

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מספר מכ/744/א

רכסים - תכנית להעתקת כביש מס' 11

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 26.06.2013
 נתקבל
 תיק מס' _____

חיפה

מחוז

ועדה מקומית מורדות הכרמל

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכניות מס' מכ/231, מכ/393

סוג התוכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/744/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6163
 ביום 25.11.10

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' מכ/744/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.2.11 לאשר את התכנית.
9.6.11
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להעתיק ממקומו את כביש מס' 11 ולמקם אותו בסמוך, כך שיימנע הצורך בעקירת כרם עצי זית, הקיים במקומו המקורי של הכביש המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' מכ/744/א

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	רכסים – תכנית להעתקת כביש מס' 11
1.2	שטח התוכנית	16,208 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף
		8 מספר מהדורה
		11.12.2012 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית יפורסם ברשומות	• תוכנית מפורטת
		• סוג איחוד וחלוקה
		• תכנית ללא איחוד וחלוקה
		כן
		לא
		• ועדה מחוזית
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		היתרים או הרשאות
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
- | | |
|--------------|---------|
| קואורדינטה X | 210,100 |
| קואורדינטה Y | 739,800 |
- 1.5.2 תיאור מקום הישוב רכסים, במורדות הצפוניים של גבעה ג'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית רכסים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- יישוב רכסים
שכונה גבעה ג'
רחוב רחוב הרקפות (דרך מס' 1) ורחוב השקד (דרך מס' 7)
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק מהגוש	139	128, 129, 138, 141, 148, 150,

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/393	א-1, ב, י, יא,

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/393	שינוי	התכנית משנה ייעודים והוראות בתחומה	4413	28.5.96
מכ/מק/393א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית להתקנת עמוד טרנספורמציה	4681	20.9.98
מכ/231	שינוי	התכנית משנה ייעודים והוראות בתחומה	3420	22.1.87
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	התכנית כפופה לקבוע עבור אזור רגישות ג'	5704	16.8.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		קביליו אודסר וידן אדרכלים- אדרכל אורי וידן	15.6.2008 עדכון מ- 4.5.2011		24		מחייב	הוראות התוכנית
		קביליו אודסר וידן אדרכלים- אדרכל אורי וידן	15.6.2008 עדכון מ- 4.5.2011	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		תד"מ הנדסה - מהנדס רגב טורס	23.10.2008 עדכון מ- 2.5.2011	1		1:1250	מחייב	נספח תנועה וחניה
		קביליו אודסר וידן אדרכלים- אדרכל אורי וידן	11.12.2012	1	1	1:500	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של המסמכים המחייבים לתשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		02-5380155		02-5383333	רח' יפו 169, ירושלים 94382	ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ בשם מינהל מקרקעי ישראל					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	02-5380155		02-5383333	רח' יפו 169, ירושלים 94382	ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ בשם מינהל מקרקעי ישראל					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית
	04-8645537		04-8630855	קריית הממשלה - בנין אי רח' פלייס 15 ת"ד 548 חיפה 33095	מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה						בעלים
	04-9040657		04-9846035	הרב קוק 2, רכסים 20496	מועצה מקומית רכסים						רשות מקומית

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'
kov@acicom.net.il	04-8202602	050-4282204	04-8202601	דרך בר יהודה 44 ת"ד 2010, נשר 36620	קביליו אודסר ידן אדריכלים בע"מ.	34432	05197893-0	אורי וידן	אדריכל	אדריכל
	04-577567		04-8577566	פארק עסקים כרמל טירת הכרמל 30200	תד"מ הנדסה אזרחית בע"מ			רגב טורס	מהנדס	מתכנ דרכים
	04-6595164		04-6594970	שד' ארלוזורוב 16, עפולה	רוחם - שבח חברה למדידות תכנון ויזום בנייה בע"מ			חיים שבח	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונה מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי מיקום תוואי דרך מס' 11 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד של קרקע, באופן שמתחייב מהעתקת כביש מס' 11 – קביעת ייעוד לדרך במקום חלק משטח לספורט ונופש והוספת שטח לייעוד ספורט ונופש במקום ייעוד לדרך שבוטלה.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע שבתחום התכנית.
- 2.2.3 קביעת הוראות בנייה לייעוד ספורט ונופש:
- קביעת שטחי בנייה.
 - קביעת מרווחי בנייה.
 - קביעת גובה בניינים.
- 2.2.4 התוויית דרך חדשה וביטול דרך קיימת.
- 2.2.5 קביעת הוראות לפיתוח תשתיות כגון: ביוב, מים, סידורי תברואה, חשמל, תקשורת וכיו"ב.
- 2.2.6 קביעת הוראות סביבתיות לפיתוח, נגר עילי, אקוסטיקה, דרכים וחנייה וכיו"ב.
- 2.2.7 קביעת השלבים לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16.208		--	16.208	דונם	שטח התוכנית
	6.113		0.01	6.103	דונם	נופש וספורט – שטח המגרש
	7.5		--	7.5	% בניה	נופש וספורט – שטח עיקרי
	458.48		0.75	457.73	מ"ר	נופש וספורט – שטח עיקרי
	2.5		--	2.5	% בניה	נופש וספורט – שטחי שירות
	152.83		0.25	152.58	מ"ר	נופש וספורט – שטחי שירות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	הערות	תאי שטח כפופים
ספורט ונופש	121		
שטח ציבורי פתוח	123, 122		
דרך מאושרת	203, 201	דרכים מס' 1, 7	
דרך מוצעת	205, 204	דרכים מס' 1, 11	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 ספורט ונופש****4.1.1 שימושים**

- פעילויות ספורט ונופש שאופיים יאושר בידי הוועדה המקומית, כדוגמת מגרשי ספורט לסוגיהם (כדורגל, כדורסל, כדורעף וכיו"ב משחקי כדור, אתלטיקה), מתקני ספורט, משחק ונופש.
- יותר להתקין מגרשי ספורט ומגרשי משחקים למיניהם.
- לא תותר הקמת בריכת שחייה.
- מבנה אחד שישמש למלתחות, מזנון, משרדים לשירות פעילויות הספורט והנופש שבמקום ושירותים ציבוריים.

4.1.2 הוראות

- א. יותר להתקין בתא השטח מגרשי ספורט ומגרשי משחקים לסוגיהם.
 ב. יותר להקים בתא השטח מבנה אחד חד קומתי.
 ג. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית. פני מפלס רצפת המבנה לא יעלו על 1.0 מטר מפני מגרשי הספורט הצמודים לו. גובה המבנה מתייחס לפני מישור הגג שלו. מעל מפלס זה תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש הבניין בלבד, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- תנאים להכנת תכנית בינוי
- א. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש על-ידי אדריכל נוף רשוי ואישורה על-ידי הוועדה המקומית.
 ב. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה לכל המגרש, בק"מ 1:250 ותוכן על רקע תכנית מדידה שנערכה בידי מודד מוסמך.
- הוראות פיתוח
- א. ייבנו קירות תומכים מאבן, לפי דוגמא שתיקבע ע"י מהנדס המועצה. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. באם הפרש הגבהים יהיה גדול מ-2.5 מ', ייבנו מספר קירות תומכים במגבלת גובה זו ובמרחק שלא יפחת מ-1 מ' ביניהם. מרווח זה ישמש לנטיעות וצמחיה.
 ב. פתרון הניקוז לואדי יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח.
- חניה
- א. החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לנספח התנועה והחניה.
 ב. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

- א. למשטחי גינון ונטיעות.
- ב. לשבילים להולכי רגל.
- ג. למתקני וריהוט רחוב.
- ד. למעבר מערכות תשתית.

4.2.2 הוראות

- א. תוכן תכנית פיתוח בידי אדריכל נוף מורשה, והכנתה תהיה תנאי לכל עבודה בתא השטח.
- ב. תכנית הפיתוח תהיה לכל המגרש, בק"מ 1:250 ותוכן על רקע תכנית מדידה שנערכה בידי מודד מוסמך.
- ג. בשצ"פים בתחום התכנית יינטעו עצים לאורך הדרכים.
- ד. באזורים ללא פיתוח אינטנסיבי תישמר הצמחייה הטבעית.

4.3 דרך מאושרת ומוצעת**4.3.1 שימושים**

- א. למיסעות לרכב ולמדרכות.
- ב. לחנייה ולמפרצי אוטובוס.
- ג. לקווי תשתית.

4.3.2 הוראות

- א. בשטח זה תיאסר כל בנייה למעט הקמת תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת לסוגיה, תחנות אוטובוס והסעה וגינון.
- א. החנייה לאורך הדרכים תהיה עבור חניות ציבוריות בלבד ולא תיכלל במניין המקומות הדרושים לפי תקן לכל תא שטח וייעוד.
- א. בצידי כביש מס' 1 יינטעו עצים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ספורט ונופש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה (%)				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללי					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי ימני	קדמי צדדי	
121	6,113	7.5	2.5	7.5	2.5	10	10	3.5 (1)	1	5.0	5.0	5.0	5.0	ספורט ונופש	

(1) גובה הבניין בתא שטח ביעוד ספורט ונופש, יימדד מפני קרקע טבעית. פני מפלס הצפת המבנה לא יעלו על 1.0 מטר מפני מגרשי הספורט הצמודים לו. גובה המבנה מתייחס לפני מישור הגג שלו. מעל מפלס זה תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש הבניין בלבד, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

- 6.1 חניה**
- א. מספר מקומות החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה והתקנתם תהיה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983.
- ב. מקומות החנייה הנדרשים לכל ייעוד יוקמו בתחומי תא השטח ומקומות החנייה שלאורך הדרכים, לא ייכללו במניין המקומות הדרושים.
- ג. במיקום החניות יש להתחשב בעצים קיימים ולשלבם בתכנון החניות.
- ד. הסדרת מקומות חניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.2 אקוסטיקה**
- א. תכנית הבינוי והפיתוח לתא השטח מס' 121 (המגרשים המיועדים לפעילות ספורט ונופש), תלווה בחוות דעת אקוסטית, לצורך מניעת מטרדי רעש אפשריים מתחום תא השטח הזה לאזורי מגורים סמוכים.
- ב. חוות הדעת האקוסטית תועבר לבדיקה ולאישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ג. מתן היתר הבניה לשימוש המותר בתא השטח, יותנה בביצוע המלצות חוות הדעת האקוסטית הנ"ל.
- 6.3 פיתוח סביבתי**
- א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא השטח מס' 121 (המגרשים המיועדים לפעילות ספורט ונופש), לגביהם מוגשת הבקשה להיתר, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכיו"ב.
- ב. במסגרת התנאים לקבלת היתר בניה, יידרש מבקש היתר הבניה לקבל אישור על מקום לשפיכת פסולת חפירה. לא תותר השארת פסולת חפירה בתחומי תכנית זו (ראה סעיף 6.7 להלן).
- ג. קירות תומכים בתחום תא השטח מס' 121 (המגרשים המיועדים לפעילות ספורט ונופש), יהיו בהתאם להוראות מהנדס המועצה המקומית.
- ד. צידי כביש מס' 1 יינטעו עצים.
- 6.4 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**
- א. כל הבניינים בתחומי התכנית יחוברו לרשת הביוב המרכזית. החיבור יבוצע ע"י מבקש היתר הבניה ובהתאם לתכנית שתאושר בידי מהנדס המועצה המקומית.
- ב. במידה שיתוכננו תשתיות ביוב בתוואי כביש מס' 11, תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
- ג. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת בידי מהנדס המועצה המקומית.
- ד. בתכנית הניקוז לשטח התכנית, יינתן פתרון להסדרת הניקוז בואדי ובמורדותיו, באישור רשות הניקוז.
- ה. ניקוז כביש מס' 11 לא יהיה למרכז קידוח כפר חסידים 5, אלא לכיוון הנגדי.
- ו. אספקת מים לבניינים בתחום התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ז. על מבקשי היתר הבניה להתקין במגרשים הידרנטים בהתאם לדרישת קצין כבאות באיגוד ערים לכבאות, ובאישורו.
- ח. מתקנים לפינוי אשפה ולהפרדתה יותקנו בתאי השטח שבתחום התכנית, במספר, באופן ובפרטים שיאושרו בידי מהנדס המועצה המקומית בעת מתן היתר הבניה.

6.5 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. לא יותרו תחנות טרנספורמציה בשצ"פים שבתחום תכנית זו.
- ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ה. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזריר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' --	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' --	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6 תקשורת

- א. אספקת שירותי טלפון, רשת כבלים לטלביזיה ושירותי תקשורת אחרים, תבוצע בתחום התכנית באמצעות מוליכים תת קרקעיים. לא יותרו חיבורים עיליים.
- ב. לפני ביצוע חפירה בשטח יש לבקש מבזק, חברות הכבלים וכל גורם שלו תשתית תקשורת אחרת במקום, סימון קווים בשטח. לא יותר השימוש בכלי מכניים כבדים מעל קווי תשתית תקשורת.

- 6.7 פינוי עודפי עפר**
- 6.7 א. פינוי עודפי עפר ופסולת יבשה ייעשה רק לאתר מורשה לסילוק פסולת יבשה, בהתאם לתכנית האב לפסולת יבשה של מחוז חיפה.
- לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- 1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 2) הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
- 3) בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ג. התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת ועודפי עפר בהתאם לאמור בסעיף א' למעלה תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום תכנית זו.
- 6.8 הפקעות ורישום שטחים ציבוריים**
- 6.8 א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום תכנית זו, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.
- 6.9 חלוקה ורישום**
- 6.9 א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.
- תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכול בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 6.10 היטל השבחה**
- 6.10 א. היטל השבחה ייגבה כחוק.
- 6.11 מקלטים**
- 6.11 א. בכל המבנים הכלולים בתחום תכנית זו ייבנו מקלטים או מרחבים מוגנים בהתאם לחוק.
- ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרשים – יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
- 6.12 שימור וניצול מי נגר עילי**
- 6.12 א. השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.
- ב. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.13 פיתוח תשתיות

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום התכנית כדוגמת חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- תנאי למתן היתר הבנייה יהיה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין אשר ייקבע על דעת מהנדס הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים, יהיה תנאי למתן תעודת גמר ואישור אכלוס.

6.14 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט ובנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- (1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - (2) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כרשום בהוראות תכנית זו או כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - (3) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשה להיתר בנייה, ככל שתוגש בתחומו.
 - (4) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - (5) כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
 - (6) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
שלב א'	ביצוע הדרכים בתחום התכנית	
שלב ב'	היתרי בנייה לתא שטח 121	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6/1/13	אינג' פואל ח' שאן מהדס ראשי ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ בשם מינהל מקרקעי ישראל			מגיש התוכנית
6/1/13	אינג' פואל ח' שאן מהדס ראשי ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ בשם מינהל מקרקעי ישראל			יזם בפועל (אם רלבנטי)
10.1.13	דן כהן ראש המועצה המקומית רכסים	מועצה מקומית רכסים			בעלי עניין בקרקע
14.1.13	דן כהן ראש המועצה המקומית רכסים	מועצה מקומית רכסים			רשות מקומית
25.12.12	קביליו אודסר אחראים בע"מ	קביליו אודסר וידן אדריכלים בע"מ	05197893-0	אורי וידן	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם נוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה ששך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית⁽²⁾
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
√		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה⁽⁴⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים⁽⁴⁾
√		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

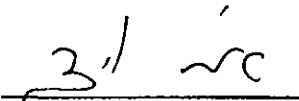
⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אורי וידן, מס' תעודת זהות 05197893-0, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/744/א ששמה: רכסים - תכנית להענקת כביש מס' 11 (להלן - "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רישיון 34432.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. רגב טורס - תד"מ הנדסה אזרחית בע"מ - מהנדס אזרחי - תנועה ודרכים
- ב. _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דניאל זיו

מס' תעודת זהות 022442159

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מ/א/744 ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מס ויש בידי תעודה מטעם מל"ג ס/כ/552 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 89731 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מס בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תד"ם הנדסה אזרחית בע"מ
 רח' אתגר 2 שירת כרמל
 טל. 8577566 פקס 8577567
 חתימת המצהיר

הצהרת המודד

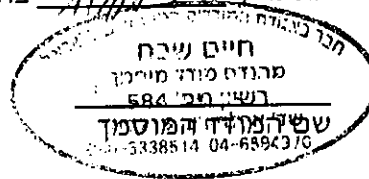
מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11/11/13 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

[Signature]
חתימה

584
מספר רשיון



(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.