

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0133967

דרך ראש הגבעה, גבעה ג', רכסים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

19-08-2015

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_



הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל

תכנית ב.ע. מס' 355-0133967  
הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 2013005  
ביום 21/04/2013

(-) (-)

מהנדסת הועדה לבימים יו"ר ועדה - מעמוד

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:

7.1.15

לאשר את התכנית

יוסף משלב  
יו"ר הועדה המחוזית

23.8.15  
תאריך



הודעה על הפקדת תכנית מס' 355-0133967

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6871

ביום 7.9.14

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת דרך קיימת וקביעת דרך חדשה וחניות ציבוריות בראש גבעה ג'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית דרך ראש הגבעה, גבעה ג', רכסים

מספר התכנית 355-0133967

1.2 שטח התכנית 14.55 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 מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

210103 קואורדינאטה X

739536 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעה ג', רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעה ג', רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	257	148, 151, 258-259, 274, 278-279, 281

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**

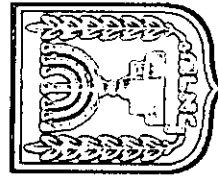
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/ 6	כפיפות	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
מכ/ 1	שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/1. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	3439	33	31/03/1987
מכ/ 231	שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/231. בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	3420	235	22/01/1987
מכ/ 529 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 529 / א ממשיכות לחול.	6998	3855	02/03/2015



**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 התכנית	מחייב				אלה טרכטנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:250	1	14/07/2015	רוני שניידר		15/07/2015		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1:1	3	21/11/2013	אלה טרכטנברג		21/11/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1:500		13/05/2015	אלה טרכטנברג		14/05/2015	גליון 1:	לא

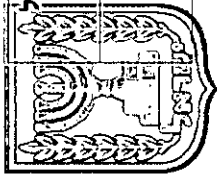
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-9846035	04-9040354	



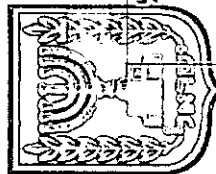
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-9846035	04-9040354	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין,שמאי ת וגיאוגרפית .M.B.A	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	5176/ה		נשר	דרך בר יהודה (1)	52	04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.net.i
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	844		מרחביה (מושב)	(2)		04-9991010	04-9990006	

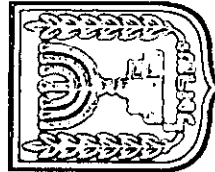
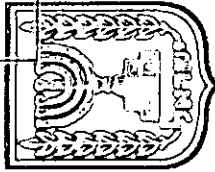


תכנית מס': 355-0133967 - שם התכנית: דרך ראש הגבעה, גבעה ג', רכסיים

מקצוץ/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480		מרחביה (מושב)	(2)		04-9991010	04-9990006	

(1) כתובת: ת.ד. 284.

(2) כתובת: א.ת. תרדון ד.ג. משגב 20179.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

התכנית מציעה הרחבת דרך קיימת וקביעת דרך חדשה וחניות ציבוריות בראש גבעה ג'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור לדרך מוצעת וחניון (חניות ציבוריות).



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

14.55

שטח התכנית בדונם



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
105	דרך מאושרת
104 - 102	דרך מוצעת
101	חניון
501	מבנים ומוסדות ציבור
308	מגורים
401	מסחר



**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.22	1,050	דרך מאושרת לפי מכ/529א'
11.82	1,720	מגורים לפי מכ/529א'
12.58	1,830	מסחר לפי מכ/529א'
30.10	4,380	שטח למבני ציבור לפי מכ/529א'
38.28	5,570	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>14,550</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.23	1,051.91	דרך מאושרת
16.15	2,349.53	דרך מוצעת
22.11	3,216.84	חניון
30.09	4,377.84	מבנים ומוסדות ציבור
11.84	1,722.12	מגורים
12.58	1,829.98	מסחר
<b>100</b>	<b>14,548.22</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
4.1.1	שימושים מגורים ב' בהתאם למכ/529/א'.
4.1.2	הוראות א זכויות הבנייה בתא שטח זה - מס' 308 - יהיו בהתאם לתכנית מכ/529/א' המאושרת ויחושבו משטח התא המקורי טרם ההפקעה של 1 מטר לטובת דרך מס' 11
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
4.2.1	שימושים מסחר שכונתי ומשרדים בהתאם למכ/529/א'.
4.2.2	הוראות א זכויות הבנייה בתא שטח זה - מס' 401 - יהיו בהתאם לתכנית מכ/529/א' המאושרת ויחושבו משטח התא המקורי טרם ההפקעה של 1 מטר לטובת דרך מס' 11
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	שימושים מבני ציבור בהתאם למכ/529/א'
4.3.2	הוראות א זכויות הבנייה בתא שטח זה - מס' 501 - יהיו בהתאם לתכנית מכ/529/א' המאושרת ויחושבו משטח התא המקורי טרם ההפקעה של 1 מטר לטובת דרך מס' 11
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	שימושים לפי מכ/231 ו-מכ/529/א'- מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים וכן לחניה עבור כלי רכב.
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	שימושים לפי מכ/231 ו-מכ/529/א'- מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים וכן לחניה עבור כלי רכב.
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
4.6.1	שימושים לפי מכ/1 - חניה ציבורית המיועדת לשמוש הצבור הרחב, בבעלות צבורית.
4.6.2	הוראות

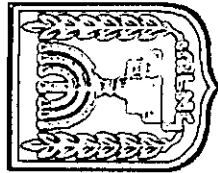
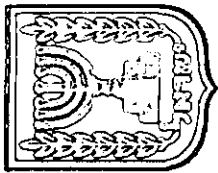


4.6	חניון
א	הוראות פיתוח
	חניה מגוננת - שטח מרוצף שישולב עם נטיעת עצים, שלטים ותאורה על פי הנחיות מהנדס הרשות ויועץ התנועה.



**טבלת זכויות והוראות בניה .5**

לא רלוונטי



**6. הוראות נוספות**

**6.1 דרכים וחניות**

בסלילת הדרכים נכללים בין היתר, קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה.

**6.2 ניקוז**

מערכת הניקוז בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ותאושר ע"י מהנדס המועצה. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכביש יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. מוצאי הניקוז הראשיים יופנו בעדיפות ראשונה לשטחים הפתוחים ובחיבורים לנחלים וואדיות אשר יובאו לאישור מהנדס המועצה בתאום עם רשות הניקוז.

**6.3 ניהול מי נגר**

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.4 ביוב**

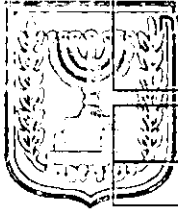
במידה ובסמוך לכביש והדרך המוצעת יתוכננו קווי הביוב בתחום רדיוסי ג' של מ' כפר חסידים 5, קווים יתוכננו ויבוצעו בתנאים הבאים:

1. ניקוז הדרך המוצעת יופנו לכווין הנגדי של מרכז הקידוח מ' כפר חסידים 5.
2. קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי 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 ישראלי.
4. חיבורים יהיו גמישים.
5. הנחת הקווים והשוחות יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. יועבר למשרד הבריאות אישור בכתב של המהנדס בדבר ביצוע הדרישות.
6. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת ותוצאות הבדיקה יעברו למשרד הבריאות.
7. מבלי לגרוע באמור לעיל על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב "פלגי מוצקין".

**6.5 בדיקות ארכאולוגיות**

1. כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן

<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>פגיעה בקרקע.                      5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח העתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	



<p><b>ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7.</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	

<p><b>מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו --- 15 שנים מיום אישורה.</p>	



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצת מקומית רכסים 500209226		רשות מקומית
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצת מקומית רכסים 500209226		רשות מקומית
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי

