20496	מיקוד (1.8.19):
ד.נ. משגב	תיבת דואר	סוג דואר (1.8.20):
	6370	מס' ת.ד או ד.צ (1.8.21):
04-9990006	04-9846066	מס' Fax (1.8.22):
	gilad@comm.net.il	כתובת E-Mail (1.8.23):

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

5	עמוד
11	מתוך

פרק שני: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

מטרות התכנית (1.1.8):

- א. לאפשר הוצאת היתר בניה למבנה החורג מקוי בנין ומשטחי הבניה.
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית (1.1.9):

- א. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
- ב. תוספת שטחי בניה.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור.
- ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

נתונים כמותיים עיקריים		
תוספת למצב המאושר (2.3.4)	סה"כ במצב המוצע (2.3.3)	סוג נתון כמותי עיקרי (כולל יחידות מידה) (2.3.2)
0	0.776	שטח התכנית (דונם)
2	4	מספר יחידות דיור
240	490	שטח עיקרי

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

6	עמוד
11	מתוך

פרק שלישי: הוראות התכנית

3.1 **תכליות מותרות**

3.2 **לוח זכויות והוראות בניה**

3.3 **הוראות נוספות**

שם יעוד קרקע (3.2): מגורים מיוחד		מספר פוליגון (3.3):		מספר מגרש (3.4): 26:						
תכליות										
תכליות מותרות (3.7)				מיועד לבתי מגורים בבניה נמוכה.						
זכויות והוראות בניה										
מצב	מס' יחיד	קווי בניין (עפ"י תשריט)			גובה הבניינים (מדוד מפני הדרך המקבילה למגרש עד פני תקרת מגורים עליונה)**		שטחי בניה (במ"ר)		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל קומת הכניסה		מתחת קומת הכניסה		סה"כ	מס' קומות
					מס' קומות	במטר	מס' קומות	במטר		
סך הכל	מתחת קומת הכניסה	מעל קומת הכניסה	מתחת קומת הכניסה	סה"כ	מס' קומות	במטר	מס' קומות	במטר	סה"כ	מס' קומות
מאושר	2	5	3	4	2	7.5	2	7.5	240	240
תוספות בניה קיימות ללא היתר	1	5	3	4	1	700	4	1	10	85
תוספות בניה מוצעות	1	5	3	4	2	700	4	1	70	165
סה"כ מוצע	4	5	3	4	2	700	4	1	80	490
* כרשום בתשריט										
** לגבהים הנוצרים ניתן להוסיף עליית גג.										
שם זכות/ הוראת בניה (כולל יחידת מידה) (3.2.2)			ערך (3.2.4)		הערות (3.2.5)					
פירוט שטחי שירות, לכל יח"ד										
שם שטח שרות (3.2.1.4)		שטח (מ"ר) (3.2.1.5)		היקף שטח שרות (3.2.1.6)		הערה (3.2.1.7)				
מקלט/ מרחב מוגן										
מתקנים ומערכות טכניות		7								
אחסנה		6								
מבואות וחדרי מדרגות		8								
חנייה		15				החניה תמוקם על גבול המגרש ובתחומו, ניתן יהיה לקרות את החניה בגובה 2.20 אף מחוץ לקווי הבנין.				
עליית גג						במבנה בעל גג רעפים - השטח שמתחת לרעפים יוכל לשמש למגורים, אופן חישוב שטח עליית הגג יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, עליית הגג לא תכלול במניין הקומות ובגובה המבנה.				

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

7	עמוד
11	מתוך

שם יעוד קרקע (3.2): דרך קיימת / מאושרת	מספר פולגון (3.3):	מספר דרך (3.4): 1
תכליות		
תכליות מותרות (3.7)	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965	

הוראות נוספות			
שם ההוראה (3.3.2)	נספח או פרוט (3.3.3)	פרוט ההוראה (3.3.4)	הערות (3.3.5)
הוראות עיצוב ארכיטקטוני	סעיף בהוראות התכנית	<p>א. חומרי גמר – בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר</p> <p>ב. גגות – בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות יציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. גגות המבנים הניצפים ממבנים אחרים ומאזורים מוגבהים אחרים יטופלו בחומרי גימור כגון חלוקי נחל, חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>ד. צנרת – התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים אסורה.</p> <p>ה. דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ו. מתלי כביסה – מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפיתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר.</p> <p>ז. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ח. אנטנות לטלוויזיה - יוקם תורן אחד בלבד לטלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים כלשהם. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית בנין למעט הגג.</p> <p>ט. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לא מהותיים.</p>	
תנאים להוצאת היתר בניה		<p>1. השטח הבנוי בחלק האחורי של המגרש, שנבנה ללא היתר, ישמש כיחידה נפרדת מהדירה הקיימת.</p> <p>2. לא תותר כניסה למגרש משטח השצי"פ.</p>	

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

8	עמוד
11	מתוך

	החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמי"ג - 1983 ועדכוניו מעת לעת.	סעיף בהוראות התכנית	הוראות חניה
	א. ביוב - ההגשה תכנית להיתר בניה שתראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ב. מים - אספקת המים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשות המוסמכת ובאישור הרשות המקומית. ג. ניקוז - השטח ינוקז בהתאם להנחיות הרשות המקומית.	סעיף בהוראות התכנית	הוראות פיתוח תשתיות
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	סעיף בהוראות התכנית	הוראות בדבר היטל השבחה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור התכנית ע"י פיקוד העורף.	סעיף בהוראות התכנית	הוראות בדבר בנית מרחבים מוגנים
	א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב למבנה, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שער, דרוג קירות (באם נדרש), מיקום מתקני תברואה, פילרים, מכלי גז, צוברי גז, וכו' על רקע מצב קיים. ב. גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר מצופה אבן טבעית בכיוון החיצוני. בין מגרשים שכנים תחול חובת בנית גדר אבן טבעית מקומית ואו אבן טבעית מרובעת מסותתת ואו קיר בטון מצופה טיח וצבע. ג. גובה גדר בין מגרשים ובין מגרש לרשות הרבים לא יעלה על 3 מטר. ד. גג המבנה המוצע יוכל לשמש כחצר של יחידת הדיור הקיימת.	סעיף בהוראות התכנית	הוראות פיתוח
חל לגבי שטחי הציבור	מקרקעי ישראל, כהגדרתן בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית, על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.	סעיף בהוראות התכנית	הוראות בדבר הפקעה ורישום
	חובת ביצוע התשתיות חלה על יוזמי התכנית.	סעיף בהוראות התכנית	חובת ביצוע התשתיות

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

9	עמוד
11	מתוך

	<p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. <u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="335 654 742 1216"> <thead> <tr> <th></th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>2.00 מ' -</td> <td>2.25 מ' -</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> <td>5.00 מ' -</td> <td>6.50 מ' - 8.50 מ' -</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> <td>9.50 מ' -</td> <td>13.00 מ' - 20.00 מ' -</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</td> <td></td> <td>35.00 מ' -</td> </tr> </tbody> </table> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>		מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ' -	2.25 מ' -	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' - 8.50 מ' -	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' - 20.00 מ' -	קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ' -	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>הוראות חברת החשמל</p>
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																
קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ' -	2.25 מ' -																
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' - 8.50 מ' -																
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' - 20.00 מ' -																
קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ' -																

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

10	עמוד
11	מתוך

3.4 שלבי ביצוע

התניות כלליות (1.1.10):

שלבי ביצוע והתניות			
מס' שלב (3.4.3)	פרוט השלב (3.4.4)	התניה לוגית (3.4.5)	התניה מילולית (3.4.6)

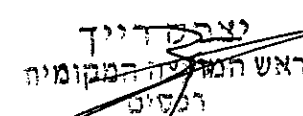
פרק רביעי: מימוש התכנית

4.1 מועד משוער לביצוע התכנית

תאריך (1.1.13): 2006

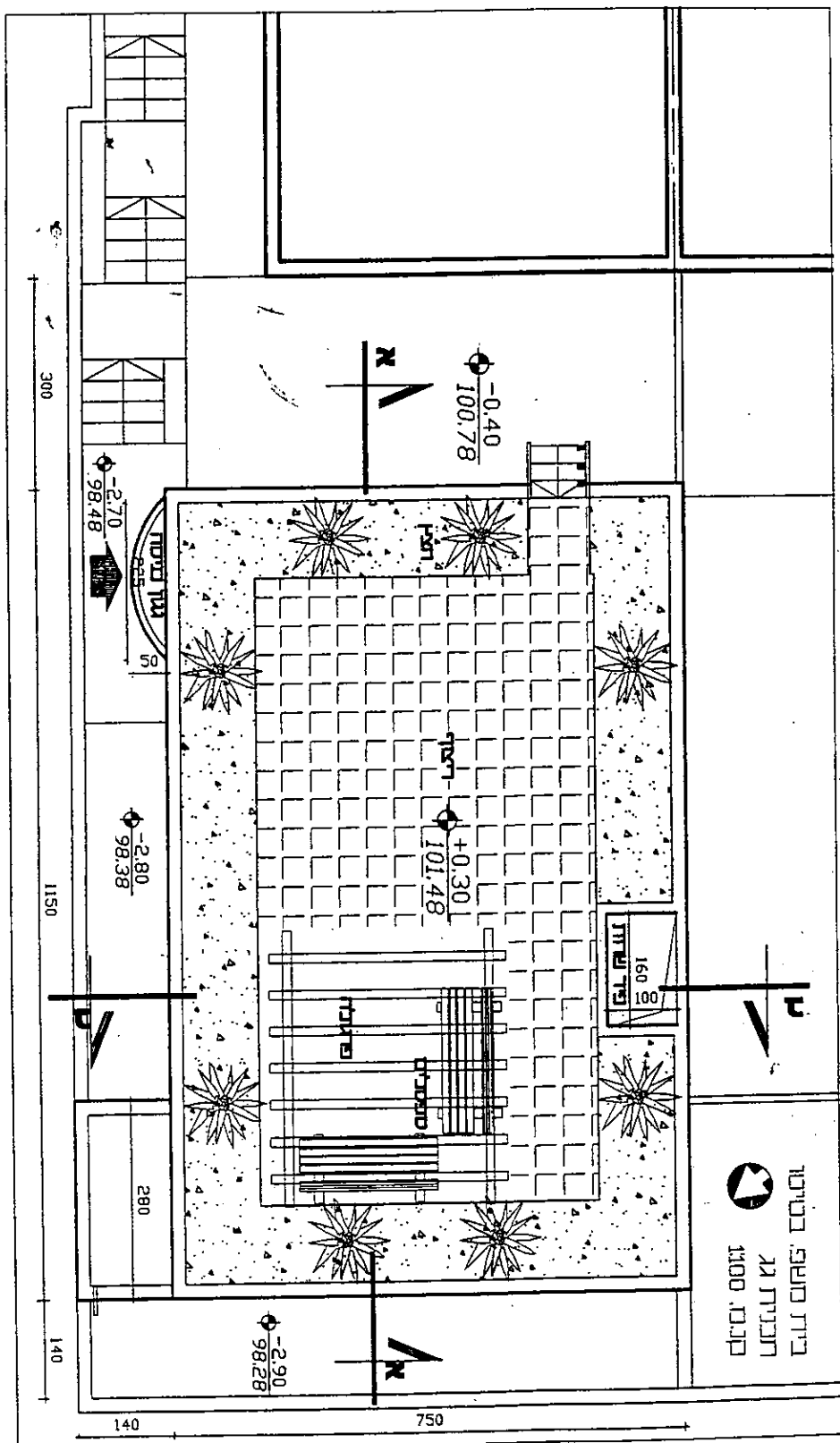
מועד - תאור מילולי (1.1.14): מתן תוקף לתכנית


פרק חמישי: חתימות

חתימות			
תאריך חתימה (5.5)	חתימה (5.4)	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע (1.8.5/6)	סוג בעל התפקיד (5.1)
24.8.06		משפחת בטיטו	יוזם התכנית
27.8.06	 יצחק דיין ראש המשרד המקומית רכסים	המועצה המקומית רכסים	המועצה המקומית
27.8.06	 גילעד בטיטו 0498 9040355	גילעד, תכנון בנין ערים	עורך התכנית

23.08.2006	מעודכן לתאריך
03/03/01	מהדורה/גרסה/סטטוס

11	עמוד
11	מתוך




 בית מדרש
 תוכנית 1:100
 1400.00.00

160
 100
 1:100

-0.40
 100.78

+0.30
 101.48

-2.70
 98.48

-2.80
 98.38

-2.90
 98.28

300

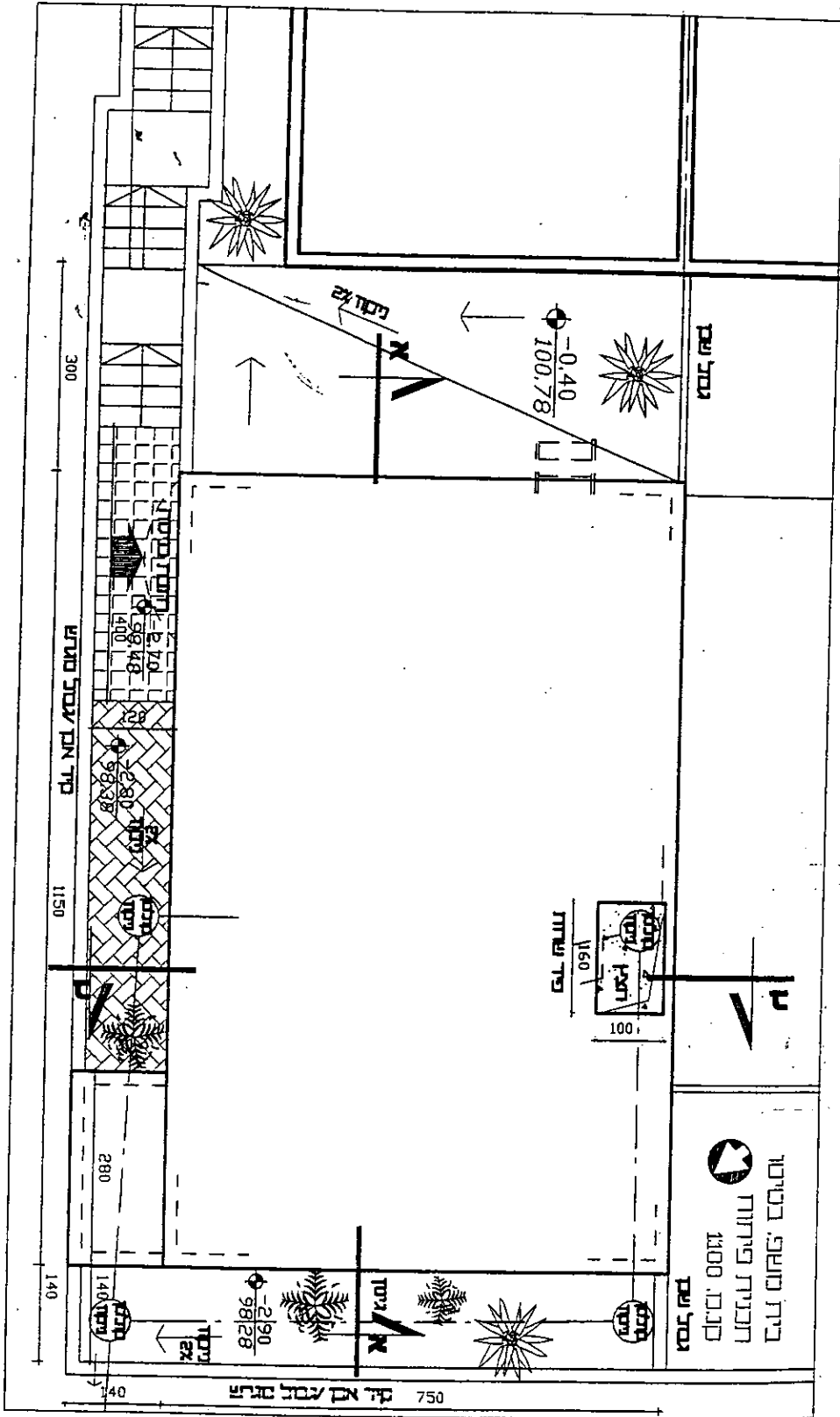
1150

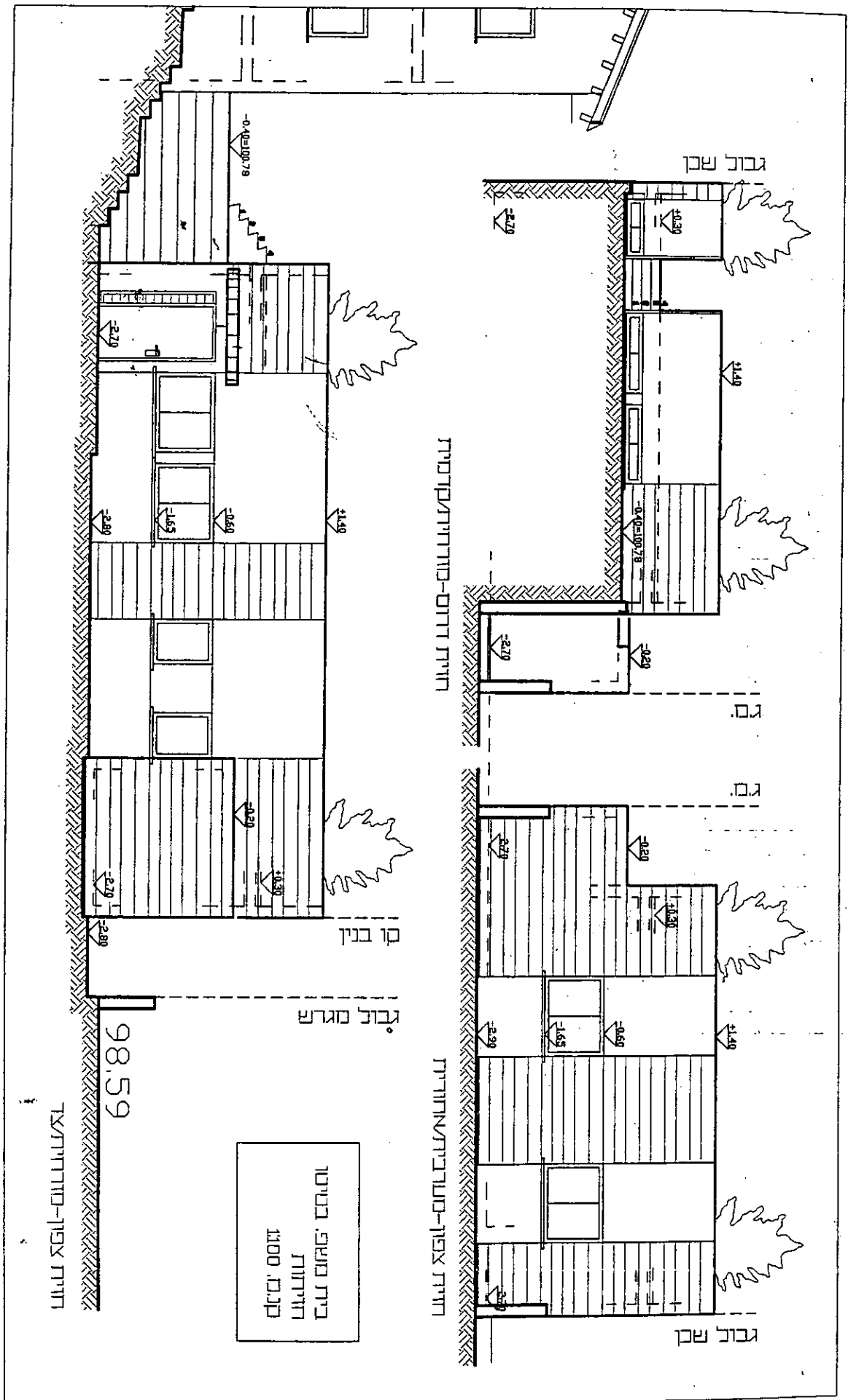
140

140

750

290





חזית דרום-מזרחית/קומדית

חזית צפון-מערבית/מחודית

מסגרת חלון

קו בנין

98.59

חזית צפון-מזרחית/אצטד

בית מגורים, בניית חזיתות, כניסה, 10000

רצפת אבן

רצפת אבן

-0.40

-0.70

-1.50

-2.20

-2.80

-2.80

-2.80

-2.80

-2.80

-2.70

-1.40

-0.10

-0.20

-2.70

-2.20

-2.20

-1.60

-2.80

-1.40

-0.20

-2.20

-1.30

-2.20

-1.60

-2.80

