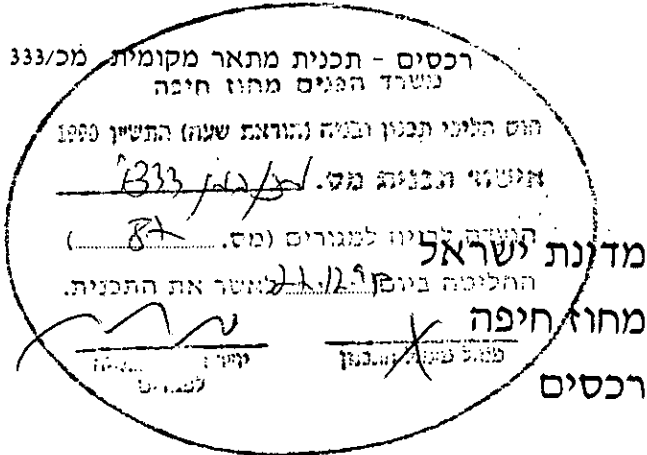


3002813

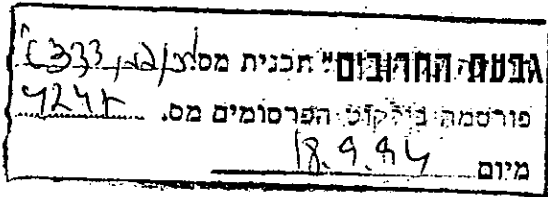
מעודכן 5/2/96  
עמ' 1 מתוך 8

רכסים - תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ)  
נשרד הפנים מהוז חיפה



הועדה לבניה למגורים ולתעשיה  
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"נ, 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.



שינוי תכנית מתאר מקומית - מס' מכ/333 א' (במ) שתקרא  
המהווה שינוי ל: תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ)

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "גבעת החרובים". היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול לא קטוע, ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה החלק בלתי נפרד ממנה הודעה על אישור תכנית מס. א/2/333, פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4292, ביום 17.3.96.

2. קרקע כלולה, גושים וחלקות

חלק גוש: 10393	חלק חלקה: 6
חלק גוש: 11145	חלק חלקה: 9, 12

3. שטח הקרקע

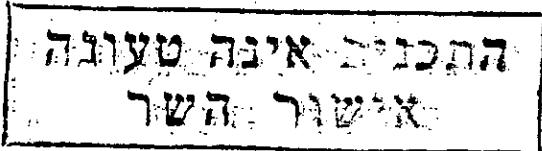
שטח הקרקע בתחום שבו חלה התכנית הוא בן 140 דונם מזוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1250.

4. יחס לתוכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מכ/333 (במ).  
תכנית זו אינה משנה הוראות תכנית מכ/333 (במ) למעט סעיפים 14 ג' 3, 15, ו-19.

5. מטרת התכנית

א. הוספת 2 מגרשים למבני צבור (136,137), ע"מ לאפשר בניית גני ילדים בלבד.  
ב. הגדרת תנאים פרטניים לקבלת היתרי בניה במגרשים 33, 93 ו-109.



רכסים - תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ) מעודכן 5/2/96  
עמ' 2 מתוך 8

- ג. הגדרת הגבלת הגובה במגרשים 118-135 כך שתתאפשר תוספת של 36 דירות המותרות בכפיפות לתנאים שבסעיף 11-ב בהוראת תכנית זו.
- ד. במגרשים 15-18 תותר תוספת שטח בקומה מתחת לכביש בהתאם לטופוגרפיה, ובכפיפות לתנאים בסעיף 11-א' בהוראת תוכנית זו.
- ה. מספר יח"ד בתחום התכנית יהיה 382 יח"ד.
- ו. מתן הנחיות לנושא בסוס הקרקע.

**6. מסמכים הכלולים בתכנית**

הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים ביחד, כמקשה אחת, את "התכנית" או "תכנית זו". ונספח א' לתקנון כנספת מחייב.

**7. בעלי הקרקע**

מינהל מקרקעי ישראל.

**8. יזמי תכנית**

המועצה המקומית רכסים.

**9. עורך התכנית**

נדב אפרת - אדריכל ומתכנן ערים.

10. הוראות למספר דירות מותר, שטחי בניה מותרים ומספר הקומות המותר

10 א. טבלה

קווי בנין	גובה	מספר קומות		סה"כ שטחי שירות אחזים	סה"כ שטחים עקיפים אחזים	שטח לבניה למגורש						אזור מרשימים מס.	
		מספר קומות הנכנסות	מספר קומות מעל מפלס הנכנסות			מספר קומות שטח שירות אחזים	מספר קומות שטח שירות אחזים	מספר קומות שטח עקיפים אחזים	מספר קומות שטח עקיפים אחזים	מספר קומות שטח עקיפים אחזים	מספר קומות שטח עקיפים אחזים		
7.0 קדמי 4.5 צדדי 3.0 אחורי		5	3	15	113	8	70	7	43	10 יחיד למגורש	1,200 מ"ר	מגורים מיוחד	118-135
5.0 קדמי 3.0 צדדי 4.0 אחורי		3	2	15	90	5	20	10	70	2 יחיד למגורש	500 מ"ר	מגורים מיוחד	15-18
5.0 קדמי 5.0 צדדי 5.0 אחורי		1	1	6	25			6	25	2 כתות גן	1,200 מ"ר	גן ילדים	137
5.0 קדמי 5.0 צדדי 5.0 אחורי		4	1	15	55			15	55	מכס: 50% מהתכנית	1,270 מ"ר	צבורי	33
5.0 אחורי		4	3	20	80			20	80	מכס: 50% מהתכנית	1,800	צבורי	93,109

מעודכן 5/2/96  
עמ' 4 מתוך 8

רכסים - תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ)

10 ב' אישור היתרי הבניה יותנה בהגשת תכניות של חתכים וחזיתות בכל מגרש בק.מ. 1:200 המציג את עקרונות הבינוי והסדרי החניה בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.

### 11. גבהים

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

- א. 1. במגרשים 15-18 לא יעלה הגובה על 6.5 מ' מעל פני ציר הדרך במצבה הסופי במקום המפגש עם המשך ציר המגרש הסמוך הניצב לדרך. למידה זו אפשר יהיה להוסיף גובה המתקבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו נופל מ: 25° ואינו עולה על 35°.
2. במקומות שגובה פני רצפה קומת קרקע עולה על 0.50 מ' מעל +000 של הכביש, ניתן יהיה להוסיף 1.00 מ' בגובה.
3. במקומות שגובה פני רצפה קומת קרקע עולה על 1.00 מ' מעל +000 של הכביש, ניתן יהיה להוסיף 1.50 מ' בגובה.
4. במקומות שגובה פני רצפה קומת קרקע עולה על 1.50 מ' מעל +000 של הכביש, ניתן יהיה להוסיף 2.00 מ' בגובה.
5. במגרשים הנ"ל תותר קומת מגורים נוספת מתחת לגובה הכביש תוך ניצול הטופוגרפיה של השטח, אך בכל מקרה גובה הבתים לא יעלה על האמור לעיל.

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

1. יקבע "קו חוסם עליון" לגבי כל מגרש ומגרש. גובה המבנים או חלקי המבנים וכיו"ב באותו מגרש לא יעבור את הקו החוסם.
2. קביעת הקו תעשה כלהלן: בנקודת מפגש ציר הדרך עם ציר המגרש הסמוך, יוצב אנך שגבהו 12.5 מ'. מקצה האנך במישור המוגדר ע"י האנך וציר המגרש, תועבר קרן "המסתכלת אל המגרש" בזווית בת 80° קרן זו מהווה את ה"קו חוסם עליון". (האנך שמופיע בתא. 44 מ' ששיפועו אינו נופל מ: 25° ואינו עולה על 35°.)

ג. במגרשים מס. 33, 93 ו-109 לא יעלה הגובה על 11.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר במגרש.

ד. במגרשים מס. 136, ו-137 תותר בניה בגובה קומה אחת בלבד כאשר גובה

לפי תנאי מס' 11  
על סף הכביש

X

רכסים - תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ) מעודכן 5/2/96  
עמ' 5 מתוך 8

הנקודה הגבוהה ביותר בגג לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס  $\pm 0.00$  של הבנינים  
במגרשים הגובלים.

#### 12. ניקוז

ניקוז המים יעשה ע"י חיבור מער' הניקוז הפנימי של השכונה אל רשת הניקוז  
האזורית.

#### 13. אשפה ופסולת

סוג מתקני אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י המועצה המקומית  
רכסים. יהיה זה מסמכותו של ראש המועצה לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל  
המיועדים לשתי יחידות דיור לכל היותר בתוך שטח המגרשים המיועדים  
למגורים.

#### 14. מקלטים

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם הבקשה להיתר תואמת תקנות ההתגוננות  
האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התש"ן - 1990 והשינויים החלים בהן מעת  
לעת.

תותר הקמת מרחבים מוגנים בשטחים המיועדים למבנה צבור ולשטחים  
צבוריים פתוחים ע"פ תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית.

#### 15. מועדי ביצוע

תחילת ביצוע לפי סעיף 6 א' לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"נ 1990,  
לצורך זה יחשב כ-גמר ביצוע כל עבודות התשתית ויסודות ל- 20% מיח"ד  
במגרשים 118-135 ובמגרשים 15-18.

#### 16. ביסוס המבנים:

- א. תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה עריכת בדיקות קרקע ע"י גיאולוג וקבלת  
חוות דעת והנחיות לביסוס ע"י יועץ קרקע מוסמך.
- ב. אישור תכניות הקונסטרוקציה ע"י יועץ קרקע מוסמך.
- ג. ביצוע היסודות יעשה בהשגחת מפקח צמוד אשר יוודא את קיום הוראות  
המפרט, ויאשר יציקת כל יסוד וידווה למהנדס הבסוס.
- ד. תכנון המבנים יעשה באופן שהם לא יתמכו אדמה ויהיו מופרדים אופקית

רכסים - תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ)  
מעודכן 5/2/96  
עמ' 6 מתוך 8

מהקרקע.

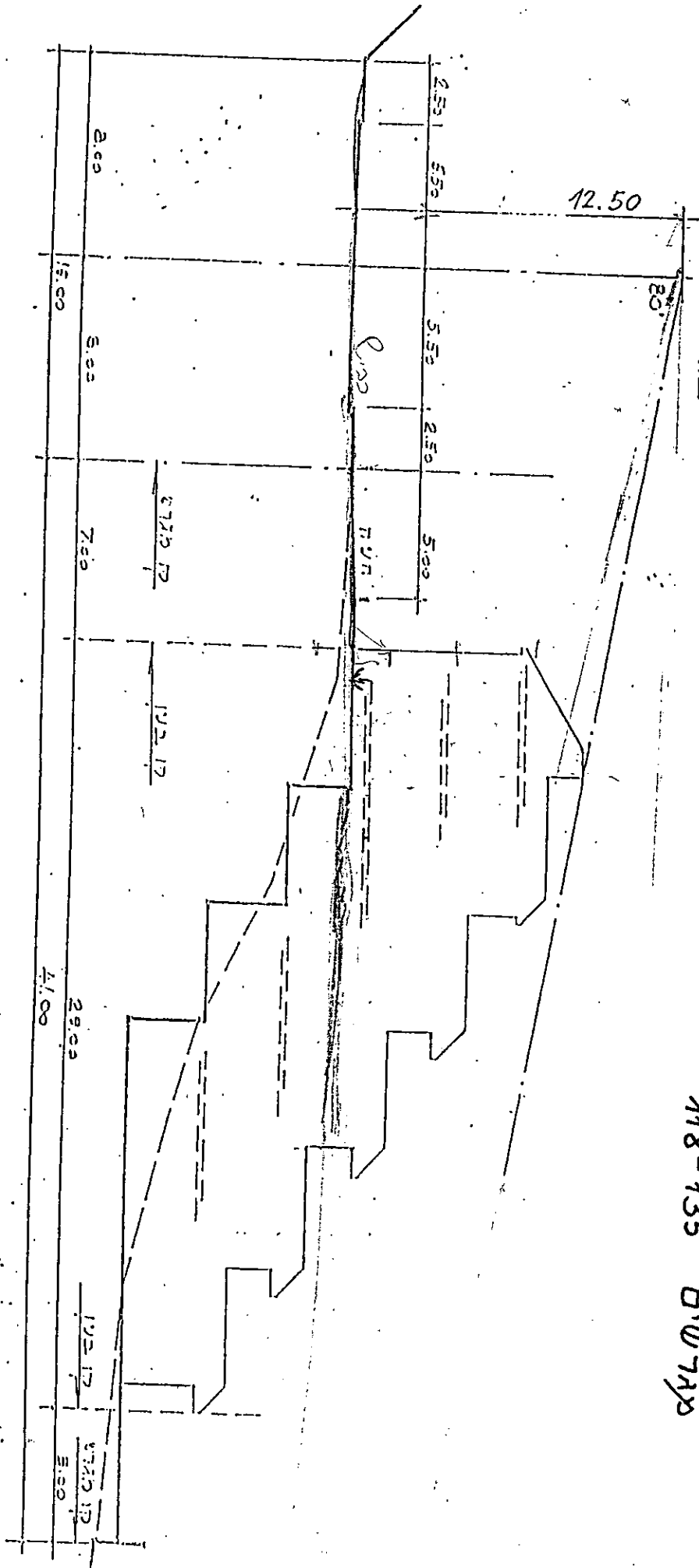
ה. תכנון הנקוז של מי הגשמים מהמגרש יעשה ע"י יועץ מנוסה. מחוץ למגרשים  
ובמורד הגבעה הנקוז יעשה באופן טבעי.  
ו. על הקבלן למנוע הצפות ולדאוג לניקוז יעיל של האתר בעת עבודות הבניה.

**17. תכנית פיתוח סביבתי**

בתכנית הפיתוח של הטיילת במגרש מס. 117 (שצ"פ) יסומנו דרכי גישה להולכי  
רגל למגרשים מס' 136 ו-137, המיועדים למבני צבור.

מעודכן 5/2/96  
עמ' 7 מתוך 8

רכסים - תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ)



118-135 מערשים

גלפה א'

מעודכן 5/2/96  
עמ' 8 מתוך 8

רכסים - תכנית מתאר מקומית מכ/333 א' (במ)

18. אישורים

**מסח טויל**  
**ראש המועצה המקומית**  
**רכסים**

א. יזמי התכנית

מועצה מקומית רכסים

ב. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

ג. עורך התכנית

נדב אפרת אדריכל ומתכנן ערים

טל. 04-847190 רח' האלוניס 3 רכסים 20400

הוראות אלה מעודכנות ל - 5/2/96

132.96

נדב אפרת אדריכל  
רכסים  
04-847190  
04-847257

א/א גיל