

מחוז חיפה

**מרחב תכנון מקומי
מורדות הכרמל**



תחום שיפוט מוניציפאלי - רכסים

תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' מכ/393/ד' –

הרחבת שטחי ציבור ברח' בני תורה ברכסים,

המהווה שינוי לתכנית מכ/393 המאושרת

יחזמי ומגישי התכנית:

המועצה מקומית רכסים

רחוב הרב קוק 2, רכסים 20496, טל: 04-9846035.

עורכי התוכנית:

גיל-עד, תכנון בניין ערים,

ת.ד. 6370 רכסים 20496, טל: 04-9040359.

בעלי הזכויות בקרקע:

המועצה מקומית רכסים

רחוב הרב קוק 2, רכסים 20496, טל: 04-9846035.

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא :
"תכנית מס' מכ/393/ד' - הרחבת שטחי ציבור ברח' בני תורה ברכסים, המהווה שינוי לתכנית
מכ/393 המאושרת"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית "תכנית מס' מכ/393/ד' - הרחבת שטחי ציבור ברח' בני תורה ברכסים, המהווה שינוי לתכנית מכ/393 המאושרת" והיא תחול על המגרשים לבניה ציבורית שמספרם ג', ד', ה' בתחום תוכנית מכ/393.

2. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת תקנון מחייב, ובו 6 דפים.
התשריט מחייב בקנה מידה 1:250.
נספח בינוי מנחה כולל חתכים.

3. המקום

תכנית זו חלה בשטחים ברכסים בתחום תוכנית מכ/393 מגרשים ג', ד', ה'. (חלקות 130, 131, 132 וח"ח 138, 153 בגוש 11145).
ברחוב בני תורה וברחוב הכלניות, בגבעה ב' ברכסים, בשטח שמצפון לגבעה ג' ולרחוב הרקפות, מדרום לגבעה ד' ולרחוב סביון, ממזרח לשכונת בני תורה וממערב לבית הספר דרכי תורה.

4. יחס לתוכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות :-
מכ/393 אשר אושרה למתן תוקף ביי"פ מספר 4413 מיום 28.5.1996,
כל יתר ההוראות של תכניות שלא שונו בתכנית זו, נשארות בתוקף.

5. הקרקע הכלולה בתוכנית

גוש : 11145
חלקות : 130, 131, 132
חלקי חלקות : 138, 153

6. שטח התוכנית

6,719 מ"ר

7. בעלי הזכויות בקרקע

המועצה מקומית רכסים. רחוב הרב קוק 2, רכסים 20496, טל : 04-9846035.

8. יחזמי ומגישי התוכנית

המועצה מקומית רכסים. רחוב הרב קוק 2, רכסים 20496, טל : 04-9846035.

9. מטרות התוכנית

שינוי הוראות הבניה והגדלת אחוזי בניה במגרשים למבני ציבור שמספרם ג', ד', ה' לפי תכנית מכ/393 (חלקות 130, 131, 132 בגוש 11145).

10. הוראות בניה

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (1)						תכסית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			(% משטח המגרש)								מתחת לכניסה (הקובעת (2))	מעל לכניסה (הקובעת (2))	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
			מתחת לכניסה (הקובעת (2))	מעל לכניסה (הקובעת (2))	שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות									
מבני ציבור	130	1,446	10	30	20	90	150	17	2	3	5	3	5				
	131	1,488	10	20	20	70	120	14	1	3	5	3	5				
	132	1,462	10	20	20	70	120	14	1	3	5	3	5				
שטח ציבורי פתוח	138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
דרך מאושרת / מוצעת	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

הערות-

1. תותר בניית קומת עמודים והיא תחשב בשטחי שירות, והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.
2. ניתן לנייד שטחים וקומות בין מעל לקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה.

11. שימושים בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע ובניין הנמצא בשטח התכנית לשום תכלית אלא לתכלית הבאות :-

מבני ציבור :- מבני ציבור כגון גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מבני חינוך, מבני רווחה, מבנים לפעילות פנאי, מבני דת, מוסדות קהילתיים, מוסדות רפואיים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ומבנים ומתקנים של הרשות המקומית.

המדרכה בתחום השטח הציבורי תהיה פתוחה למעבר הקהל. במידה ויוצבו גדרות, הן תמוקמנה כך שהמדרכה תיוותר פתוחה למעבר כלל הציבור.

שטח ציבורי פתוח :- מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, חורשות, חורש טבעי, שבילים ומדרכות למעבר הולכי רגל.

דרך מאושרת / מוצעת :- שטח למעבר ולחניית כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

חניה :- שטח לחניית כלי רכב.

12. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

13. איחוד וחלוקה

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.

ב. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. התקנת מתקנים על הגג כגון דודי שמש, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ב. צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום לא תהיה גלויה.

ג. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת המרתף או בכל הסתרה אחרת משולבת בבניין.

ד. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ה. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה.

ו. גובה קירות תמך לא יעלה על 2.5 מ'. במקרה בו הפרשי הטופוגרפיה מאלצים הקמת קיר גבוה יותר, ניתן לעבור גובה זה ע"י דירוג של הקיר באמצעות טרסת ביניים מגוננת ברוחב של 70 ס"מ.

ז. חומר הגמר של חזיתות המבנים, במבנים חדשים בתחום התכנית, יהיה ציפוי קשיח. באישור מהנדס המועצה ניתן יהיה לצבוע את המבנים בצבע חוץ מגוון וגמיש.

15. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

מקומות החניה הנדרשים על פי התקן ימוקמו לאורך דרך מספר 11 בשני צידי הדרך, בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

על מנת להבטיח מעבר בטוח של הולכי רגל במדרכות לאורך הדרך, השטח המיועד למדרכה יתחלף עם שטח החניה כך שהמדרכה תמוקם בתוך תחומי המגרשים למבני ציבור והשצ"פ.

16. תשתיות

- א. חובת ביצוע התשתיות על יזמי התכנית כל אחד בשטחו.
- ב. **ביוב וניקוז** - מערכות הביוב והניקוז יחוברו למערכת העירונית ויסומנו בבקשה להיתר בניה.
- ג. **מים** - הספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הרשות המקומית.
- ד. **מתקני אשפה** - מתקני הרכקת האשפה יסומנו בבקשה להיתר בניה.
- ה. **הידרנטים** - הידרנטים לכיבוי אש, יסומנו בבקשה להיתר בניה, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.
- ו. **תקשורת** - מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית, בהתאם לדרישות חברת בזק.
- ז. **מקלטים או מרחב מוגן** - תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ח. חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
-	8.50 מ'	בשטח פתוח
-	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
-		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

17. 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).

18. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

19. חתימות

אינג' לוזינסקי יצחק
מהנדס המועצה המקומית
רכסים
ל.ו.ו.ו.

המועצה המקומית רכסים

1. יוזמי ומגישי התוכנית

גיל - עד, תכנון בניין ערים
ת.ד. 241 רכסים 2006
04-9048333

2. עורך התוכנית

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

תכנית מס' 259
 נדונה בישיבה מס' 259 בתאריך 20.3.65

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן חוקה

מהנדסת הנגדה יושב ראש הועדה

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

תכנית מס' 259
 נדונה בישיבה מס' 259 בתאריך 20.3.65

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה להסדרה

מהנדסת הנגדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 3/393/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.9.65 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 3/393/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5979
 מיום 22.7.65

הודעה על אישור תכנית מס' 3/393/מ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6044
 מיום 7.1.66