

מדינת ישראל

מחוז חיפה

רכסים

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל הועדה לבנייה למגורים

אזשרה לפי חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראות שעה) התש"נ, 1970 והוראות חוק זה חלות עליה.

שינוי תכנית מתאר מקומית - מס' מכ/333 (במ)

המהווה שינוי ל:

א. תכנית מתאר מקומית, תכנית מכ/1

ב. תכנית מפורטת זב/32א'

ג. תכנית מפורטת זב/7

ד. תכנית מפורטת מכ/231

שתקרא - "גבעת החרובים"

1. שם וחלוקה

תכנית זו תקרא "גבעת החרובים" היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול לא קטוע ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. הקטע כלולה. גושים וחלקות

חלק גוש: 10393 חלק חלקה: 6

חלק גוש: 11145 חלק חלקה: 9

3. שטח ההקטע

שטח ההקטע בתחום שבו חלה התכנית הוא בן 140 דונם מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1250.

4. מטרות התכנית

א. בניית כ- 345 דירות במבני מגורים בהתאם לתשריט. בחלקות 118 - 135 תותר תוספת כוללת של 36 דירות בכפיפות לתנאים שבסעיף ג. בהוראות תכנית זו.

ב. תיחום שטח להקמת הנ"ל.

ג. חלוקת השטח וקביעת שימושי הקרקע השונים הכלולים בו והמיועדים לשרת את דיירי האתר.

ד. קביעת תנאים מיוחדים לקבלת היתרי בנייה.

5. יחס לתכנון אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל:

- א. תכנית מתאר מקומית לרכסים שמספרה מכ/1.
- ב. תכנית מפורטת שמספרה זב/32א'.
- ג. תכנית מפורטת שמספרה זב/7.
- ד. תכנית מפורטת שמספרה מכ/231.

6. מסמכים הצלולים בתכנית

הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים ביחד, כמקשה אחת, את "התכנית" או "תכנית זו".

7. בעלי ההרשע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. יזמי התכנית

המועצה המקומית רכסים.

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.

9. עורך התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים.

10. מינוח

להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בהוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותיו והוראות תכנית המתאר לרכסים. במקרה של סתירה יהיה סדר העדיפות (המוקדם עדיף) כלהלן: 1. חוק התכנון והבניה. 2. הוראות תכנית זו. 3. תכנית המתאר לרכסים.

הגדרות:

א. "גבול א" - גבול מגרש שמשני צידיו מותר קו בנין "ס".

11. סימנים בתשריט

- |                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| קו כחול עבה בלתי מקוטע  | (1) גבול תכנית זו                   |
| קו כחול עבה מקוטע       | (2) גבול תכנית בנין ערים מאושרת     |
| צבע כתום מותחם כתום כהה | (3) אזור מגורים מיוחד               |
| צבע חום מותחם חום כהה   | (4) שטח לבניני ציבור                |
| צבע ירוק                | (5) שטח ציבורי פתוח                 |
| צבע חום                 | (6) דרך קיימת או מאושרת             |
| צבע אדום                | (7) דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך |

ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול	(8) קו בנין מינימלי
ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול	(9) רוחב הדרך
קווים הוצים אדומים אלכסוניים	(10) דרך לביטול
ספרה ברבע עליון של עיגול בצבע התשריט	(11) מספר דרך
קו משונן בשני כוונים בצבע התשריט	(12) גבול גוש
מספר חסום בתוך מלבן בצבע התשריט	(13) מספר גוש
קו בצבע ירוק	(14) גבול חלקה/מגרש לביטול
מספר חסום בעיגול שניהם בצבע ירוק	(15) מספר חלקה/מגרש לביטול
קו בצבע התשריט	(16) גבול מגרש מוצע
מספר חסום בתוך עיגול בצבע התשריט	(17) מספר מגרש מוצע
רצועות אלכסוניות בצבע אדום ובצבע אדום בהיר	(18) דרך משולבת

## 12. רשימת תכליות

שטח למגורים: ישמש להקמת מבני מגורים לבני אדם.

שטח לדרכים ולדרכים משולבות: ישמש לתנועה מוטורית לחניה ולתנועת הולכי רגל על מדרכות ב"דרכים", ולכל הנ"ל בתכנון מבוקר על פני כל השטח ב"דרכים משולבות". תותר התקנת נקודות איסוף והעמדה של מתקני אצירת אשפה, מרכזי חלוקת דואר.

שטח ציבורי פתוח: ישמש לגינון ציבורי, מתקני משחק לילדים, מרכזי חלוקת דואר, שבילים להולכי רגל לתחנת טרנספורמציה וכיו"ב.

שטח למבני ציבור: ישמש למבנים המיועדים לכלל הציבור. תותר התקנת תחנות טרנספורמציה. מחובת בעלי השטח יהיה למנוע שפיכת פסולת באתרים הנ"ל, עד שיבנו ויגודרו.

## 13. תנאים כלליים להקבלת היתר בניה

היתרי בניה להקמת מבנים ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל בכפיפות להשלמת התכניות הבאות לכל השטח ולהתחייבות לביצוען המיידית בקטעים בהן תבוצע בניה בעליל.

א. תכנית דרכים ודרכים משולבות המפורטת את כל הדרכים והשבילים, כולל גבהים בחתכי רוחב מלאים בין גבולות המגרשים. מרחקים מינימליים בין החתכים יהיו 5.0 מ.

ב. ניקוז נגר עילי, ומי גגות, כולל שטחי המגרשים.



ג. במגרשים מס': המנויים בסעיף 16 בהוראות התכנית יקבעו שטח הבניה הכללי מרווחי הבניה ושטח תכנית המגרש לפי אחת מהשתיים:

1. יזם תכנית זו יגיש לוועדה המקומית למטרות אישור, ותכנית בינוי כללית בקנ"מ 1:200, המכילה לפחות 50 יחידות דיור, המציגה את כל המבנים והמגרשים, כולל חתכים וחדיתות, לפי שלבי הביצוע - מיידי ולאחר הרחבה מתוכננת. במקרה זה לא יחול סעיף 14 ב' בהוראות תכנית זו.

2. היתרי בניה בקטעים שהתכנית הנדרשת בסעיף 14 א' אינה כוללת אותם ינתנו בכפיפות להגבלות הבאות:

מגרשים מס'	קד'	קו' בלין במ'		אחור'
		גבול א'	ציד'	
לפי סעיף 16	5.0	0	3.0	4.0
118 - 135	7.0	---	4.5	5.0
109, 93, 33	5.0	---	3.0	4.0

מספר דירות מותר. שטחי בניה מותרים. אחוז משטח המגרש

לפי סעיף 16 240 מ"ר בניה בתנאי שהתכנית בקומת הקרקע לא תעלה על 180 מ"ר.

118 - 135 מבנים מדורגים, 90% משטח המגרש, מספר דירות עד 8 בכל מגרש. באישור הוועדה המקומית, חותר תוספת של 10% בניה בשטח כל מגרש ושתי דירות בכל מגרש. האישור יותנה בהגשת תכנית חתכים וחדיתות בכל מגרש בקנ"מ 1:200. הנ"ל יציגו את עקרונות הבינוי והסדרי החניה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה באתר.

הערה: במבנים בעלי גגות רעפים ניתן יהיה להשתמש בשטח שמתחת הגגות לצרכי דיור. שטח זה יתוסף לשטחי הבניה המנויים למעלה.

ד. במבנים בעלי גגות רעפים יוסתרו כל מתקני העור, כגון גרמי מדרגות מתקני אנרגיה סולרית וכיו"ב (להוציא אנטנות שלויזיה) מתחת גגות הרעפים.

ה. לא תותר העברת צנרת למיניה או חווט לסוגיו על הפנים החיצוניים של הקירות.

ו. אישור הצבת יחידות מידוג אויר חיצוניות יותנה בהתקנת אלמנט השתקה. הרעש הנפלט לאחר התקנת האלמנט לא יעלה על 45 dB ליד החלון של השכן הקרוב ביותר.

ז. פרגולות או אלמנטי הצללה למקומות חניה למכוניות יבנו במתכונת אחידה לפי תכנית שפרטי הביצוע שלה ימצאו במועצה המקומית.

ח. להוציא את האמור קודם (ז.) לא יותר להקים מבני עזר מסוג כלשהו בשטח המגרש.

ט. מתקני אנרגיה סולרית יהיו מהסוג של "צללית נמוכה" דהיינו יוצבו המתקנים הנמוכים ביותר הניתנים להשגה בעת ההתקנה.

י. במבנים שאינם מכוסים בגגות רעפים יכוסו הפנים העליונים של הגג בחומר מסוג חצץ לבן או חומר השיח אחר שחזותו נשמרת לתקופה של 25 שנים לפחות.

יא. דרוג הקרקע בין המגרשים יעשה ככל האפשר ע"י מסלעות ללא קירות תומכים.

יב. היתרי גמר בניה ינתנו רק לאחר השלמת ביצוע כל הנ"ל.

### 15. גבהים

הגובה העליון של המבנים, או חלקי המבנים, או כל אלמנט בבנין, להוציא אנטנות טלוויזיה, יעמוד בהוראות שלמטה:

א. במגרשים המנויים בסעיף 16 להוראות תכנית זו ובמגרשים 93, 109, 33, המיועדים לבנייה ציבור, לא יעלה הגובה על 6.0 מ' מעל פני ציר הדרך במצבה הסופי במקום המפגש עם המשך ציר המגרש הסמוך הניצב לדרך. למידה זו אפשר יהיה להוסיף גובה המתהבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו נופל מ: 25° ואינו עולה על 30°. לכל הגבהים הנ"ל ניתן יהיה להוסיף 1.50 מ' במגרשים שפני רצפת קומת הקרקע שלהם נמצאים בגובה העולה על 0.75 מ' מגובה נקודת המפגש שצויינה קודם.

ב. במגרשים מס' 118 - 135 לא יעלה הגובה על המידה המתהבלת לפי ההוראות שלהלן:

1. יהבע "קו חוסם עליון" לגבי כל מגרש ומגרש. גובה המבנים או חלקי המבנים וכיו"ב באותו מגרש לא יעבור את הקו החוסם.

2. הביעת הקו תעשה כלהלן: בנקודת מפגש ציר הדרך עם ציר המגרש הסמוך, יוצב אנך שגובהו 9.0 מ'. מהצד האנך במישור המוגדר ע"י האנך וציר המגרש, תועבר ה"קו המסתכל אל המגרש" בזווית בת 75° קרן זו מהווה את ה"קו חוסם עליון".

לגבהים הנוצרים אפשר יהיה להוסיף גובה המתהבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו נופל מ: 25° ואינו עולה על 30°.

### 16. חלוקות משנה במגרשים

מגרשים מס' 2 - 6, 8 - 18, 21 - 24, 26 - 31, 34 - 38, 39 - 42, 44 - 46, 48 - 57, 59 - 76, 78 - 91, 94 - 102, 104 - 108, 110 - 116, בסה"כ 101 מגרשים.

יותר חלוקות משנה לשני מגרשים עם "גבול א'" ביניהם. בכל מגרש המתקבל מחלוקת המשנה יותר לבנות יחידת דיור אחת בת שתי קומות מגורים. זכויות הבניה יחולקו באופן שווה בין המגרשים המתהבלים. על בסיס תכנית מדידה מעודכנת בהנ"מ 1:500 לפחות ניתן יהיה לשנות את גבולות המגרשים ללא שינוי עקרונות התכנון.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בכו מתח גבוה 22 ק"ו	" 5
בכו מתח עליון 110-150 ק"ו	" 9.50

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של המועצה המקומית רכסים. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

19. ביוב ושפכים

סילוק שפכים יעשה למערכת ביוב מרכזית. על היזם לבצע את חיבור שטח התכנית לקו ביוב רכסים על פי תכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות

20. אשפה ופסולת

סוג מתקני אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י המועצה המקומית רכסים ויוותקנו ע"י בעלי היתר הבניה. יהיה זה מסמכותו של ראש המועצה לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל המיועדים לשתי יחידות דיור לכל היותר בתוך שטח המגרשים המיועדים למגורים. שטח ההעמדה וסוג המתקן יקבעו לפני מתן היתר הבניה.

21. מקלטים

יותרו בהקמה בכל השטחים המיועדים למבני מגורים, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח בהתאם להנחיות הג"א.

22. הפקעות

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), תוך שנתיים ימים ממתן תוקף לתכנית זו וירשמו ע"ש המועצה המקומית רכסים.

23. פיתוח שטחים ציבוריים

פיתוח שטח חלקה מס' 9 (טיילת עירונית) יבוצע ע"י היזם תוך 12 חודש מגמר בנית 150 יחידות הדיור הראשונות.

24. מועדי ביצוע

תחילת ביצוע לפי סעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"נ 1990, לצורך זה יחשב כ-גמר ביצוע כל עבודות התשתית ובניה לפחות של 200 יח"ד ו 50% ממוסדות הציבור בשטח התכנית. גמר עבודות התשתית יכלול ביו היתר הרחקת מי הביוב של העכונה להו ביוב רכסים - מכוון שיהור חיפה. כו תבוצע תשתית ניהון ותחובר למערכת האיזורי עפ"י הנחית רשות הניהון זבולוו.

25. עודפי חפירה ודרדור אבנים

עודפי עפר וחפורת יועברו לאתר שיקבע ע"י מהנדס העיר. באיו מהנדס עיר יקבע הנ"ל ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותר דרדור אבנים או השלכת חפורת אל השטחים הסמוכים לגבול התכנית.

24. אישורים

א. יזמי התכנית

מועצה מקומית רכסים

משרד הבינוי והשיכון

ב. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

ג. עורך התכנית

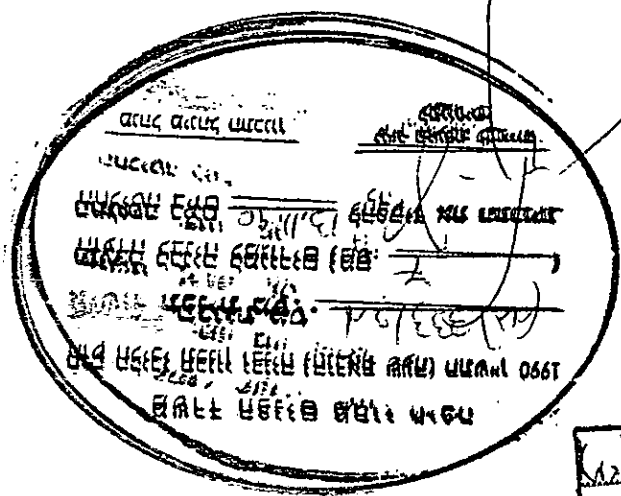
עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 333/מס (כ"א) מ"מ 25.01.91  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום 25.12.90

הודעה על אישור תכנית מס. 333/מס (כ"א) מ"מ 25.01.91  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום 25.01.91

מס' 04/440273 רח' יוסף 39 א' ת"מ 33145

הודעות אלה מעודכנות ל 25.01.91



הודעה על הפקדת תכנית מס. 333/מס (כ"א) מ"מ 25.01.91  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום 25.12.90

הודעה על אישור תכנית מס. 333/מס (כ"א) מ"מ 25.01.91  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3872 מיום 25.01.91