

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0075895

מכ/מק/841 - הרחבת שטחי ציבור ברח' הרב קוק ברכסים

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 355-0075895
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6992
מיום 19/02/2015 עמוד 3700

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.ע. מס' 355-0075895
הוחלט למתן תוקף
בישיבה הועדה 2014015
ביום 09/11/2014
יושב ראש ועדה - סמי מלון

הודעה על הפקדת התוכנית מס' 355-0075895
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6806
מיום 20/05/2014 עמוד 5681

דברי הסבר לתכנית

רכסים ישוב שתוכנן עוד בתקופת המנדט כשהתוכנית המאושרת במקום נקראה ג/129, על ידי האדריכל פי.קליין. המטרה של התכנית הייתה הקמת שכונה עם בתים צמודי קרקע חד ודו-משפחתי למשפחות עירוניות בפועל ביצוע התכנית טרם החל. בתחילת המדינה עם גל העלייה לארץ בנו שני מעברות גדולות בקרקעות שסמוכות לכפר חסידים. הוחלט לממש את התוכנית לצורך בניית קבע לעולים שחיו במעברות. לימים לאחר כינון המועצה המקומית רכסים התברר שתנאי התוכנית צרכים להשתנות כולל הקצאה לשטחי ציבור והכן נערך רביזיה בתוכנית הישנה והיא התוכנית הנקראת מכ/300. לאחר שנים נוספות התברר שהמשפחות גדלו והיה צורך להוסיף דירות בכל חלקה ובתוכנית הבאה הוכפלו מספר יחיד (מכ/300א'). אבל התוכנית לא לקחה בחשבון את הגדלת השטחים הציבוריים כגון מבני חינוך וכד' ובמיוחד שאוכלוסייה במקום משפחות ברוכות ילדים. חוסר השטחים למבני ציבור. תוכנית זו באה לתקן במקצת את האיזון שבין הגדלת יחידות הדיור למבני הציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מכ/מק/841 - הרחבת שטחי ציבור ברח' הרב קוק ברכסים
		מספר התכנית	355-0075895
1.2	שטח התכנית		9 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 209725

קואורדינאטה Y 739265

1.5.2 תיאור מקום רכסים שכונת "משכנות"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	הרב קוק		

שכונה גבעה א' רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	187-191, 358-359	352, 360, 362, 392

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 4 ✓
13/05/2013	4613	6591	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	כפיפות	תממ / 6 ✓
31/03/1987	33	3439	תכנית זו משנה נקודתית את מל/מכ/1. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	שינוי	מכ / 1 ✓
21/11/1991	850	3945	תכנית זו משנה נקודתית את מל/מכ/300. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	שינוי	מכ / 300 ✓
19/04/1996	2790	4400	תכנית זו משנה נקודתית את מל/מכ/300 א'. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	שינוי	מכ / 300 / א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות תכנית ✓	מחייב				אלה טרכטנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע ✓	מחייב	1: 500	1		אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים ✓	מחייב		8	12/12/2013	מילר בלוס תכנון סביבתי בע"מ	קרן קיימת לישראל - מרחב צפון	29/12/2013		כן
בינוי ופיתוח ✓	מנחה	1: 250	1	16/12/2014	קוגלמן מלכה		16/12/2014		לא
דרכים תנועה וחניה ✓	מנחה	1: 250	1	16/12/2014	צבי נוה		16/12/2014		לא
שמירה על עצים בוגרים ✓	מחייב	1: 500	1	12/12/2013	מילר בלוס תכנון סביבתי בע"מ	קרן קיימת לישראל - מרחב צפון	29/12/2013		לא
מצב מאושר ✓	רקע	1: 500	1	16/12/2014	טרכטנברג אלה		16/12/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק		04-8308403	04-8308418	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308403	04-8308418	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8645537	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אינם מגישי התכנית

(1) כתובת: פל ים 15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין,	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה (1)	52	04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.net.i l

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	מורן חייק	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	moran@miller-blum.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נוח	032139	צבי נוח הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	117	04-8725001	04-8725001	mail@zvi-naveh.com
הנדסאית	אדריכל	מלכה קוגלמן	31069/ה	גלעד תכנון בנין ערים	רכסים	השקמים (2)	8	04-9040359	04-9846066	gilad808@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	844		שגב (עצמון)	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net

(1) כתובת: ת.ד. 284.

(2) כתובת: ת.ד. 6370.

(3) כתובת: פארק תעשייה משגב ת.ד. 46.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו עזר 4	סימון לרדיוסי מגן לקידוחי מים בתשריט מצב מוצע.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת אתרי בנייני ציבור, כולל מתן אפשרות להקמת חדרי טרנספורמציה בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בינוי ועצוב אדריכליים לאתרי בנייני ציבור לעניין:

1. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לשטחי ציבור לפי סעיף 62א(א)(3).
2. שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק, לרבות קו בניין קדמי וצדדי - 0 מ' לחדרי טרנספורמציה.
3. קביעת הנחיות לגובה מירבי של המבנים לפי סעיף 62א(א)(5).
4. שינוי גובה של קירות מסד מ-1.7 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 62א(א)(5).
5. הגדלת מסי קומות מ-3 ל-4 מעל קומת עמודים לפי סעיף 62א(א)(5).
6. הגדלת תכסית מ-70% ל-80% לפי סעיף 62א(א)(5).
7. שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש מינימאלי לפי סעיף 62א(א)(7).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,774.3	+6,774.3

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	392
מבנים ומוסדות ציבור	5 - 1
שטח ציבורי פתוח	362

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	5, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	4 - 2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	392
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	362
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	820	9.11
מגורים א'	5,664	62.93
שטח למבני ציבור	1,836	20.40
שטח ציבורי פתוח	680	7.56
סה"כ	9,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	818.79	9.10
מבנים ומוסדות ציבור	7,501.99	83.35
שטח ציבורי פתוח	680.12	7.56
סה"כ	9,000.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועדים להקמת מבני ציבור, כפי שמוגדר בתכנית המתאר של רכסים ובהתאם לתכניות מכ/300 ומכ/300 א.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	גובה קירות המסד לא יעלה 4.00 מ'
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	כל היתר בניה ברדיוסי המגן מותנה באישור משרד הבריאות. הוצאת היתר לתחנות הטרינסטורמציה תותנה באישור איגוד ערים להגנת הסביבה.
ג	הנחיות מיוחדות
	תחנות טרינספורמציה: תחנות טרינספורמציה ניתן להקים בקווי בניין קדמיים וצדדיים - 0.00 מ'. הקמתם לא תותנה באישור תשריט לאיחוד וחלוקה. הוצאת היתר לתחנות הטרינסטורמציה תותנה באישור איגוד ערים להגנת הסביבה. חדרי טרינספורמציה יצופו בציפוי קשיח.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לשטח ציבורי פתוח, כפי שמוגדר בתכנית המתאר של רכסים ומכ/300. על השטחים הציבוריים הפתוחים תותר הקמת תחנת טרינספורמציה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיועד לדרך.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			
							שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	25	80	110%	20%	90%	1021	1	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(1) 4	25	80	110%	20%	90%	2363	2	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(1) 4	25	80	110%	20%	90%	1805	3	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(1) 4	25	80	110%	20%	90%	1209	4	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(1) 4	25	80	110%	20%	90%	1128	5	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המותרים מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין. יתר ההוראות לפי מכ/מק/300א.

2. חדרי טנספורמציה ניתן להקים בקו בניין קדמיים וצדדיים - 0.00 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי מכ/מק/300 א..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. יינתן אישור לבנות חניה בקו גבול המגרש כולל בניה תת קרקעית באישור הועדה.</p>	
<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <ul style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד 2.00 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.00 מ' שנאי על עמוד 3.00 מ' <p>מרחק מציר הקו:</p> <ul style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ' קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ' <p>* 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.</p>	

6.2	חשמל
	<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה 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(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.3	ביוב
	<p>כל עוד קידוחי המים (מ' כפר חסידים 5, מ' כפר חסידים 6, מ' כפר חסידים 7 ו-מ' כפר חסידים 3) מוגדרים כקידוחי מי שתייה ברשות המים, קווי הביוב שבתחום התכנית אשר נכנסים אל רדיוסי המגן של הקדוחים יעמדו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחברות קווי הביוב מהמבנים המוצעים אל המאסף הראשי תהיה באמצעות שוחת ביוב הקיימת בגבול המגרש, אין להוסיף שוחת ביוב למאסף הראשי. 2. קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך. 3. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות, החיבורים לתאים אם יהיו יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן תו ישראלי. 4. מחברים יהיו גמישים. 5. חיבור שפכי המבנים למערכת הביוב המרכזית יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. 6. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת. 7. מבלי לגרוע באמור לעיל על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב "פלגי מוצקין".
6.4	איחוד וחלוקה
	<ol style="list-style-type: none"> א. גבולות חלקות הקרקע הקיימות, שאינן מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת משטח רצוף בעל סיווג אחיד, המתוחם ע"י קווי רחובות ו/או גבולות המגרש המוצעים כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי התכנית להגיש תשריט לאיחוד וחלוקה לאשור הועדה. אישור התשריט יהיה תנאי למתן היתר הבניה, למעט למתן היתר להקמת תחנות טרנספורמציה בתחום התכנית.

6.4	איחוד וחלוקה
	ד.ניתן לחלק ולאחד את המגרשים בשונה מהמוצע בתשריט. שינוי זה לא יהווה שינוי מתכנית זו.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	בשטח הפרויקט ישמרו 66 עצים, יועתקו 3 עצים ויכרתו 3 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקני"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו. העתקת עצים בחודשי דצמבר-פברואר בליווי אגרונום מומחה בתחום. לעצים תחובר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות. היזום יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה. ביצוע כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.
6.6	פיקוד העורף
	מקלטים או מרחב מוגן- תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
6.7	תשתיות
	א. חובת ביצוע התשתיות על יזמי התכנית כל אחד בשטחו. ב. ביוב וניקוז- מערכות הביוב והניקוז יחוברו למערכת העירונית ויסומנו בבקשה להיתר בניה. ג. מים- הספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת המים של הרשות המקומית. ד. מתקני אשפה- מתקני הרחקת האשפה יסומנו בבקשה להיתר בניה. ה. הידרנטים- הידרנטים לכיבוי אש, יסומנו בבקשה להיתר בניה, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם. ו. תקשורת- מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית, בהתאם לדרישות חברת בזק.
6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישת התוכנית.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
6.11	הסדרת שטח/ מקרקעין
	על יוזמי התכנית לבצע את עבודות להסדרת שטח גובל : כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ועוד לפי דרישת מהנדס המועצה המקומית ובאישורו טרם קבלת טופס אישור גמר הבנייה (טופס 4).
7.	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית --- 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצת מקומית רכסים 500209226		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצת מקומית רכסים 500209226		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101716		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

תאריך: 24.12.14
אלה טרכטנברג
ראש המועצה המקומית רכסים

תאריך: 24.12.14
אלה טרכטנברג
ראש המועצה המקומית רכסים

תאריך: 24.12.14
אלה טרכטנברג
ראש המועצה המקומית רכסים

תאריך: 24.12.14
אלה טרכטנברג
ראש המועצה המקומית רכסים

חיפה, 12.12.13 - מהדורה 2
מספר פרויקט : 6463

**נספח עצים בוגרים לתוכנית מס' 355-0075895
הרחבת שטחי ציבור ברחוב הרב קוק - רכסים**

מיקום התוכנית: רחוב הרב קוק ברכסים
מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל
רשות מקומית: רכסים
יזם: הרשות המקומית
עורך הנספח: מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ
מודד התוכנית: רוני שניידר

תיאור התוכנית:

תכנית זו חלה בשטחים ברכסים בגבעה א' ברחוב הרב קוק מבית פייס לקשיש ועד שטחים בהם בנויים בתי הכנסת. מטרת התוכנית הינם להגדיל שטחי ציבור ודרך משולבת, בשטחי תכנית מכ/300. הצורך בהגדלת שטחי ציבור נוצר עקב אישור תוכנית מכ/300 א', אשר הכפילה את מספר יחידות הדיור, מבלי שהוסיפה שטחים לבניה ציבורית.

תיאור השטח – מצב קיים:

1. גודל המתחם הקיים הינו כ-480.00 מ"ר .
שטח כיום בנויים מספר מבני ציבור כקופת חולים כללית ובית ספר.
2. השטח נמצא על גבעה ובה יער אלונים טבעי, כמו כן מספר אלות, ברושים ושקדים מפוזרים בשטח. מרבית האלונים בגדול בינוני (3-4 מ' גובה). אם זאת ישנם כמה אלונים גדולים ומרשימים אשר הוגדרו כ- "עוגן". בעקבות הגדרתם ככאלו שורטטו קווי בניין חדשים, אשר שומרים על האלונים הגדולים בד בבד עם שמירה על אלונים בינוניים.
3. תוכנית הבינוי החדשה שמה לה למטרה לשמור על השטחים הטבעיים במינימום פגיעה באלונים המיועדים לשימור.

המלצות התוכנית:

1. שימור האלונים הגדולים כעוגן ואלונים ומקבצים של אלונים בינוניים.
2. כלל העתקות של עצי חורש (אלונים, שקדים) יבוצעו בעונת החורף בלבד, בצורת "העתקה בשלמותה" כולל כל ההכנות המוקדמות לכך ובפיקוח אגרונום מוסמך.
3. עצים מנוונים, המסכנים את הציבור, הוגדרו לכריתה.
4. במסגרת תכנון הכבישים יש להתרחק כ-1.5 ממרכז הגזע של העצים המיועדים לשימור.

סה"כ עצים בשטח התוכנית: 72 עצים (בתוך קו כחול)
סה"כ עצים לכריתה: 3 (שקד קטן, אקליפטוס מנוון וקיקיון)
סה"כ עצים להעתקה: 3
סה"כ עצים לשימור: 66
כמו כן מספר עצים ממוספרים שאינם נמצאים בתחום התב"ע.

מיקום האתר



מיקום השטח המיועד לבינוי ע"ג תצ"א



חיפה 34527, רחוב התשבי 14. טלפון: (רב קוי) 04-8339070. HAIFA 34527, 14 HATISHBI STREET. PHONE: 04-8339070
ירושלים 93102, רחוב הצפירה 28. טלפון: 02-5664940. JERUSALEM 93102, 28 HATZPIRA STREET. PHONE: 02-5664940
תל-אביב 67898, רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-5622123. TEL-AVIV 67898, 23 AMINADAV STREET. PHONE: 03-5622123
פקס: חיפה-04-8339080, ירושלים-02-5635656, תל-אביב-03-5623663. FAX: HAIFA-04-8339080, JERUSALEM-02-5635656, TEL-AVIV-03-5623663
Email: mb@miller-blum.co.il mbjrim@miller-blum.co.il mbtlv@miller-blum.co.il

תמונות - מצב קיים

תמונה 1: אזור האלונים המיועד לבינוי



תמונה 3: אלון מספר 311

תמונה 2: אלון מספר 395



חיפה 34527, 14 HATISHBI STREET, PHONE: 04-8339070 (רב קוי) טלפון: 14. רחוב התשבי
ירושלים 93102, 26 HATZPIRA STREET, PHONE: 02-8664940 טלפון: 28. רחוב הצפירה
תל-אביב 67898, 23 AMINADAV STREET, PHONE: 03-8622123 טלפון: 23. רחוב עמינדב
מקס: חיפה-04-8339980, ירושלים-02-8635856, תל-אביב-03-8623863, FAX: HAIFA-04-8339980, JERUSALEM-02-8635856, TEL-AVIV-03-8623863
Email: mb@miller-blum.co.il mbjrim@miller-blum.co.il mbtlv@miller-blum.co.il

תמונה 4: מבט על השטח מרחוב הרב קוק

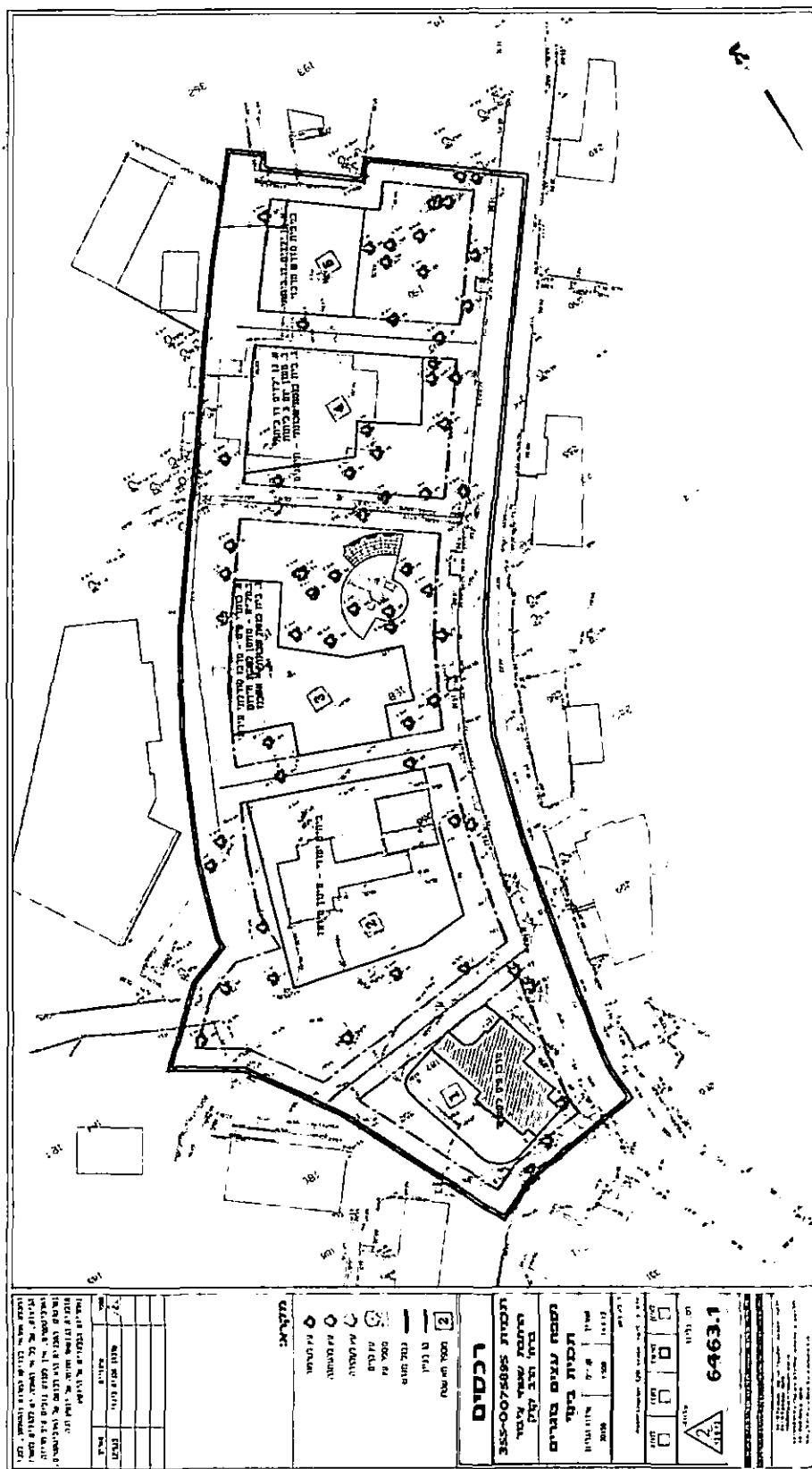


תמונה 5: שבילים מאולתרים בין האלונים



חיפה 34527, 14 HATISHBI STREET. PHONE: 04-8339070 (רב קוי) טלפון: 14. רחוב התשבי
ירושלים 93102, 28 HATZFIRA STREET. PHONE: 02-5664940. טלפון: 28. רחוב הצפירה
תל-אביב 67898, 23 AMINADAV STREET. PHONE: 03-8622123. טלפון: 23. רחוב עמינדב
מקס: חיפה-04-8339980, ירושלים-02-5635856, תל-אביב-03-8623863, TEL-AVIV-03-8623863, FAX: HAIFA-04-8339980, JERUSALEM-02-5635856, TEL-AVIV-03-8623863
Email: mb@miller-blum.co.il mbliv@miller-blum.co.il mbjrlm@miller-blum.co.il

תכנית בינוי - מצב מוצע



חיפה 34527, רחוב התשבי 14. טלפון: (רב קוי) 04-8339070. HAIFA 34527, 14 MATISHBI STREET. PHONE: 04-8339070
 ירושלים 93102, רחוב הצפירה 28. טלפון: 02-8664940. JERUSALEM 93102, 28 HATZFIRA STREET. PHONE: 02-8664940
 תל-אביב 67898, רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-8622123. TEL-AVIV 67898, 23 AMINADAV STREET. PHONE: 03-8622123
 פקס: חיפה-04-8339980, ירושלים-02-8638686, תל-אביב-03-8623663. FAX: HAIFA-04-8339980, JERUSALEM-02-8638686, TEL-AVIV-03-8623663
 Email: mb@miller-blum.co.il mbjrlm@miller-blum.co.il mbtlv@miller-blum.co.il

רשימת עצים קיימים בשטח הבינוי המוצע

מספר	קורדינטות X	קורדינטות Y	סוג העץ	קוטר	גובה	מצב העץ וגודלו	ייעוד
112	209740.845	739345.516	אלון	0.35	7	חיוני- בינוני	שימור
137	209745.748	739348.17	אלון	0.4	4	פרט יפה - בינוני	שימור
193	209760.892	739312.572	אלון	0.45	6	חיוני- בינוני	שימור
199	209778.338	739308.436	אלון	0.55	3.5	מחוץ לקו הכחול	
216	209737.423	739313.066	אלון	0.4	4	פרט יפה - בינוני	שימור
225	209747.893	739307.658	אורן	0.25	4	חיוני- קטן	שימור
256	209782.233	739299.893	אלון	0.3	4	חיוני- בינוני	שימור
283	209766.123	739297.394	יאלה	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
284	209773.974	739294.599	אלון	0.4	5	חיוני- בינוני	שימור
285	209778.737	739288.374	אלון	0.2	2	מחוץ לקו הכחול	
286	209763.154	739289.026	אלון	0.3	3.5	חיוני- בינוני	שימור
288	209765.202	739275.455	אורן	0.5	8	חיוני- בינוני	שימור
301	209727.083	739278.319	אלון	0.2	3	חיוני- בינוני קטן	שימור
311	209746.996	739268.692	אלון	1	3.5	גדול אך נמוך, גזע מיוחד	שימור
312	209745.815	739262.601	אלון	0.4	3	חיוני- בינוני	שימור
318	209757.206	739224.054	אלון	0.5	8	מחוץ לקו הכחול	
321	209742.557	739212.778	אלון	0.4	7	מחוץ לקו הכחול	
322	209739.531	739215.021	אלון	0.25	3.5	מחוץ לקו הכחול	
323	209737.026	739234.284	אלון	0.8	3	חיוני- בינוני	שימור
324	209733.863	739230.544	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
325	209725.787	739241.017	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
326	209732.037	739249.502	אלון	0.4	3	חיוני- בינוני	שימור
327	209727.606	739253.359	אלון	0.5	3.5	חיוני- בינוני	שימור
329	209741.291	739250.993	אלון	0.4	4	חיוני-בינוני	העתקה
337	209723.645	739272.407	אלון	0.3	3.5	חיוני- בינוני	שימור
338	209717.912	739271.378	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
339	209721.501	739250.948	אלון	0.3	2	חיוני- בינוני	שימור
340	209726.299	739240.812	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
351	209736.174	739222.633	אקליפטוס	0.4	8	חיוני- בינוני	שימור
352	209738.84	739223.63	אקליפטוס	0.4	8	מחוץ לקו הכחול	
353	209734.182	739218.96	ברוש	0.4	8	מחוץ לקו הכחול	
354	209733.373	739217.499	ברוש	0.4	8	מחוץ לקו הכחול	
355	209734.914	739216.875	אורן	0.25	6	מחוץ לקו הכחול	
356	209734.671	739213.065	אורן	0.4	9	מחוץ לקו הכחול	
357	209732.151	739213.07	אורן	0.4	9	גדול	שימור
365	209723.778	739229.155	איקליפטוס	0.3	4	צעיר- מנוון	כריתה
367	209721.108	739225.268	אלון	0.25	2	חיוני- בינוני	שימור
372	209711.745	739238.047	אלון	0.7	8	פרט יפה - גדול	שימור
386	209703.411	739204.787	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
390	209703.785	739225.765	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
392	209691.894	739231.958	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
393	209689.777	739224.22	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
394	209687.994	739222.293	אלון	0.3	3	חיוני- בינוני	שימור
395	209686.151	739226.247	אלון	1	10	אלון מרשים-גדול	שימור

חיפה 34527, 14 HATISHBI STREET. PHONE: 04-8339070 (רב קווי) . טלפון: 14. רחוב התשבי 14.
 ירושלים 93102, 28 HATZPIRA STREET. PHONE: 02-5664940. טלפון: 28. רחוב הצפירה 28.
 תל-אביב 67898, רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-5622123. TEL-AVIV 67898, 23 AMINADAV STREET. PHONE: 03-5622123.
 פקס: חיפה-8339080, ירושלים-5635556, תל-אביב-8623663. FAX: HAIFA-04-8339080, JERUSALEM-02-5635556, TEL-AVIV-03-8623663.
 Email: mb@miller-blum.co.il mbjrlm@miller-blum.co.il mbtlv@miller-blum.co.il

מספר	קורדינטות X	קורדינטות Y	סוג העץ	קוטר	גובה	מצב העץ וגודלו	ייעוד
396	209684.769	739218.991	אלון	0.4	3	חיוני- בימני	שימור
402	209723.119	739198.413	אלון	0.45	5	מחוץ לקו הכחול	
403	209720.365	739198.152	ברוש	0.2	6	מחוץ לקו הכחול	
404	209724.213	739195.007	אלון	0.5	5	מחוץ לקו הכחול	
405	209699.568	739185.646	אלון	0.5	6	פרט יפה - בימני	שימור
421	209679.995	739184.629	אורן	0.6	10	מחוץ לקו הכחול	
422	209683.053	739184.26	אלון	0.3	3.5	מחוץ לקו הכחול	
423	209682.36	739186.821	אלון	0.3	3.5	מחוץ לקו הכחול	
424	209683.409	739188.666	אלון	0.3	3.5	חיוני- בימני	שימור
437	209696.431	739199.491	אלון	0.4	3.5	חיוני - בימני	העתקה
441	209683.772	739200.995	אלון	0.4	3	חיוני- בימני	שימור
442	209685.974	739203.05	אלון	0.3	3.5	חיוני- בימני	שימור
444	209678.712	739202.264	אלון	0.3	3	חיוני- בימני	שימור
445	209673.887	739198.662	אלון	0.5	3	חיוני- בימני	שימור
512	209723.654	739292.727	אלון	0.35	4	חיוני- בימני	שימור
513	209725.745	739290.591	אלון	0.4	3.99	חיוני- בימני	שימור
517	209710.922	739262.543	אלון	0.3	3	חיוני- בימני	שימור
518	209708.973	739254.818	אלון	0.4	4	פרט יפה - בימני	שימור
528	209730.373	739317.91	אלון	0.4	5	חיוני- בימני	שימור
529	209729.557	739321.468	אלון	0.3	5	חיוני- בימני	שימור
544	209695.244	739243.315	אלון	0.3	3	חיוני- בימני	שימור
583	209672.364	739210.104	אלון	0.3	3	חיוני- בימני	שימור
585	209672.9	739198.824	אלון	0.5	3	חיוני- בימני	שימור
586	209671.662	739199.904	אלון	0.4	3	חיוני- בימני	שימור
587	209667.362	739197.162	אלון	0.3	3	חיוני- בימני	שימור
588	209666.204	739190.765	אלון	0.35	3	מחוץ לקו הכחול	
589	209658.688	739189.94	אלון	0.35	3	מחוץ לקו הכחול	
590	209655.166	739189.154	אלון	0.25	2	מחוץ לקו הכחול	
591	209663.445	739197.364	אלון	0.3	3	מחוץ לקו הכחול	
592	209665.339	739198.873	אלון	0.25	3	חיוני- בימני	שימור
54	209735.416	739341.33				חיוני- בימני	שימור
89	209719.243	739348.801	ברוש			מחוץ לקו הכחול	
93	209719.625	739355.21				מחוץ לקו הכחול	
104	209747.946	739349.862				מחוץ לקו הכחול	
533	209689.238	739275.783				מחוץ לקו הכחול	
535	209694.809	739265.282				מחוץ לקו הכחול	
536	209696.041	739268.443				מחוץ לקו הכחול	
547	209691.129	739256.691				מחוץ לקו הכחול	
566	209673.31	739233.209				מחוץ לקו הכחול	
601	209677.888	739216.64	אלה	0.1	2.5	חיוני- בימני	שימור
602	209681.39	739207.889	אלון	0.15	4	חיוני- בימני	שימור
603	209689.928	739212.156	לבנה	0.1	3	חיוני- קטן	שימור
604	209687.121	739199.567	אלון	0.15	3	חיוני- בימני	שימור
605	209724.966	739208.919	אלון	0.15	3	חיוני- בימני	שימור

חיפה 34527, 14 MATISHBI STREET. PHONE: 04-8339070 (רב קוי) טלפון: 14. רחוב התשבי 14. סלפון: (רב קוי) 04-8339070
 ירושלים 93102, 26 HATZFIRA STREET. PHONE: 02-5664940. טלפון: 26. רחוב הצפירה 26. סלפון: 02-5664940
 תל-אביב 67898, רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-5622123. סלפון: 23. רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-5622123
 פקס: חיפה-04-8339980, ירושלים-02-5635656, תל-אביב-03-5623663, תל-אביב-02-5635656, ירושלים-02-5635656, חיפה-04-8339980
 Email: mb@miller-blum.co.il mbjrlm@miller-blum.co.il mbtlv@miller-blum.co.il

מספר	קורדינטות X	קורדינטות Y	סוג העץ	קוטר	גובה	מצב העץ וגודלו	ייעוד
606	209726.916	739217.314	אלת המסטיק	0.15	3	חיוני- שיח	שימור
607	209718.747	739218.785	קיקיון	0.1	2	צמח פולש	כריתה
608	209710.019	739230.544	אלון	0.15	2	חיוני- בינוני	שימור
609	209704.281	739230.177	לבנה	0.15	3	חיוני- שיח	שימור
610	209707.136	739237.317	אלון	0.1	1.5	חיוני- בינוני	שימור
611	209700.797	739240.436	אלון	0.1	2	חיוני- בינוני	שימור
612	209710.245	739249.865	אלון	0.1	3	חיוני- בינוני	שימור
613	209716.597	739254.405	אלון	0.1	2	חיוני- בינוני	שימור
614	209717.616	739256.873	אלון	0.1	3	חיוני- בינוני	שימור
615	209726.164	739244.646	אלון	0.1	2	חיוני- בינוני	שימור
616	209721.193	739244.324	אלון	0.15	3	חיוני- בינוני	שימור
617	209761.633	739272.877	ברוש	0.2	8	חיוני- צעיר	שימור
619	209747.589	739275.762	שקד	0.15	3	חיוני- קטן	כריתה
Va9	209741.3	739240.59	אלון	0.3	3.5	חיוני-בינוני	העתקה

נספחים:

נספח עצים בוגרים – תוכניות בינוי, ייעוד עצים לשימור, העתקה או כריתה.

(1)

קניימ 500: 1

חיפה 34527, 14 HATISHBI STREET. PHONE: 04-8339970 (רב קוי) טלפון: 04-8339970
 ירושלים 93102, רחוב הצפירה 28. טלפון: 02-5664940
 תל-אביב 67898, רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-5622123
 פקס: חיפה-04-8339980, ירושלים-02-5635650, תל-אביב-03-5623663
 Email: mb@miller-blum.co.il mbjrlm@miller-blum.co.il mbtlv@miller-blum.co.il