

1098/0
GWH 25347/1

מחוז חיפה

מרחב תיכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת מס' ג/ד/1222 – ענ/672

דרך מס' 61 בקטע דרך מס' 574 - דרך מס' 6

תוכנית דרך ראשית בתמ"א 3 ע"פ סעיף 119 ב' לחוק התכנון והבניה

המהווה שינוי לתכניות ג/430, ענ/במ/359, ענ/במ/360,
ענ/125, ג/655, ג/400

תקנון לתשריט

בעלי קרקע: מדינת ישראל ואחרים

יוזם ומגיש התכנית: משרד התחבורה
מע"צ משרד ראשי

רח' קלרמן גנו ת.ד. 13198 ירושלים 91131

עורך התכנית: ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ

רח' היוזמה 3 ת.ד. 85 פארק עסקים טירת הכרמל

אוקטובר 2007

ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ

(מהדורה 6 – 7/10/07)

טל: 03-6366444

תיא, 67891 רח' יגאל אלון 55

פקס: 03-6366440

טירת הכרמל ת.ד. 85 30200 רח' היוזמה 3 טל. 04-8577355

פקס: 04-8577365

E-mail - Haifa: delhaifa@netvision.net.il

מחוז חיפה

מרחבי תכנון: מקומי עירון

באקה אל ערביה - ג'ת.

1. המקום:

2. חלות התכנית:

גוש	חלקות מלאות	חלקי חלקות
8772	2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 23, 24, 30, 35, 36	1, 5, 7, 9, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33
8773	42, 43	40, 41, 44, 45, 46, 54, 56
8776		20, 35
8777		46, 31, 30
8780	3, 4	1, 2, 5, 12, 13
8809	26, 27, 30, 42, 43	20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 55, 57, 58, 59, 61, 64, 65, 69, 70, 71, 73
8810	24, 8	5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 25, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 62, 63, 66, 69, 70, 71

3. שם התכנית:

א. תכנית מפורטת מס' ג/ד/1222 - ענ/672 מהווה שינוי

לתוכנית ג/430, ענ/במ/359, ענ/במ/360, ענ/125, ג/655, ג/400.

ב. **מהות** – תוכנית דרך ראשית בתמ"א 3 ע"פ סעיף 119 ב' לחוק התכנון והבניה.

הנקראת: דרך מס' 61 קטע דרך מס' 574 - דרך מס' 6

4. השטח הנכלל בתכנית:

515.53 דונם

5. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- הוראות (תקנון)
- תשריט בקני"מ 1:2500

- נספחים:

- נספח א' - תנוחה בקני"מ 1:2500 (מחייב)
- נספח ב' - חתך לאורך בקני"מ 1:250/2500 (מחייב)
- נספח ג' - חתכים לרוחב טיפוסיים בקני"מ 1:200 (מחייב)
- נספח ד' - תצ"א בקני"מ 1:10000 (מנחה)
- נספח ה' - תסקיר השפעה על הסביבה (מנחה)
- נספח ו' - חו"ד המשרד לאיכות הסביבה (מנחה)
- נספחים א', ב', ג' - מחייבים אך נתן לבצע שינויים בכפוף לאישור משרד התחבורה.

6. יחס לתכניות אחרות:

התוכנית משנה את תוכניות ג/430, ענ/במ/359, ענ/במ/360, ענ/125, ג/655, ג/400.

במידה ויהיו סתירות בין הוראות תכנית זו להוראות התוכנית המפורטת לעיל תגברנה הוראות תוכנית זו.
ההוראות המתייחסות לשטחי מגורים, מבני ציבור שאושרו בתוכניות המפורטות לעיל יהיו בהתאם לתוכניות אלו.

7. מטרת התכנית: א. התוית דרך ע"פ סימון ו-1 לחוק התכנון והבניה.
- ב. חיבור צפון השומרון והישובים ג'ת ובאקה אל ערביה לדרך מס' 6 ודרך מס' 444.
- ג. מתן הקלה בקוי בנין לאזורים המיועדים לפיתוח ע"פ תוכניות מאושרות.
8. עקרי התוכנית: שינוי יעוד של שטח חקלאי לדרך.
9. גבולות התכנית: גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
10. באור סימני התשריט: קו כחול - גבול התכנית
קו כחול מקווקו - קו בנין מכביש 61 לתוכניות מאושרות ביום הפקדת התוכנית
קו סגול מקווקו - גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע אדום - דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע תכלת - שטח למפעלי מים
שטח צבוע חום - דרך קיימת ו/או מאושרת
קו תחום צהוב - מיבנה להריסה
שטח עם קווים אדומים דקים - דרך קיימת לביטול
אלכסוניים ירוקים על רקע לבן - שטח חקלאי
שטח צבוע בצבע סגול - שטח אזור תעשייה
שטח צבוע בקווים אלכסוניים
ירוק ואדום לסרוגין - טיפול נופי אקוסטי
שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע צהוב - שטח מגורים
אליפסה ומספר בתוכה - מס' תוכנית מאושרת
מספר שחור ברביע העליון של עיגול הדרך - מספר דרך
מספר שחור ברביע הצדדי של עיגול הדרך - קו בנין מציר הדרך
מספר שחור ברביע התחתון של עיגול הדרך - רוחב הדרך במטרים.
קו שחור עם משולשים לסרוגין ומס' - גבול גוש/ מס' גוש
מספר מוקף בעיגול ירוק - מס' חלקה
קו ירוק - גבול חלקה
שטח צבוע חום עם מסגרת חומה - מבנה ציבור
קו שחור דק - מבנה קיים
שני קווים שחורים מקבילים - גשר
קו שחור מקווקו - מעבר להולכי רגל משולב בגשר
11. דרכים ומעברים חקלאיים: א. דרכים חקלאיות ומעברים חקלאיים יבוצעו ע"פ סעיף 3.1.3 בתסקיר השפעה על הסביבה (נספח ה').
- ב. המעברים החקלאיים יתוכננו ויבוצעו באופן שיאפשר מעבר כלים חקלאיים גדולים.

טבלת שטחים: 12

שטח מוצע		שטח קיים		יעד השטח
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
26.5%	136.56			דרך מוצעת או הרחבת דרך
3.6%	18.7	4.7%	24.08	דרך קיימת ו/או מאושרת
0.4%	2.03			דרך לביטול
59.8%	308.19	88.6%	456.91	שטח חקלאי
4.7%	24.02	5%	25.31	שטח מפעלי מים
3.2%	16.34			שטח לטיפול נופי אקוסטי
0.2%	1.25	0.2%	1.25	שטח מלאכה ומסחר
0.1%	0.64	0.1%	0.64	שטח ציבורי פתוח
1.5%	7.74	1.5%	7.74	שטח מגורים
100%	515.53	100%	515.53	סה"כ שטח

13. **תכליות ושימושים:** א. דרך - כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (תמ"א 3) פרק א' סעיף 1.
 ב. מתקנים הנדסיים - מתקני וקווי מים, תקשורת, חשמל, ביוב וניקוז.
 ג. מתקן דרך - כמוגדר בסעיף 4 לתיקון מס' 7 לתמ"א 3.
14. **הפקעה ורישום:** כל השטחים המיועדים לדרך יופקעו בהתאם לחוק וירשמו על שם מדינת ישראל.
15. **אסור בניה:** אסור להקים מבנים בשטח הדרך.
16. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

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

2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

17. שיקום נופי ועבודות עפר :

- 17.1 תוכניות לשיקום נופי סביבות הדרך
 א. לפני ביצוע הדרך תוכן על ידי אדריכל נוף תוכנית מפורטת לשיקום נופי בהתאם לעקרונות השיקום הנופי ולתשריטים שפורטו בסעיף ג' בתסקיר ההשפעה על הסביבה.
 ב. התוכנית לשיקום תכלול הוראות ותשריטים המציגים את אופן הטיפול הנופי בשטח הפתוח לאורך נחל חדרה, במיגוונים אקוסטיים ובסוללות עפר לרבות שיקום נופי של עבודות תשתית וניקוז.
- 17.2 עקרונות השיקום הנופי
 התוכנית לשיקום תהיה חלק בלתי נפרד של תוכניות הכביש לביצוע.
- 17.3 גבולות שטח העבודה, סימונם והנחיות לעבודה מחוצה להם
 א. בתכנון דרכי הגישה לפרויקט לצורך ביצוע עבודות העפר, יעשה שימוש בכל האפשר בדרכים קיימות, ללא מעבר בישורים קיימים.
 ב. לפני תחילת עבודות עפר, יסומנו בברור בשטח, קווי הדיקור של עבודות העפר על פי התכנון המאושר. כמו כן יסומנו שטחי העבודה ואתר ההתארגנות בשטח.
 ג. אתר ההתארגנות והעבודה יגודר באופן שימנע פגיעה סביבתית ככל האפשר.
 ד. כל ציוד הבניה ו/או פסולת הבניין יפוננו מהשטח בתום עבודות הסלילה לאתר מאושר כחוק.
 ה. דרכי גישה זמניות שתפרצנה וכן אתרי עבודה ואתרי התארגנות למיניהם, ישוקמו לאחר גמר העבודה והשטח יוחזר למצבו הקודם ו/או לפי תוכניות הפיתוח.
- 17.4 עבודות חפירה ומילוי
 בעת ביצוע סלילת הכביש תימנע במידה מירבית הפגיעה בנוף, סתימת ואדיות ונחלים ע"י שפיכת חומר מחפירה עודפת.
 במסגרת התכנון המפורט תושם תשומת לב לצמצום פריסת עבודות העפר בשטח ותכנון מאוזן בין חפירה ומילוי לצמצום עודפי עפר לפינוי.
- בעת ביצוע סלילת הכביש תמנע פגיעה בנוף ובשטחים הפתוחים. לא תהיה חריגה מקווי הדיקור למעט לצורך מחנה עבודה והתארגנות. עודפי חפירה במידה ויווצרו יפוננו לאתר מאושר כחוק או לאתר באישור המשרד לאיכות הסביבה ובעל הקרקע.
 כל חריגה מקווי הדיקור תכלל בשיקום הנופי להחזרת המצב לקדמותו.
- 17.5 ביצוע סוללות ואפיקי ניקוז
 תעלות הניקוז תעוצבנה כתעלות עפר לאורך הכביש, למעט בשתי נקודות :
 1. בסמוך לגשר – ייצוב התעלה יהיה בדיפון אבן טבעית.
 2. אזור מתקנים הנדסיים (מעבירי מים) – ייצוב התעלה יבוצע באמצעות כוורות עם מילוי.
 3. התכנון המפורט של מעבירים המוצעים לבע"ח (מעביר מים מס' 2 והמעביר לדרך חקלאית) יעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים.
18. הוראות למניעת מפגעי רעש :
- 18.1 המיגון האקוסטי
 א. התוכנית המוצעת תכלול מערך מיגון אקוסטי שעקרונותיו פורטו בתסקיר ההשפעה על הסביבה ובתשריט המיגון האקוסטי. חובת ההגנה האקוסטית תחול רק לגבי שימושים אשר היו קיימים בעת אישורה של תוכנית זו או לגבי שימושים הכלולים בתוכניות מאושרות אשר אושרו לפני הפקדת תוכנית זו.
 ב. המיגון האקוסטי יתוכנן על פי הקריטריונים שנקבעו ע"י הועדה בינמשרדית לתקני רעש דרכים (פברואר 1999) לדרכים חדשות.
 ג. לכל שלב ביצוע יבוצע המיגון האקוסטי הסופי המתאים לשלב.
- 18.2 מניעת רעש בעת ביצוע העבודות
 א. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשלי"ט - 1979.

- ב. שעות העבודה המותרות יהיה לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ב – 1992 (למעט אם העבודות נדרשות למניעת סכנה לציבור).
- 18.3 חצי שנה לאחר הפעלת הכביש יבצע היזם מדידות רעש באזורים הנכללים בתכנית מאושרות ביום אישור תכנית זו. במידה וידרש, על היזם להשלים מיגונים אקוסטיים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במידת הצורך תיערך בדיקה נוספת חצי שנה מאוחר יותר.
19. **שלבי בנייים:**
1. הדרך מתוכננת לביצוע בשלבי בתוך 10 שנים ובהתאם לצרכים תחבורתיים ולשיקולים תקציביים. בשלב ראשון יבוצע מסלול אחד ובשלב השני יבוצע המסלול האחר.
2. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לבצע את הפרוייקט בשלבים אחרים או כמקשה אחת.
3. בכל שלב ביצוע יבוצעו המיגונים האקוסטיים המתאימים לאותו השלב, במתכונתם הסופית.
20. **מהלך ההקמה:**
- 20.1 מניעת רעש בזמן עבודות עפר ראה סעיף 19.2 לעיל
- 20.2 מניעת מטרדי אבק בזמן ביצוע עבודות עפר יש להרטיב את שבילי העפר לרכב מכני ובעת ביצוע העמסת עפר לרכב מכני כבד, כדי למנוע אבק בחודשי הקיץ.
- 20.3 הכביש יבוצע מבחוץ כלפי פנים, לצורך כך רוחב הדרך יופקע במלואו בשלב הראשון.
21. **דרכי גישה:** תובטח גישה לכל החלקות המנותקות בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר (מע"צ ומשרד התחבורה).
22. **פיצויים:** פיצויים בגין פגיעה במקרקעין יהיו על פי סעיף 119 ד' לחוק התכנון והבניה.
23. **תשתיות:**
- 23.1 לפני תחילת הביצוע יש לתאם את תוכניות הביצוע עם כל הרשויות הממונות על תשתיות כגון: בזק, חברת חשמל, מקורות, רשות עתיקות, הרשות המקומית, רשות הניקוז השרון, אגודת המים המקומית וכו'.
- 23.2 תנאי לביצוע הדרך הינו סימון כל מערכות התשתיות במסגרת התכנון המפורט.
24. **רשות העתיקות:**
- א. כל עבודות הכביש, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 והתקנות לפיו.
- ב. במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פיקוח צמוד, בדיקות מקדימות וחפירות הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הכביש, תהיה הועדה רשאית להתיר שינויים בתוכנית ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה/פיתוח/סלילה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

25. **מבנים להריסה:**
מבנים החורגים לתחום דרך יהרסו בהתאם לפרק ז' לחוק. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת השטח הציבורי המיועד כחוק, ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

26. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, ולאחר התייעצות עם מגיש התוכנית, תהיה ראשית להתיר הקמת מבנים חקלאיים פריקים וזמניים העשויים מבניה קלה המיועדים לצורך העיבוד החקלאי בלבד בתחום קווי הבנין הקבועים בתוכנית. אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראות תוכנית ג/400 החלה בשטחים אלה.

חותמותחתימות:

התורה האלה קבוצה ביטול יום

כדקתי, קראתי בעיון ומאשרת

זיפלינגר

מנהלת אגף מסדור ופיקוד

יוזם התכנית

ד.א.ל. הדסה (2004) בע"מ

עורך התכנית

תאריך

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 674/ג/1222/3/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.6.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 674/ג/1222/3/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5207
מיום 17.7.03

הודעה על אישור תכנית מס. 674/ג/1222/3/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5281
מיום 28.2.08