

3000271151-9

3008614-30

תכנית 15 02 16 01/04'2014 355 0147496 נספח פרוגרמה לשטחי ציבור



רכסים - גבעה ג'

הודעה על הפקדת תכנית מס' 355-0147496
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6905
 יום 2.11.14

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 05-03-2015
 נתקבל
 תיק מס'



דוח בדיקת מענה

מוסדות ציבור
 שטחים פתוחים
 ותשתיות

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 7.1.15
 לאשר את התכנית
 יוסף משלב
 יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך 23.2.15

הודעה על אישור תכנית מס' 355-0147496
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7017
 יום 1.4.15

נספח לתכנית מס' 355-0147496
 המהווה שינוי לתכנית מכ / 231



פברואר 2014



1. כללי

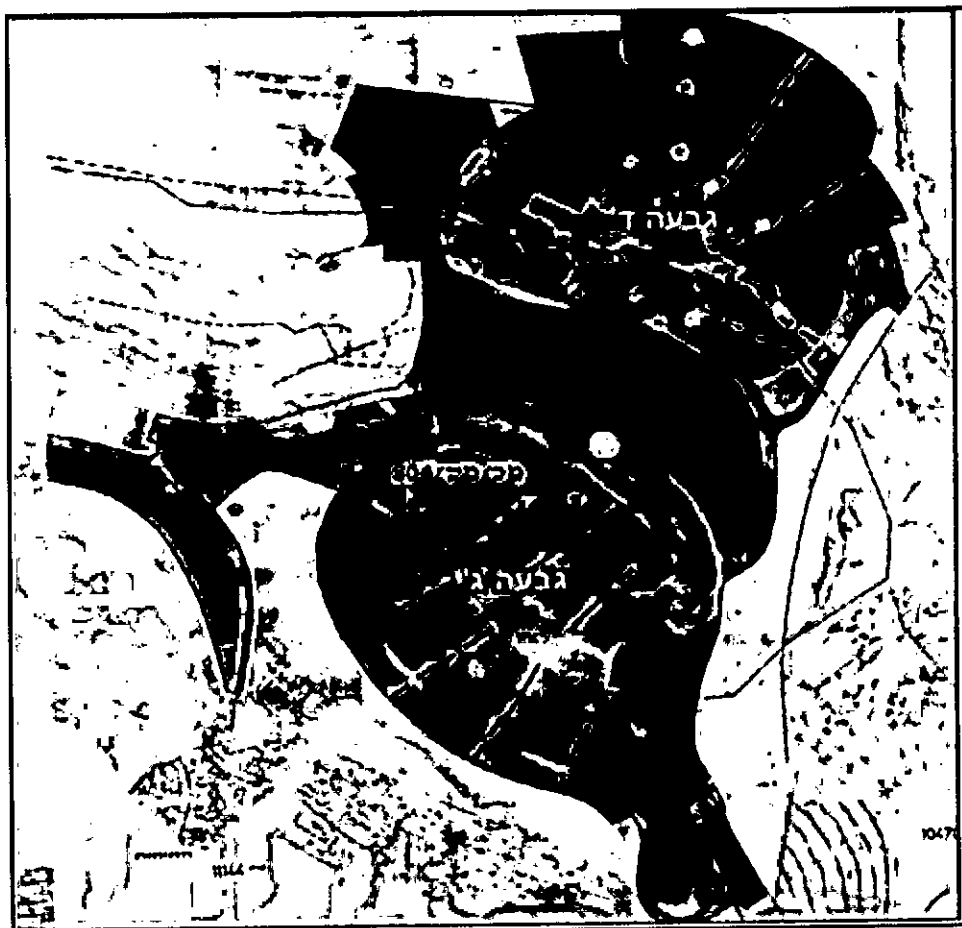
דוח זה נועד לבחון התכנון להגדלת מס' יח"ד בתחום התכנית ואת כושר הנשיאה של הסביבה הקרובה לעניין שטחי ציבור, מוסדות ציבור ותשתיות. התכנית כוללת תוספת של 48 יח"ד, תוך שהיא מגדילה את מספר יח"ד המותר ל-84. התכנית חלה על שטח של 6 מגרשים המיועדים לייגורים ב"מ מתוקף מכ/231.

2. רקע ובדיקת כושר הנשיאה של מוסדות הציבור

תכנית מכ/231 אשר אושרה למתן תוקף ביום 22.1.1987, כוללת את גבעות ג', ד' וחלק מגבעה א' (שיפולי הגבעה במורד הגבעה מצפון לרחוב האורנים)



במהלך השנים אושרו מספר תכניות המוסיפות שטחי ציבור במקום מגרשים למגורים ומנגד אושרו תכניות המוסיפות שטח למגורים. התכנית הלפני האחרונה, שאושרה ופורסמה למתן תוקף הייתה מכ/מק/804 (פורסמה למתן תוקף ב-2.2.12).



תשריט מכ/231 עם מיקום התכנית מכ/מק/804





מסמכי התכנית מכ/מק/804 כוללים פרוגרמה לצורכי ציבור (מוסדות ציבור) בגבעות גי-ד' ולפיה קיים עודף בכושר הנשיאה, לאחר תוספת של יח"ד לפי מכ/מק/804, בסך של 222 יח"ד. התכנית האחרונה שאושרה ופורסמה למתן תוקף הייתה מכ/מק/771 (פורסמה למתן תוקף ב-16.8.12) והיא הוסיפה 6 יח"ד. וכן, לאחרונה, אושרה למתן תוקף, אך טרם פורסמה, תכנית 315-0090910, אשר הוסיפה 3 יח"ד נוספות. כך, נוספו, לאחר אישורה של מכ/מק/804 9 יח"ד. יוצא מהאמור כי לאחר אישור של מכ/מק/771 ותכנית מסי' 315-0090910 הצטמצם העודף בכושר הנשיאה לכדי 213 יח"ד (9-222) יח"ד.

כאמור, התכנית הנדונה מציעה להוסיף עוד 48 יח"ד ומשמעותה צמצום בעודף של כושר הנשיאה לכדי 165 יח"ד (213-48) יח"ד. כלומר, גם לאחר שתאושר התכנית הנדונה יתקיים עודף בכושר הנשיאה של מוסדות הציבור וניתן יהיה להוסיף בעתיד בתחום מכ/מק/231 עוד 165 יח"ד.



3. שטחים פתוחים

א. רכסים כשמה כן היא, מצויה על מספר רכסים הגולשים מגבעות אלונים. כתוצאה ממבנה היישוב הבנוי על הגבעות, בעמקים בין הגבעות שפע רב של שטחים פתוחים, ביחס ליישובים עירוניים דומים.

ב. תכנית מכ/מק/393 הוסיפה בגבעה ג' מגרש לנופש וספורט במקום שטחים למגורים שהתבטלו לצורך השטח הפתוח.

ג. כביש 6 מתוכנן לעבור במנהרה מתחת לרכסים. תוואי כביש 6 הנושק לגבעה ג' לאורך צידה המזרחי יוצר רצועת שצ"פ ברוחב 200 מטר! (80מ' + 60 מ' קו בנין לכביש ארצי) רצועה זו הצמודה למבני המגורים בשכונה, תיתן מענה מעל ומעבר לנדרש בכל הנוגע לצורך בשטחים פתוחים לרווחת התושבים.



תשריט יעודי קרקע - תממ/6





ד. לאחרונה, ב- 11.12.2013, אושרה להפקדה על ידי הועדה המחוזית תכנית מס' 355-0133967 המכונה "דרך ראש הגבעה, גבעה ג', רכסים". התכנית הקטינה את השצ"פ השכונתי ולכן נדרשה בדיקה פרוגרמאטית כתנאי לאישור בדבר הפקדתה. הבדיקה שנעשתה כללה גם תוספת של יחיד לפי התכנית הנדונה וגם לפי התכנית מס' 355-0090910. המסקנה הייתה כי קיימים מספיק שטחים פתוחים ואף קיים עודף של כ-3.533 מ"ר של שטחים פתוחים ברמת גן שכונתי (שצ"פ אינטנסיבי).

4. מיס וביוב

6.1 כללי

פרשה טכנית זו באה במטרה לבדוק את ההשפעה של הוספת כ-50 יחידות דיור בשכונת גבעה ג' בישוב רכסים, על מערכות המים והביוב שבוצעו במסגרת התכנית שבתוקף, ולוודא שהמערכות הקיימות מסוגלות לקבל את הגידול הצפוי באוכלוסיה בעקבות השינוי המוצע.

6.2 רקע

גבעה ג' ברכסים נמצאת במרכז הישוב. פריסת הכבישים והמגרשים הינה טבעתית, עם שיפועים לאורך הכבישים המגיעים עד לכ- 8%. האופי הטופוגרפי של השטח הינו מאוד תלול, ונע בין כ-15% בראש השטח ועד כ-80% (ואף למעלה מזה) בשורת המגרשים החיצונית במורד השטח. סוג הקרקע ברובו אבן גיר קשה עם כיסוי חרסיתי עליון העובי משתנה, וכן חלק מהשטח מאופיין בקירטון וחואר.

6.3 אוכלוסיה

עפ"י תכנית מכ/ 231 שבתוקף והתכניות המהוות לה שינוי, (מכ/393, מכ/763, מכ/767, מכ/804, מכ/769, 355-0147496) תכלול גבעה ג' ברכסים 363 יחידות דיור לאחר אישור התכנית, מהם 98 יחיד במגרשים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע, ועוד 265 יחיד בבניה רוויה. גודל האוכלוסיה הצפוי בשלב האכלוס המלא מוערך בכ- 2,200 נפש, לפי ממוצע של 6 נפשות למשפחה. תוספת האוכלוסייה החזויה בגין השינוי לתכנית 355-0147496 - כ-250 נפש.



6.6 סיכום



מערכות המים והביוב הקיימות בגבעה ג' ברכסים, אשר בוצעו במסגרת תכנית מכ/231, מתוכננות בדרך כלל לתקופת קיים של 25 עד 40 שנה. בגלל נתוני הטופוגרפיה והנחיות התכנון על פיהן בוצעו המערכות, אין מניעה הנדסית שמערכות אלה לא תוכלנה לשרת את התוספת המוצעת לאוכלוסיה, מבלי שיהיה צורך בהחלפתן לפני תום תקופת התכנון.
רף חוסם לפיתוח השכונה הינו 975 יח"ד (תוספת של 331% למס' יח"ד הקיים בגבעה)

7. תשתיות תחבורה ודרכים : ראה נספח תחבורתי המצ"ב.



אלה טורנטורג
אדריכלית
14/04/2014





30/03/2014



לכל מאן דבעי

הנדון: חוות דעת תחבורתית לגבעות ג-ד ברכסים

1. רקע:

- א. חוות דעת זו באה לבדוק האם בעקבות בקשות להגדלת מספר היחיד בגבעה ג' המערכת התחבורתית הקיימת מסוגלת לתת מענה ראוי.
- ב. השינוי במספר יחיד מתבטא בתוספת של 388 יחיד כולל התייחסות למגרשים שלא שווקו והוכפלו במקדם 2.5 ולתבע מכ/529 א. אשר יכללו בס"כ 635 יחיד.
- ג. לתוספת יחיד בגבעה ג' אין השפעה תחבורתית על מערכת התחבורה בגבעה ד' מאחר ומתקיימת בהם מערכת תחבורתית נפרדת.



2. מערכות דרכים קיימות ועתידיות מאושרות:

- א. רחוב הרקפות, רח' מאסף ברוחב 24 מ' מוביל כיום מהכניסה לשוב ועד לגבעה, בעתיד מתוכנן לחברו לרחוב הרב משקובסקי בגבעה א'.
- ב. הרחובות המקומיים בגבעה, רח' השקד ורחוב החצב ברוחב 12 מ' כ"א, הם רחובות טבעתיים שמתחברים לרחוב הרקפות ע"י מעגלי תנועה. כיום קיימים שלשה חיבורים מתוך ארבעה.
- ג. המגרשים המשמעותיים למבני ציבור נמצאים בפאתי הגישה לגבעה ונשענים בעיקר על רח' הרקפות ועל הכניסה הצפונית לרחוב השקד.
- ד. דרך מאספת נוספת מתוכננת מהגבעה לכיוון הכניסה הצפונית העתידית לרכסים בסמוך לצומת איבטין על כביש 762.



3. ניתוח תנועתי:

- א. חלוקת מספר יחיד לפי רחובות:
- 1 רח' הרקפות כ – 150 יחיד (החלק הארי של תוכנית תבע מכ/529 א')
- 2 רח' החצב כ – 323 יחיד.
- 3 רח' השקד כ – 162 יחיד.



בסה"כ כ – 635 יחיד.

ראה טבלאות ריכוז מצורפת בסוף הנספח

ב. מקדמי המשיכה / יצירה לרכב פרטי באזור המיועד למגורים בשעת שיא

עומדים על 0.2 כניסה בוקר

0.5 יציאה בוקר

והפוך אחר הצהריים.





ג. על פי הנתונים בסעיפים 3 א' ו- 3 ב':

- רח' החצב מייצר בבוקר 120 נסיעות בשעת שיא שמתחלקים בין שני מעגלי תנועה שמתחברים לרח' הרקפות.
- רחוב השקד במצב העתידי שכל יחיד ייבנו לאורכו יחובר גם הוא בצומת נוסף, ז.א. 85 כ"ר בשעת שיא מתחלקים לשני צמתים מעגליים.
- 150 יחיד המתוכננות לאורך רח' הרקפות ייצרו 65 נסיעות לכיוון צפון בשעת שיא בוקר בהנחה שאין חיבור לגבעה א'.



ד. רמת המינוע ברכסים נמוכה מאד מהממוצע הארצי והיא עומדת על כ- 50% ואם היינו משתמשים גם במקדם זה נפחי התנועה בשעת שיא היו יורדים באופן משמעותי.

ה. כל הצמתים עומדים ויעמדו ברמת שרות A עוד שנים רבות.

ו. התנועה ברחובות המקומיים בשעת שיא אינה משמעותית ואפשרות היציאה משני הרחובות לרחוב הרקפות בשתי נקודות חיבור שונות מקטינה את העומסים ולכן גם ברחובות אלו לא צפויה כל בעיה באם תהיה הגדלה במספר יחיד הדיר.







4. סיכום:

- א. המערכת התנועתית הקיימת באזור הגבעה נותנת מענה מצויין לעוד שנים רבות קדימה.
- ב. תוספת יחיד המבוקשת לא משפיעה כלל על רמת השרות בצמתים שעומדת על רמה A.
- ג. חניה ציבורית תשמש החניה המקבילה לאורך הרחובות המקומיים ובמגרשים שמיועדים לכך לאורך רח' הרקפות.
- ד. התחבורה הציבורית מתוכננת ומיושמת בצורה טובה לאורך רח' הרקפות וחיבותה רבה.
- ה. המסקנה העולה מהבדיקות שלי היא שלתוספת יחיד בכל המגרשים בגבעה ג' וד' אין השפעה על רמת השרות במערך הכבישים הקרוב לשכונה והיא עומדת על A.





להלן טבלאות ריכוז יח"ד לפי רחובות:

							רח' שקד
הערות	שינוי באחוזים	הפרש	מס יח' לאחר תבע	מס יח' לפי תב"ע	סטטוס	תב"ע	מגרשים
	0%	-4	0	4	משווק	מכ/393	43 - 46
	0%	-8	0	8	משווק	מכ/393	35 - 39
	0%	-4	0	4	משווק	מכ/393	23 - 26
	100%	0	4	4	משווק	מכ/231	27 - 29
	100%	0	10	10	משווק	מכ/231	1 - 10
	338%	19	27	8	משווק	מכ/מק/804	12 - 17
	100%	0	9	9	משווק	מכ/231	52 - 60
	100%	0	7	7	משווק	מכ/231	62 - 65
	250%	15	25	10	לא משווק	מכ/231	70 - 77
	250%	18	30	12	לא משווק	מכ/231	83 - 92
	250%	17	28	11	לא משווק	מכ/231	98 - 105
	250%	14	23	9	לא משווק	מכ/231	111 - 117
	169%	66	162	96			סה"כ





							רח' חצב
הערות	שינוי באחוזים	הפרש	מס יח' לאחר תבע	מס יח' לפי תב"ע	סטטוס	תב"ע	מגרשים
מבוטלים	0%	-5	0	5	משווק	מכ/מק 393	40 - 42
	208%	28	54	26	משווק	מכ/מק 769	47 - 51
	100%	0	3	3	משווק	מכ/מק 231	30 - 32
	218%	13	24	11	משווק	מכ/מק 767	33 - 34
	338%	19	27	8	משווק	מכ/מק 804	18 - 21
	150%	6	18	12	משווק	מכ/מק 763	22
	164%	7	18	11	משווק	מכ/מק 763	61
	100%	0	5	5	משווק	מכ/מק 231	66 - 67, 69
	250%	3	5	2	משווק	355-0090910	68
	233%	48	84	36	משווק	355-0147496	81-82, 96-97, 109-110
	250%	8	13	5	לא משווק	מכ/מק 231	78 - 80
	250%	9	15	6	לא משווק	מכ/מק 231	93 - 95
	250%	8	13	5	לא משווק	מכ/מק 231	106 - 108
	250%	7.5	12.5	5	לא משווק	מכ/מק 231	118 - 120
	1655%	171	182	11	לא משווק	מכ/מק א 529	(ח' 257-258) 121-122
	313%	322	473	151			סה"כ
	257%	388	635	247			





171%	122	295	173			סה"כ משווק בשני הרחובות
459%	266	340	74			סה"כ לא משווק בשני הרחובות
257%	388	635	247			סה"כ בשני הרחובות

רונן שניידר-תכנון כבישים ומדידות
 מהנדס אזרחי מד. 73480
 מודד מוסמך 844
 א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179 04-9991010

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
 תכנית ב.נ. מס' 355-0147496
 הוחלט להפקדה
 בישיבה הועדה 2014011
 ביום 07/09/2014
 יו"ר ועדה - ספי סלז

