

מחוז חיפה - ועדה מקומית מורדות הכרמל

תוכנית שנוי לתוכנית מתאר מכ/1 ולתוכנית מכ/231

תוכנית מס' מכ/...393..

"רכסים - מרכז למוסדות ציבור ומסחר"

נערכה ע"י : דינה אמר-אברהם קוריאל, אדריכלים

הוגשה ע"י : מנהל מקרקעי ישראל

מהדורה 1 דצמבר 1992

מהדורה 2 דצמבר 1993

מהדורה 3 מאי 1994-עדכון והרחבת שטח התוכנית

מהדורה 4 פברואר 1995 - הפקדה ע"פ החלטת הועדה

המחוזית מיום 19.10.94 ישיבה מס' 12.

מהדורה 5 מאי 1996 - החלטה לסתם תוקף

1. שם ותכולה
תוכנית זו תקרא: שנוי לתוכנית מתאר מכ/1 ולתכנית מכ/231 הנקראת מכ/393 "רכסים - מרכז למוסדות ציבור ומסחר".
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף.
התשריט בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. יחסית לתוכניות אחרות
 1. תוכנית זו משנה את תוכנית מכ/231 בתחומה. התוכנית מבטלת את תוכנית הבינוי החלה על השטח הציבורי במגרש טו', במגרשים א,ב,ג ו-ד ובחלקות למסחר 278, 279, 280, 281.
 2. תוכנית זו משנה את תוכנית זב-32א' בתחומה.
 3. תוכנית זו משנה את תוכנית מכ/333 בתחום הדרך.
3. המקום
הקרקע הכלולה בתוכנית זו תחומה בין כביש מס' 2 - הדרך לגבעה די לבין כביש מס' 1, קטע מהואדי הסמוך לו וקטע המדרון הצפוני הפונה לאבטין וכביש מס' 10 התוחם את "גבעת החרובים".
4. שטח התוכנית
שטח התוכנית: 150.0 דונם (מדידה גרפית).
5. רשימת גושים וחלקות
 - גוש 10393: חלק חלקה 6.
 - גוש 11145: חלק חלקות 3, 12, 14, 87, 88, 98.
 - גוש 10394: 10.
6. גבולות התוכנית
בהתאם למסומן בקו כחול על גבי התשריט.
7. בעל הקרקע ויוזם התוכנית
מנהל מקרקעי ישראל.
8. מחבר התוכנית
דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים.

9. מטרת התוכנית

- א. קביעת מגרשים וגודלם למוסדות הנדרשים בשטח התכנון.
- ב. קביעת דרכי גישה למגרשים.
- ג. פרוט הוראות בניה במגרשים (אחוזי בניה, גובה בנין, חניה וכו').
- ד. הוראות פיתוח לשטח התוכנית.

10. באור סמני התוכנית

שטח למסחר משולב עם מוסדות	שטח צבוע אפור מטויט חום
שטח מסחרי	שטח צבוע אפור
שטח למלונאות ונופש	שטח צבוע צהוב מותחם חום
אתר למוסד ציבורי	שטח צבוע חום מותחם חום
שטח למגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם כתום
ש.צ.פ.	שטח צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק מטויט אדום
שטח לנופש וספורט	שטח צבוע ירוק מותחם חום
גשר להולכי רגל	שטח צבוע חום בהיר מטויט אדום
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת/הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שטח לתכנון בעתיד	פסים צהוב לבן לסרוגין
גבול תוכנית	קו בצבע כחול
גבול תוכנית מאושרת	- קו - נקודה (או שתי נקודות) - בצבע כחול
גבול מועצה מקומית	קו מקוטע כחול.
גבול גוש	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקוטע
מספר חלקה רשומה לביטול	משושה מקוטע עם ספרה
בנין קיים	שטח מוקף בקו אדום מטויט שחור
בנין להריסה	שטח מוקף מטויט צהוב
גבול מגרש	קו שחור
קו בנין	קו/נקודה בצבע אדום
מספר מגרש	עיגול עם ספרה או אות עיברית
מספר דרך	ספרה ברבוע עליון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	ספרות ברביעים הצדיים של עיגול
רחב דרך	ספרה ברביע תחתון של עיגול
דרך לביטול	פסים אלכסוניים בצבע אדום

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. תכליות

12.1 שטח לאתר ציבורי

ישמש לכל התכליות הכלולות במסגרת הפרשות לצרכי ציבור, כגון: בתי-ספר, גן-ילדים, מעון ילדים, מתני"ס, ספריה וכו'.

12.2 שטח למלונאות ונופש

מלון ברמה C או D לפי תקני משרד התיירות. המלון יכלול שטחי ציבור ושטחים מסחריים.

12.3 שטח משולב למסחר ומוסדות ציבוריים בעל אופי סחיר

מגרש הכולל שימושים משולבים של מסחר ומוסדות. ניתן לשלבם בבנין אחד או בבנינים נפרדים. לפני הגשת היתר הבניה תוכן תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

12.4 מסחר

מגרש הכולל שימושים מסחריים. לתשריט מצורף תוכנית בינוי מנחה. דרוש להכין תוכנית בינוי על סמך תוכנית זו לאישור הועדה המקומית.

12.5 ש.צ.פ.

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב ומעבר מערכות תשתית. באזורים ללא פיתוח אינטנסיבי תשמר הצמחיה הטבעית.

12.6 שטח נופש וספורט

שטח שימש למתקני ספורט, לא תותר הקמת בריכת שחיה.

12.7 דרכים

ישמש למסעות לרכב, לחניה, למדרכות, למפרצי אוטובוס ולקווי תשתית.

12.8 גשר להולכי רגל

מעבר מעל דרך מס' 1, הביצוע יתואם עם מועצת רכסים וישתלב עם הקמת המרכז המסחרי.

13. טבלת שטחים

13.1 גודל המגרשים יקבע סופית ע"פ תוכנית חלוקה.

13.2 עפ"י תוכנית בינוי ניתן לשנות גבול בין מגרשים. השינוי יותר בין מגרשים ג', ד' ו-ה' ובין מגרשים א' ו-א'-1. השינויים הנ"ל ידרשו את אישור הועדה המקומית.

13.3 הרחבת תחום מגרש לתחום ש.צ.פ. בשעור 5% משטח המגרש לא יהווה שנוי לתוכנית זו וידרוש את אישור הועדה המקומית.

13.4 מגרש יב' ניתן לחלוקת משנה עד 3 מגרשים החלוקה תאושר ע"י הועדה המקומית.

13.5 מגרש 2 שטח משולב מסחר ומוסדות בעלי אופי סחיר ניתן לחלוקת משנה. החלוקה תהיה על סמך תוכנית בינוי ותאושר ע"י הועדה המקומית.

תוכנית מאושרת		תוכנית מוצעת		סימון בתשריט	י ע ו ד
סה"כ שטח ב-%	סה"כ שטח במ"ר	סה"כ שטח ב-%	סה"כ שטח במ"ר		
45.10	67,675	45.88	68,834	חום מותחם חום	אתר לבנין ציבורי
		5.89	8,828	צהוב מותחם חום	שטח למלונאות ונופש
2.53	3,800	3.86	5,794	אפור/מטויט חום	שטח משולב מסחר ומוסד בעל אופי סחיר
		5.36	8,055	שטח צבוע אפור	שטח למסחר
12.90	19,349	8.36	12,542	ירוק	ש.צ.פ. + שבילים
		4.14	6,203	ירוק מותחם ירוק	שטח ספורט ונופש
26.08	39,122	25.50	38,264	אדום וחום בהיר	דרכים
12.98	19,470	0.60	897	כתום	מגורים
0.41	615	0.41	615	צהוב לבן לסרוגין	שטח לתכנון בעתיד
100.00	150,032	100.00	150,032		סה"כ

14. הוראות בניה

14.1 אתר לבנין ציבורי "א" ו א/1

א. יעוד

המגרשים מיועדים למבני חינוך. חלוקת המגרשים תקבע סופית ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה

1. תנאי להגשת תוכנית להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 לכל שטח המגרש. על גבי התוכנית יסומנו שלבי הביצוע.
2. תוכנית הבינוי תכלול: מיקום ומפלסי קירות תומכים, מיקום חצר בית הספר ומיקום מגרשי הספורט. יפורט הפתרון הנופי של מערכת הקירות התומכים הדרושים ליצירת "מגרשים" מפולסים.
3. תוכנית הבינוי תכלול פתרונות חניה ופתרון לתחנת היסעים.
4. לא יוצא היתר בניה במגרש א' ו/או א-1 עד להצגת דרך גישה משותפת או נפרדת לכל אחד מהמגרשים.
בדרך גישה למגרש א-1 בתחום מגרש א', תרשם זכות מעבר לצמיתות.

ג. שטח הבניה

שטח הבניה העקרי יהיה 60% משטח המגרש. שטחי שירות יהיו 7% משטח המגרש ויכללו מקלט או חדר בטחון ע"פ תקנות הג"א, וכניסה מקורה.

ד. גובה בנין

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות מעל קומת הכניסה ו 2 קומות מתחת לקומת הכניסה.
יותר הקמת מסד להתאמה לטופוגרפיה גובה מסד לא יעלה על 1.75 מ'.
לא תותר קומת עמודים ידרש לבנות מערכת קירות תומכים המרוחקים מהבנין ליצירת משטחים אופקיים.

ה. גמר בנין

חומר הגמר יהיו מחומרים עמידים. יותר גמר טיח אקרילי. אין לבצע טיח מותז.

ו. קוי בנין

בהתאם למסומן בתשריט.

ז. פיתוח

1. מומלץ לפתח דרך לאורך המגרש, שתשמש כדרך גישה גם למגרש א-1 כאשר הדרך תחומה בקיר תומך, המהווה גבול למגרש ו"מדרגה" ראשונה ליצירת שטחים מפולסים.
2. דרוש לאזן את החפירה והמלוי במגרש, ולהקטין את עבודות העפר כלל האפשר. מומלץ לפתח את המגרש בטרסות להקטנת גובה קירות תומכים.

3. גובה קיר תומך מקרקע סופית עד לכרכוב הקיר לא יעלה על 4.0 מ'.
4. תותר חנייה אורכית לאורך דרך הגישה לביה"ס.
5. הקיר התומך יבוצע מאבן ע"פ דוגמא שתקבע ע"י מהנדס המועצה.

14.2 אתר ציבורי "ב"

- א. יעוד
 - המגרש מיועד להקמת מבנה חינוך.
- ב. מתן היתר בניה
 1. תנאי להגשת תוכנית להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 ע"ג תוכנית מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך.
 2. תוכנית הבינוי תכלול - דרך הגישה (דרך מס' 11), מפלסי הדרך, מדרגות גישה קירות תומכים מפלסי חצרות, מגרשי ספורט.
 3. תכנית הבינוי תכלול פתרונות חניה. תותר חניה לאורך דרך הגישה - דרך מס' 11.
- ג. שטח הבניה

שטח הבניה העקרי יהיה 60% משטח המגרש. שטחי שירות יהיו 7% משטח המגרש ויכללו מקלט או חדר בטחון ע"פ תקנות הג"א, וכניסה מקורה.
- ד. גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות בחתך.
יותר מסד להתאמה לטופוגרפיה. גובה מסד לא יעלה מעל 1.75 מ'.
לא תותר קומת עמודים.
- ה. גמר בנין

חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים. יותר טיח אקרילי - אין לבצע טיח מוחזז.
חומרי הגמר יצויינו ע"ג החזיתות בתוכנית להיתר בניה.
- ו. קוני בנין

בהתאם למסומן בתשריט.
- ז. פיתוח
 1. גובה קיר תומך מקרקע סופית עד לכרכוב הקיר לא יעלה על 4.0 מ'.
קירות גבוהים מגובה 4.0 מ' יפוצלו ל- 2 קירות, כאשר השטח האופקי ביניהם 1.0 מ' לפחות.
 2. הקירות התומכים יבוצעו מאבן ע"פ דוגמא שתקבע ע"י מהנדס המועצה.

14.3 אתר ציבורי "ג" "ד" ו- "ה"

א. יעוד

היעוד של המגרשים יקבעו עפ"י רשימת השימושים המפורטים בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה.

ב. מתן היתר בניה

1. תנאי להגשת תוכנית להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי בק.מ, 1:250 ע"ג תוכנית מדידה שנערכה ע"מ מודד מוסמך. תוכנית הבינוי תהיה לכל אחד מהמגרשים בנפרד.
2. תוכנית הבינוי תכלול-דרך הגישה (דרך מסי 11), מפלסי הדרך, מדרגות גישה, קירות תומכים, מפלסי חצרות.

ג. שטח הבניה

1. עבור מגרש ג' שטח הבניה העיקרי יהיה 50% משטח המגרש ו-10% לשטחי שירות (מדרגות חרום, מקלט ו/או חדר בטחון, מבואה מקורה לפני הכניסה).
2. עבור מגרשים ד' ו-ה' שטח הבניה העיקרי יהיה 30% משטח המגרש, שטחי שירות הכוללים מקלט או ממ"ד ומבואה מקורה יהיו בשעור 5% משטח המגרש.

ד. גובה הבנין

1. עבור מגרש ג-גובה הבנין לא יעלה על 7.0 מ' מעל מפלס כביש מסי 1.
2. עבור מגרשים ד' ו-ה' גובה הבנין המותר לא יעלה על 2 קומות. כאשר גובה קומה מקסימלי 3.5 מ'.
3. יותר מסד להתאמה לטופוגרפיה גובה מסד לא יעלה על 1.75 מ'.
4. לא תותר קומת עמודים.

ה. פיתוח

1. ידרש לבנות מערכת קירות תומכים המרוחקים מהבנין.
2. ידרש תיאום הפיתוח עם המגרשים הסמוכים במרווחים הצידיים.
3. גובה קיר תומך לחזיתות ראשיות מקרקע סופית עד לכרכוב הקיר לא יעלה על 4.0 מ'. קירות גבוהים מגובה 4.0 מ' יפוצלו ל-2 קירות כאשר, השטח האופקי ביניהם 1.0 מ' לפחות.
4. הקירות התומכים יבוצעו מאבן ע"פ דוגמא שתקבע ע"י מהנדס המועצה.

14.4 אתר ו' - מתנ"ס קיים

- א. יעוד המבנה - המבנה הקיים משמש למתנ"ס. שינוי המבנה לכל יעוד חינוכי או קהילתי לא יהווה שינוי לתוכנית זו. שינוי היעוד יאושר ע"י המועצה המקומית.

- יותר להרחיב את המבנה הקיים.
- ב. שטח הבניה - שטח הבניה העקרי יהיה 55% משטח המגרש כולל השטח הקיים.
שטחי שרות יהיו 10% משטח המגרש ויכללו מקלט או חדר בטחון לפי תקנות הגי"א, כניסה מקורה.
- ג. תנאים להיתר בניה
הגשת היתר בניה תותנה בהגשת תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 לכל השטח שתכלול את המבנה הקיים והתוספת המבוקשת. התוכנית תכלול קירות תומכים, מדרגות, שבילי גישה וכד'.
התוכנית תכלול גם את שביל הגישה הציבורי המקשר לרחוב 11.
- ד. גובה הבנין - גובה הבנין המתוכנן לא יעלה על 12.0 מ'.
ה. קוי בנין - בהתאם למסומן בתשריט.

14.5 אתר ציבורי ז' ו-ז'

- א. יעוד
יעוד השטח יקבע בהמלצת המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה
תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 ע"ג תוכנית מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך.
- ג. שטח הבניה
שטח הבניה העיקרי יהיה 50% משטח המגרש ו 10% לשטחי שירות (מדרגות חרום, מקלט ו/או חדר בטחון, רחבה מקורה לפני הכניסה).
- ד. גובה הבנין
1. גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות כאשר גובה קומה מכסימלי 3.5 מ'. מעל גובה זה יותר פיר - מעלית בלבד, וחדרי מכוונות.
2. יותר מסד להתאמה לטופוגרפיה. גובה מסד לא יעלה על 1.75 מ'.
3. לא תותר קומת עמודים.
- ה. גמר בנין
חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים. יותר טיח אקרילי - אין לבצע טיח מותז. חומרי הגמר יצוינו ע"ג החזיתות בתוכנית להיתר בניה.
- ו. קוי בנין
בהתאם למסומן בתשריט.
- ז. פיתוח
1. ידרש לבנות קירות תומכים.
2. הקירות התומכים יבוצעו ע"פ דוגמא שתקבע ע"י מהנדס המועצה.

14.6 אתר ציבורי "ח" ו-"ט"

א. יעוד

1. אתר ציבורי "ח" מרכז למידה - בנין קיים
2. אתר ציבורי "ט" גן ילדים - בנין קיים
3. באישור המועצה המקומית ניתן לשנות ליעוד חינוכי אחר.

ב. שטח הבניה

1. במגרש "ח" ניתן להוסיף קומה על המבנה הקיים. תוספת השטח המותרת 550 מ"ר שטח עקרי - 20 מ"ר שטח שירות (ממ"ק).
2. במגרש "ט" ניתן להוסיף כתת גן, או קומה נוספת. תוספת השטח המותרת 200 מ"ר שטח עקרי ו-20 מ"ר שטח שרות.

ג. גובה הבנין

גובה מבנה עד 2 קומות

ד. קוי בנין

בהתאם למסומן בתשריט או ע"פ מתווה בנין קיים

14.7 אתר ציבורי "יב"

א. יעוד

אתר ציבורי "יב" מיועד לבית ספר, בית מדרש וגני ילדים. ניתן לחלק את המגרש בחלוקת משנה עד 3 מגרשים באישור הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה הכנת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

ב. שטח הבניה

שטח הבניה העקרי יהיה 50% משטח המגרש ו-10% לשטחי שירות (מדרגות חרום, מקלט ואו חדר בטחון, קומת עמודים וכניסה מקורה).

ג. גובה הבנין

1. גובה הבנין יהיה 2 קומות מעל קומת הכניסה - תותר קומה נוספת מתחת לקומת הכניסה. גובה קומה בהתאם לתקן משרד החינוך.
2. לא תותר מסד להתאמה לטופוגרפיה. גובה מסד לא יעלה על 1.75 מ'.
3. לא תותר קומת עמודים.

ד. פיתוח

1. ידרש לבנות מערכת קירות תומכים המרוחקים מהבנין.
2. גובה קיר תומך מקרקע סופית עד לכרכוב הקיר לא יעלה על 4.0 מ'. קירות גבוהים מגובה 4.0 מ' יפוצלו ל-2 קירות כאשר השטח האופקי ביניהם 1.0 מ' לפחות.

3. הקירות התומכים יבוצעו ע"פ דוגמא שתקבע ע"י המהנדס המועצה.
4. תוכנית הפיתוח תכלול פתרון לשיקום הואדי ושמירת הצמחיה הטבעית בערוץ ופתרון לבעיות הניקוז.
5. תאסר בניה ללא קירות תומכים או מסעלות ויצירת שפכי קרקע לואדי.

14.8 הוראות בניה למלונאות ונופש

א. יעוד המבנה - מלון ברמה C או B לפי תקנים של משרד התיירות. עבור כ-200 חדרי אירוח. המבנה יכלול שטחי ציבור ומסחר.

ב. שטח בניה

1.ב שטח הבניה העקרי יהיה 180% משטח המגרש.

2.ב שטחי שירות:

השימוש	מעל הכניסה הקובעת_ לבנין	מתחת לכניסה הקובעת לבנין
מקלט ו/או חדר בטחון	בהתאם לתקנות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר הבניה	
מחסנים		10% משטח המגרש
חדרי מכוונות	5% משטח המגרש	10% משטח המגרש
חניה		חניה מקורה עבור 1/4 ממקומות החניה הדרושים ע"פ תקן החניה בחוק התכנון והבניה
מבואות חדרי מדרגות	5%	2%
קומות עמודים מפולשות ומקמרות	10%	
סה"כ שטחי שירות	42% + ממ"ק + חניה מקורה	

3.ב סה"כ שטחי בניה - 222% + ממ"ק + חניה מקורה.

ג. תכסית

תכסית המבנה יהיה 55% משטח המגרש (לא כולל מרתפים וחניה מקורה).

ד. גובה המבנה

1. גובה המבנה יהיה עד 7 קומות כאשר גובה התקרה העליונה לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס מרכז הדרך הציבורית הסמוכה.

המדידה תעשה בכל מרכז גוש בנין לעומת גובה הכביש הסמוך אליו.

2. מעל הגובה הנ"ל יותר להתקין חדר יציאה מדרגות, חדר מכונות מעלית. לא יותרו מעבים על הגג או מערכת אנרגיה סולרית.

3. יותר מסד להתאמה לטופוגרפיה גובה מסד לא יעלה על 1.75 מ' לא תותר קומת עמודים.

ה. קווי בנין

בהתאם למסומן בתשריט.

ו. גמר גג

תחול חובה לטפל בגג כ"חזית חמישית". פתרון גמר הגג יאושר ע"י הועדה המקומית.

ז. תוכנית בניון

1. לפני הגשת היתר בניה תוגש תוכנית בנוי בק.מ. 1:500 לאישור הועדה המקומית. התוכנית תפרט העמדת בנינים, פיתוח עקרוני, גישות לחניה אספקה ורכב כמו כן יצורפו חתכים וחזיתות עקרוניות.

2. התוכנית תפרט את שלבי הבניה המוצעים ע"י היוזם.

ח. חניה

החניה בהתאם לתקן במפורט בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. כ-1/4 ממקומות החניה יהיו מקורים. התוכנית תכלול דרכי גישה לרכב חירום. סלילת הדרכים ע"ח יזם התוכנית.

ט. גמר מבנה

גמר המבנה מחומרים קשיחים כגון קרמיקה, פסיפס, אבן וכיו"ב חומר הגמר יצוין ע"י תוכניות להיתר בניה.

י. פיתוח

1. תוכנית היתר בניה תכלול תוכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 כולל אזורי גינון ופרוט העצים שינטעו. התוכנית תוכן ע"י תוכנית מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך.

2. תדרש מערכת קירות תומכים. גובה קיר תומך לא יגבה מעל 4.0 מ' מעל הקרקע הסופית.

3. היוזם יתחייב לבצע את הקירות התומכים בגבולות המגרש לפני התחלת הבניה באתר.

14.9 הוראות בניה למסחר משולב עם מוסד ציבורי בעל אופי סחיר-מגרש מס' 2

- א. יעוד המבנה
מסחר שכונתי, סופרמרקט, בנק, מרפאה שכונתית, משרדים של הרשות המקומית, תחנות טיפוליות ו/או שיקומיות וכיו"ב. תחול חובת פיתוח ככר ציבורית ומעבר מקורה לאורך החזית המסחרית.
ידרש אישור המועצה המקומית לאופי ולסוג השימוש בשטח המסחרי.
- ב. תוכנית בנוי
לפני הגשת היתר הבניה תוגש תוכנית בנוי בק.מ. 1:250 ע"ג תוכנית מדידה לאישור הועדה המקומית. יותר לבנות מבנה נפרד למסחר ומבנה ליעודים האחרים. התוכנית תפרט העמדת הבניינים, פיתוח עקרוני ופתרונות חניה.
- ג. שטח הבניה
שטח הבניה העקרי 60% משטח המגרש ו-60% משטח המגרש לשטחי שרות.
- ד. גובה מבנה
גובה המבנה יהיה מכסימום 3 קומות כשהגובה הכולל לא יעלה מעל 12.0 מ'. מעל גובה זה יותר פיר מעלית וחדר מכונות בלבד.
- ה. קווי בנין
בהתאם למסומן בתשריט.
- ו. פיתוח המגרש
1. תתוכנן גישה ישירה מהכבישים המקיפים למבנים במרכז.
2. לאורך החזית המסחרית תוקם ארקדה/סטוין.
3. תפותח ככר ציבורית. פיתוח הככר באחריות היזם. ריצוף הככר תהיה באבן או אבן משתלבת ע"פ דוגמא ובגוונים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה. הככר תכלול תאורת חוץ, גינון וריהוט רחוב כספסלים וכיו"ב.
4. פיתוח הככר יכלול פיתוח מגרשי חניה, גישה לפריקה וטעינה ופנוי אשפה. תותר חניה משותפת למסחר ולמוסד.
5. בככר ובמעברים תנתן זכות מעבר לציבור לצמיתות.
- ז. גמר מבנה
גמר מבנה חומרים קשיחים כגון: פסיפס, קרמיקה, אבן וכיו"ב.
- ח. חניה
החניה תהיה בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש.

א. יעוד

המגרש מיועד לשימושים מסחריים שאופיים וסיווגם יאושרו ע"י המועצה המקומית.

ב. מתן היתר בניה

1. לתוכנית מצורפת תוכנית בינוי מנחה.

עקרונות הבינוי: 1.1 מבנים וככרות מדורגים בהתאם לטופוגרפיה.

1.2 הגישה לרכב תותר רק מדרך מסי-101.

1.3 חניה אחורית.

1.4 שילוב של מבנה חנויות אורכי וגושי בנינים ניצבים לדרך מסי 1.

2. תנאי להגשת תוכנית להיתר בניה, יהיה הגשת תוכנית בינוי לכל המגרש בק.מ. 1:250 ע"ג תוכנית מדידה שנערכה ע. מודד מוסמך.

3. בתוכנית הבינוי תסומן החלוקה של שלבי הבניה.

4. תוכנית הבינוי תכלול פרוט אזורי כיכר, מעברים מקורים, אזורי גינון וכד'.

5. כל השטחים עבור הציבור יסומנו וירשם עליהם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

6. החניה תהיה בתחום המגרש. למגרש לרכב תותר רק מכביש מסי 101.

7. לא תותרנה גישות מתחום האתר המסחרי אל הדרך המחברת בין דרך מסי 1 לבין דרך מסי 7.

8. גשר הולכי הרגל המתוכנן מעל לדרך מסי 1 בתשריט יוקם על ידי יזם התוכנית.

ג. שטח הבניה

1. שטח הבניה העיקרי יהיה 80% משטח המגרש המיועד למסחר ו-80% עבור שטחי שירות. שטחי שירות יכללו קומות עמודים, ארקדה, חדרי מכונות וחדרי בטחון ו/או מקלטים.

ד. גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על 3 קומות כשהגובה הכולל לא יעבור על 9.0 מ'.

ה. גמר בנין

חומרי הגמר יהיו מחומרים קשיחים - אבן, פסיפס, קרמיקה וכד'.

חומרי הגמר יצוינו ע"ג החזיתות.

ו. פיתוח

1. יבנו קירות תומכים מאבן ע"פ דוגמא שתקבע ע"י מהנדס המועצה.

2. הככרות ירוצפו באבן משתלבת ו/או גרנוליט.

3. ינטעו עצים במרווח בין הכביש והככר.
4. פתרון הניקוז לואדי יהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית הפיתוח.
- ז. תניה
1. החניה תהיה בהיקף שנקבע בתקן המצורף לחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה תרוכז במגרש בקצה רח' 101 ותשמש את המגרש המסחרי.
16. מגורים - מגרש מסי 4
קיים בשטח מבנה מגורים בן 32 יח"ד.
לא תותר תוספת בניה במגרש הנייל.
17. שטח לתכנון בעתיד
השטח מהווה רזרבה קרקעית לדרך מקשרת.
במידה ותסלל דרך ניתן יהיה לחבר אליה דרך גישה למוסד במגרש מסי 1.
18. ש.צ.פ. - מגרש "י"
השטח הממוקם בין מגרשים א' ו-ב' ישמר במצבו הטבעי ידרש להגן על הצמחיה הטבעית.
יותר להעביר שבילי מדרגות פינות ישיבה וכד'.
19. שטח לנופש וספורט - מגרש "יא"
השטח ישמש לספורט ונופש. יותר להתקין מגרשי ספורט ומגרשי משחקים למיניהם. יותר להקים מבנה בן קומה אחת בשטח בניה עיקרי של 7.5% משטח המגרש ו-2.5% משטח המגרש שטח שרות. המבנה ישמש כמלתחות, מזנון ומשרד, ושירותים ציבוריים.

קוי בנין	גובה בנין	שטחי בניה								שטח מגרש מ"ר	יעוד	מס' מגרש	
		קומות	סה"כ שטח בניה	כנסות מקורות לאבני סלע	מחסנים	חדרי מכוונות	מבואות ח"מ	חניה	ממ"ק				עיקרי
לפי המסומן בתשריט	7 ק'	222% + ממ"ק * חניה מקורה								180%	8,828	מלונות ונופש	1
"-	3 ק' (12.0)	120%	10%	7%	5%	5%	30%	3%	60%	5,794	מסחר, חולב עם מוסדות סמיכים	2	
"-	3 ק' (9.0)	160%	15%	7%	7%	8%	40%	3%	80%	8,055	מסחר	3	
		-	-	-	-	-	-	-	קיים	897	מגורים	4	
לפי המסומן בתשריט	2+2 ק'	67%	2%	-	-	2%	-	3%	60%	15,161	א.ב.צ.	א	
"-	2+2 ק'	67%	2%	-	-	2%	-	3%	60%	9,659	א.ב.צ.	1/א	
"-	3 ק'	67%	2%	-	-	2%	-	3%	60%	9,733	א.ב.צ.	ב	
"-	7.0 מ' מעל רח' 11	60%	3%	-	-	3%	-	4%	50%	1,419	א.ב.צ.	ג	
"-	2 ק'	35%		-	-	3%	-	2%	30%	1,464	א.ב.צ.	ד	
"-	2 ק'	35%		-	-	3%	-	2%	30%	1,456	א.ב.צ.	ה	
"-	12.0 מ'	65%	3%	-	2%	3%	-	2%	55%	5,269	א.ב.צ.	ו	
"-	3 ק'	60%	3%	2%	-	3%	-	2%	50%	1,657	א.ב.צ.	ז	
"-	3 ק'	60%	3%	2%	-	3%	-	2%	50%	1,189	א.ב.צ.	1/ז	
"-	2 ק'	570 מ"ר + קיים	10 מ"ר	-	-	-	-	10 מ"ר	קיים + 550 מ"ר	1,670	א.ב.צ.	ח	
"-	2 ק'	220 מ"ר + קיים	10 מ"ר	-	-	-	-	10 מ"ר	קיים + 200 מ"ר	1,900	א.ב.צ.	ט	
"-	1 ק'	10%	2.5%	-	-	-	-	-	7.5%	6,203	נופש 1901	יא'	
"-	2 ק' + 1	60%	2%	-	-	2%	-	3%	50%	18,221	א.ב.צ.	יב'	

א יאה טבלה נפרדת עם א

- הערות:** 1. שטחי המגרשים ע"פ מדידה גרפית במחשב. שטחי המגרשים יקבעו סופית ע"פ תוכנית חלוקה.
2. יותר להעביר שטחי שרות מסעיף לסעיף.

21. איכות הסביבה

21.1 אקוסטיקה

א. תוכניות הבינוי במגרשי הבניה א' ו-ב' המיועדים לבנית בתי ספר ובמגרש הבניה י"א המיועד לאזור ספורט ילוו בחוות דעת אקוסטיות לצורך מניעת מטרדי רעש אפשריים מתחום אתרים אלה לאזורי המגורים הסמוכים.

ב. חוות הדעת האקוסטית תועבר לבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ולאישורם.

ג. מתן היתרי הבניה לשימושים המותרים במגרשי הבניה א', ב' ו-יא' יותנו בביצוע המלצות חוות הדעת האקוסטית הני"ל.

21.2 ניקוז

בתוכנית הניקוז לשטח התוכנית יוראה פתרון להסדרת הניקוז בואדי ומורדותיו המוצעים לבינוי, באישור רשות הניקוז.

22. דרכים וחניה

22.1 הדרכים המקיפות את התוכנית נסללו בהתאם לתוכנית מכ/231 למעט דרך מס' 1 שרחבה נקבע בתוכנית זו ל 24.0 מ' בלבד.

22.2 מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה בעת מתן היתר הבניה.

22.3 מקומות החניה לאורך הדרכים הראשיות לא יכללו במנין מקומות החניה הדרושים במגרשים השונים למעט החניה לאורך דרך ללא מוצא מס' 11.

23. פיתוח

23.1 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכיו"ב.

23.2 עבודות הביצוע של המבנים ידרשו ביצוע עבודות חפירה בהיקף גדול. לפני תחילת הביצוע ידרש מגיש היתר הבניה לקבל אישור על מקום לשפיכת פסולת חפירה. לא תותר השארת פסולת חפירה בתחומי תוכנית זו.

23.3 קירות תומכים בכל שטח התוכנית יהיה ע"פ הוראות מהנדס המועצה המקומית.

23.4 בשולי דרך מסי 1 ינטעו עצים.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קו ראשי

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 קו"ש 5.0 מ'

בקו מתח עליון 100-150 9.5 מ'

25. תחנות טרנספורמציה

1. כל תחנות הטרנספורמציה בשטח התוכנית יהיו תחנות פנימיות משולבות במבנים או בקירות התומכים.

2. יותרו תחנות טרנספורמציה בש.צ.פ - זאת כאשר המבנה מהווה חלק בלתי נפרד מהפיתוח המבוצע.

26. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים לשטח ציבורי פתוח ולאתרים למבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם המועצה המקומית רכסים.

27. איחוד וחלוקה מחדש

27.1 גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

27.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות ו/או גבולות מגרשים מוצעים - זאת כמתואר בתשריט.

28. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

29. שירותים עירוניים
- 29.1 ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה.
- 29.2 אספקת מים
אספקת מים לבנינים תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- 29.3 ביוב
כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית. החיבור יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- 29.4 הידרנטים
על מגישי בקשה להיתר בניה להתקין במגרשים הידרנטים לפי דרישת קצין כבאות ולשביעות רצונו.
- 29.5 הרחקת אשפה
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה בעת מתן היתר הבניה.
- 29.6 טלפון
אספקת טלפון ורשת כבלים ל-T.V. יבוצעו בשטח התוכנית ע"י מוליכים תת קרקעיים.
אין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מכניים כבדים מעל קוי טלפון קיימים - יש לבקש סימון הקווים בשטח מחברת בזק לפני ביצוע הפירה בשטח.

אין לנו התנגדות עקרונית להצגתה, בהנאי ש.ו. גמלה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו היא לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות לעזם חוקית או ככל בעל ענין אחר בשטה התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכום: **תאריך: שנת 1996** כל רשות מוסמכת, לפי כל

הזוה ועפיי כל דין. אדריכל המחוז למען הסר סכס **מנהל מקרקעי ישראל** או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכולל בהכפוף לאין התימתנו על ההתנית חכרה או תואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי י ערכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת שמדת לנו סכל הסכם כאמור ועפיי כל דין. שכן התימתנו ניתנת **ד ורס מנקודת מבט תכנונית.**

30. חתימות

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

7.5.96 תאריך

יוזם התוכנית
ובעל הקרקע:

_____ תאריך: _____

דינה אמר - קוריאל אברהם
אדריכלים ומתכנני ערים
חיפה, דה-חלל 3
מל. 04-341611 פקס. 04-254211

5.5.96 תאריך: _____

מחבר התוכנית:

מועצה מקומית
רכשים

משה טויל
ראש המועצה המקומית
רכשים

7/10/96 תאריך: _____

רשות מקומית:

אפריל 1995

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 393/מכ
גדונה בישיבה מס' 105 בתאריך 25.1.93
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למתן תוקף.
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 393/מכ
גדונה בישיבה מס' 105 בתאריך 25.1.93
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.
מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 393/מכ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.3.96 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 393/מכ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4343
מיום 26.10.95

הודעה על אישור תכנית מס' 393/מכ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4413
מיום 28.5.96