

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3

מאוסר

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/מק/769

רכסים, מגרשים 51-47, בגבעה ג'

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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל" חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס: מכ/מק/769 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.5.10 לאשר את התכנית. [Signature]</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל" חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הפקדת תכנית מס: מכ/מק/769 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.12.09 להפקיד את התכנית. [Signature] יו"ר הועדה המקומית</p>
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס: מכ/מק/769 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6176 מיום: 18.8.10 עמוד: 481</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס: מכ/מק/769 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6088 מיום: 17.5.10 עמוד: 2965</p>
---	--

<p>769 הודעה על אישור תוכנית מס: מכ/מק/769 פורסמה בעיתון [Signature] ביום 11.7.10 ובעיתון [Signature] ביום 11.7.10 ובעיתון מקומי [Signature] ביום 11.7.10</p>	<p>769 הודעה על הפקדת תוכנית מס: מכ/מק/769 פורסמה בעיתון [Signature] ביום 11.7.10 ובעיתון [Signature] ביום 11.7.10 ובעיתון מקומי [Signature] ביום 11.7.10</p>
---	---

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית כוללת 5 מגרשים ביעוד מגורים ב' לפי מכ/231.

א. ב- 3 מגרשים (47,49,50) קיימים מבני מגורים בני 6-7 יח"ד ב- 6 קומות מדורגות (ולא יותר מ- 4 קומות בכל חתך). התכנית מציעה להגדיל את מספר יחידות הדיור במגרשים הנ"ל ל- 10 יח"ד.

במגרשים הלא בנויים (48,51) התכנית מציעה לאפשר הקמת מבני מגורים בני 12 יח"ד.

ב. כל הנ"ל תוך תוספת במספר הקומות המותר: מ- 2 קומות + קי"ע ל- 4 קומות + קי"ע (בהתאמה לפני קרקע) והנחיות המתאימות לגבי גובה המבנים.

ג. כמו כן, התכנית מציעה שינוי במרווחי הבניה (הקטנת מרווח צדדי מ- 4 מ' ל- 3 מ' והקטנת מרווח אחורי לכוון השצ"פ מ- 5 מ' ל- 3 מ').

ד. התכנית מאפשרת איחוד של מגרשי מגורים גובלים, כדי לנייד זכויות עודפות במידת הצורך. תנאי לאיחוד מגרשים הוא הגשת תשריט איחוד בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה ועפ"י כל דין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית      שם התוכנית      רכסים, מגרשים 47-51, בגבעה ג'

מספר התוכנית      מכ/מק/769

7.655 ד'

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות      שלב      • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב      1

תאריך עדכון המהדורה      15.06.2010

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית      • תוכנית מתאר מקומית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

- 62 א(א), (4) 62 א(א), (5) 62 א(א), (8) 62 א(א), (9)

היתרים או הרשאות      • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה      • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      • לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
		קואורדינטה X	739550
		קואורדינטה Y	210150
1.5.2	תיאור מקום	בגבעה ג' ברכסים בצדו הדרום מזרחי של רחוב חצב. (דרומית לתיכון בית יעקב).	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רכסים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	חיפה
		יישוב	רכסים
		שכונה	גבעה ג'
		רחוב	חצב
		מספר בית	5,7,9,11,13

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	• מוסדר	• חלק מהגוש	183-187,268,269	151

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/231	47-51

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/ 201	כפיפות	חישוב שטחי בניה למגורים	י.פ. 3292	19.01.1986
מכ/ 231	שינוי, למעט סעיפים: 13.3, 13.4, 13.5, 15, 17.3, 18	רכסים, גבעות ג' ו-ד'	י.פ. 3420	22.01.1987

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אלה טרכטנברג	15.06.2010	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אלה טרכטנברג	14.06.2010	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אלה טרכטנברג	14.06.2010	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
	מהנדס מ"מ רכסים	אלה טרכטנברג	14.06.2010	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תניות

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

07/07/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 16

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות
			050-4102065	04-9849455	04-9849455	04-9849455	רח' חצב 7 רכסים	580501245	חניכי הישיבות - גבעת ג' רכסים (ע"ר)	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

ראה פירוט במגיש התוכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (שאינם מגישי התוכנית)										
דוא"ל / אתר באינטרנט www.mimi.gov.il	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
	048645537	0544316109	048630855	048630855	ת.ד. 548 חיפה	ל"ר	ל"ר	מוסד ממשלתי	מנהל מקרקעי ישראל	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון
Elia-i@zahav.net.il	048202627	0544316109	048202605	048202605	ת.ד. 284 נשר	5176 / ה	01460873-1	אלה טרקטברג	הנדסאית בנין, גיאוגרפית ושמאית מקרקעין M.B.A	טרקטברג										
bshapira@bezqiml.net	048410012	0522612568	048726547	048726547	רח' הגדור העברי 17 א', ק. חיים	583	05108438-2	בני שפירא	מודד מוסמך											

15/06/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 16

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה מקומית	הועדה מקומית לתכנון ולבנייה מורדות הכרמל
הועדה מחוזית	הועדה מחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה

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**

- הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 54 יח"ד במקום 29 יח"ד (לפי סעיף 62א(א)8 לחוק)
- הגדלת שטח בניה מותר ב- 6% לפי תקנות התכנון והבניה (ניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק).
- תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות המותר לפי מכ/ 231, כך שמותר יהיה לבנות 4 קומות מגורים + קומת עמודים בכל חתך (במקום 2 קומות + קומת עמודים). הגדלת שטח בניה מותר ב- 5% לפי 2.5% לכל קומה נוספת (ניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק).
- שינוי הוראות בניה בדבר קווי בניין מותרים: - צדדי 3 מ' במקום 4 מ' - אחורי לכוון השצ"פ 3 מ' במקום 5 מ'. (לפי סעיף 62א(א)4 לחוק)
- מתן אפשרות לבניית זגוזטרות בגובה של 2.50 מ' לפחות, מעל מפלס פני קרקע הסופיים, ובחריגה של עד 40% מהמרווח בצדו האחורי של מגרש (ניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק).
- הגדלת גובה למבנה מפני קרקע טבעית ל- 15 מ' במקום 11 מ' לפי מכ/ 231. (לפי סעיף 62א(א)5 לחוק)
- התרת מדרגות, משטחים, שבילים, גדרות וכו' במרווחי בניה (שינוי לסעיף 14.3 לפי מכ/ 231 לפי סעיף 62א(א)5 לחוק)
- התרת קירות תומכים בגבהים שונים, לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח (שינוי לסעיפים 14.4 ו- 23.3 לפי מכ/ 231). (לפי סעיף 62א(א)5 לחוק)
- ביטול הוראת סעיף 20.2 לפי מכ/ 231 בדבר שלבי ביצוע, כך שניתן יהיה להוציא היתרי הבניה במגרשים הגובלים בכביש מס' 8 באופן מיידי.
- הטמעת שטחי שירות לפי מכ/ 201 ו- מכ/ 231 בשילוב עם הוראות בתקנות חוק התו"ב.
- לאפשר איחוד מגרשי מגורים גובלים ללא צורך בפרסום הקלה על מנת לנייד זכויות עודפות במידת הצורך. תנאי לאיחוד מגרשים הוא הגשת תשריט איחוד בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה ועפ"י כל דין.



## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- \* הגדלת מספר יחידות הדיור.
- \* הגדלת שטח הבניה מותר, מס' הקומות וחריגה למרווח אחורי לצורך הקמת גזוטררה בגבולות שניתן לאשר בהקלה לפי סעיף 147 בחוק התו"ב.
- \* שינוי בקווי בניין צדדי ואחורי לכוון שצ"פ.
- \* שינוי של הוראות בינוי לרבות שינוי גובה המבנה, גובה קירות תומכים וכו'.
- \* מתן אפשרות לאיחוד מגרשי מגורים גובלים לפי הצורך.
- \* תנאי לאיחוד מגרשים הוא הגשת תשריט איחוד בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה ועפ"י כל דין.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

7.655 ד'

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאושר)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח		1070.00	145.30+	924.70	שטח עיקרי - מ"ר	183
שירות		10	3+	7	מס' יח"ד, כולל מאושר בהקלה	שטח : 1,321 מ"ר
לפי		1006.83	136.73+	870.10	שטח עיקרי - מ"ר	184
מכ/201,		12	6.82+	5.18	מס' יח"ד	שטח : 1,243 מ"ר
מכ/231		1020.60	138.60+	882.00	שטח עיקרי - מ"ר	185
ותקנות		10	4+	6	מס' יח"ד, כולל מאושר בהקלה	שטח : 1,260 מ"ר
חוק		1022.22	138.82+	883.40	שטח עיקרי - מ"ר	186
התכנון		10	4+	6	מס' יח"ד, כולל מאושר בהקלה	שטח : 1,262 מ"ר
והבנייה.		1041.93	137.83+	877.10	שטח עיקרי - מ"ר	187
		12	6.76+	5.24	מס' יח"ד	שטח : 1,253 מ"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	183,184,185,186,187	מגורים ב'
		268,269	שביל להולכי רגל
		0008	דרך מאושרת

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
82.81%	6339	מגורים ב'	82.81%	6339	מגורים ב'
6.62%	507	שביל להולכי רגל	6.62%	507	שביל להולכי רגל
10.57%	809	דרך מאושרת	10.57%	809	דרך מאושרת
100.00%	7655	סה"כ	100.00%	7655	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
.א. לבנייני מגורים משותפים טוריים או מודרגים בני 10 - 12 יחידות דוור	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
.ב. ל"ר	

<b>4.2 שביל להולכי רגל</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
.א. מיועד לשביל להולכי רגל	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
.א. רוחב מזערי – 5 מ'	

<b>4.3 דרך מאושרת</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
.א. ישמש לתנועה מוטורית, לחניות ותנועת הולכי רגל על מדרכות בדרכים	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
.א. ל"ר	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים בנויים	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	שטחי בניה אחוים (1)				מספר מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	הכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (3)		קווי בנין (מטר)		יעוד
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מס' קומות מעל לכניסה הקובעת					צידו ימני - שמאלי	צידו קדמי	מעל לכניסה הקובעת		
				שרות	עיקרי (2)								שרות	עיקרי (2)	
3	183	1.321	15%	30%	34%	10	7.57	60%	15	4	3	3	מגורים בנויים		
	185	1.260	130%				7.94		מפני						
	186	1.262					7.92		ק.ק.ט.						

מגורים לא בנויים	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	שטחי בניה אחוים (1)				מספר מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	הכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מס' קומות מעל לכניסה הקובעת					צידו ימני - שמאלי	צידו קדמי	מעל לכניסה הקובעת		
				שרות	עיקרי (2)								שרות	עיקרי (2)	
מגורים לא בנויים	184	1.243	15%	30%	34%	12	9.65	60%	15	4	3	3	מגורים לא בנויים		
	187	1.253	130%				9.57		הפני						
								ק.ק.ט.							

(1) - ניתן לנייד שטחים מותרים ממפלס למפלס עד 30% , בתנאים שאחוז בניה הכולל יהיה – 130% ושיישמר גובה המבנה.  
 חישוב שטחי שירות יהיה לפי מכ/201 ומכ/231 סעיף 13.4 בשילוב עם הוראות בתקנות חוק התו"ב, לרבות התרת גזוטרואות לפי 14 מ"ר לדירה ובלבד ששטח הכולל של כל גזוטרואות לא יעלה על 12 מ"ר כפול למספר הדירות בבניין. שטח מרפסות לא מקורות ופרגולות לא יכלל בשטחי הבניה וירשם בשטחים לא מקורים והכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשס"ח-2008.

(2) – לא כולל שטח גזוטרואות לא מקורות בלבד, והכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 (3) – תותר גם קומת עמודים. סה"כ הקומות בכל חתך לא יעלה על 4 קומות + ק"ע. גובה המבנה לא יעלה מפני הכביש 23 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 ביטול הוראת שלביות ביצוע:**

**תכנית זו מבטלת** הוראת סעיף 20.2 לפי מכ/231 בדבר שלבי ביצוע, כך שניתן יהיה להוציא היתרי הבניה במגרשים הגובלים בכביש מסי 8 **באופן מינדי**.

**6.2 פיתוח שטח:**

תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חנייה, מתקן אשפה, חיבור לתשתיות, גדרות.

במרווחי בנייה ניתן למקם את מדרגות, משטחים, שבילים, גדרות וכו'.

ניתן לבצע קירות תומכים בגבהים שונים, לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח. גובה הקיר בין המגרשים הכלולים בתכנית ובין מגרש לרשות הרבים לא יעלה על 4.50 מטר.  
במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה 4.00 מטר ובמרחק 1 מטר לפחות קיר נוסף בגובה 2.50 מטר, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת בניינים לצורך גינון וטיפול.  
ניתן לחזור על בנית קיר עם טרסה כדוגמא זו מספר פעמים קיר ע"ג קיר.  
בניית קירות התמך תיעשה ע"פ הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית. חולה חובה נטיעת עצים בוגרים כל 15 מטר בטרסה שנוצרת. ע"ג קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ גדם קבוע שיקבע ע"י מהנדס המועצה לפי התקן הישראלי.  
לא יותר שימוש בגדר רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

**6.3 חניה:**

מספר מקומות חניה אחד לכל יח"ד.

**6.4 הוראות בנייה:**

נספח בנייה היינו נספח מנחה.

גובה של החלקי הבניין המוגדרים כשטח עיקרי או שירות, יימדד באזור הנמוך ביותר, כגובה נטו מפני הריצוף ועד לתחתית של האלמנטים שבולטים מהתקרה, כגון: קורות קונסטרוקטיביים, הנמכות תיקרה, תקרות אקוסטיות וכדומה.

גובה המבנים לא יעלה בכל חתך שהוא על 15 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית.

איחוד של מגרשי מגורים גובלים לא יהווה סטייה מהוראות התכנית. לצורך האיחוד יוגש תשריט בהתאם לסעיף 137 לחוק תכנון והבניה.

מקרה בו יוגש תשריט כאמור תחול חובה של שמירת מרווח מינימלי של 6.0 מ' בין המבנים.

**6.5 פיקוד העורף:**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 ניקוז משמר נגר בהתאם לתמ"א/4334**

**השטחים המיועדים לפיתוח** - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנייה, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחלול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

**שביל להולכי רגל** - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

**6.7 הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:**

כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת – התשס"ו – 2006.

**6.8 הוראות בנושא חשמל:**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. חנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)
	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
20.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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 בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

**6.9 פסולת בניין:**

מתן היתר בניה מותנה בהבטחת פינוי של פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר על ידי משרד לאיכות הסביבה.

(1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאות ההיתר.

(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטיהיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

(2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) חציבה ומילוי

היצר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.10 שירותים הנדסיים:**

**הרחקת אשפה:** המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית

**קווי מים:** אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.

**ביוב:** מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה

**6.11 איחוד וחלוקה:**

התכנית מאפשרת איחוד של מגרשי מגורים גובלים, כדי לנייד זכויות עודפות במידת הצורך. תנאי לאיחוד מגרשים הוא הגשת תשריט איחוד בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה ועפ"י כל דין.

**6.12 הפקעות לצרכי ציבור:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 008,268,269, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.13 היטל השבחה:**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו : מידית.

**8. חתימות**

מגיש ויוזם התוכנית	שם: <b>חניכי הישיבות – גבעה ג'</b> רכסים כתובת: רח' חצב 7, רכסים	תאריך:	חתימה: חניכי תשימות-גבעה ג' רכסים ע"ר 580501243
עורך התוכנית	שם: <b>אלה טרכטנברג</b> כתובת: ת.ד. 284, נשר	תאריך: 21.06.2010	חתימה: אלה טרכטנברג אדריכלות ושטאות מקרקעין ת.ד. 284, נשר
מחיר	שם: <b>בני שפירא</b> כתובת: רח' הגור העברי 17 א', קריית חיים	תאריך: 28-06-10	חתימה: בני שפירא מס' רשיון 583 רח' הגור העברי 17 א' ק. חיים
רשות מקומית	שם: <b>מועצה מקומית רכסים</b> כתובת: רח' הרב קוק 2, רכסים	תאריך: 24 ק"ו 2010	חתימה: דן כהן ראש המועצה המקומית רכסים



## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלה טרכטנברג (שם), מספר זהות 014608731  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/מק/769  
ששמה: "רכסים, מגרשים 51-47, גבעה ג"
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום גיאוגרפית שמאית מרקרעין M.B.A. והנדסאית בניין מספר רשיון ה/ 5176.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  

-	נספח בינוי	נערכת על ידי
-	נספח חניות	נערכת על ידי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי ל פי 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.

אלה טרכטנברג  
אדריכלות ושטחאות מקרקעין  
ת.ד. 284 נשר

חתימת המצהיר

21.06.2010  
תאריך

## הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מק/מכ/769

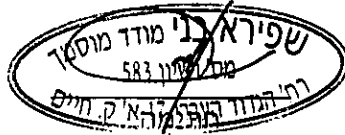
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: **27.07.09** והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

28-06-10  
תאריך



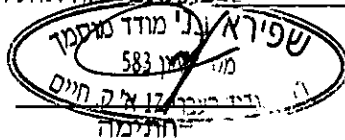
583  
מספר רשיון

שפירא  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

28-06-10  
תאריך



583  
מספר רשיון

שפירא  
שם המודד

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: מכ/מק/769 שם התוכנית: "רכסים, מגרשים 51-47, גבעה ג"

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 14.06.2010 חתימה: \_\_\_\_\_

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	V	אם כן, פרט: <u>נספח בינוי מנחה, נספח חניות</u>		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית<sup>(1)</sup></b>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
• בתי קברות		V		
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות <sup>(7)</sup>		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	V	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	V	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	V	

ל"ר

האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?

שמירה על עצים בוגרים<sup>(7)</sup>

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.  
<sup>(4)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.  
<sup>(5)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.  
<sup>(6)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים