

מאמר  
54

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/מק/767

שם תוכנית: מגרשים 33, 34 גבעה ג', רכסים

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מורדות כרמל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה  <b>"מורדות הכרמל"</b>          חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965          אישור תכנית מס: מכ/מק/767          הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 12/11/09 לאשר את התכנית.          יו"ר הועדה המקומית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה  <b>"מורדות הכרמל"</b>          חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965          הפקדת תכנית מס: מכ/מק/767          הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 09/04/09 להפקיד את התכנית.          יו"ר הועדה המקומית</p>
---	---

הודעה על אישור תכנית מס: מכ/מק/767  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6224  
 מיום: 12.04.11 עמוד: 3735

הודעה על הפקדת תכנית מס: מכ/מק/767  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6167  
 מיום: 12/10 עמוד: 1340

הודעה על אישור תוכנית מס: מכ/מק/767  
 פורסמה בעיתון גליל ביום 1.3.11  
 ובעיתון הירוק ביום 1.3.11  
 ובעיתון מסומל ביום 1.3.11  
 4.3.11

הודעה על הפקדת תוכנית מס: מכ/מק/767  
 פורסמה בעיתון גליל ביום 12/10/09  
 ובעיתון גליל ביום 12/10/09  
 ובעיתון מסומל ביום 12/10/09

## דברי הסבר לתוכנית

1. שני המגרשים נשוא תכנית זו הוחכרו לחברת ברכת הארץ בע"מ וזכויותיה הועברו בהמשך לקבוצה של 23 חוכרים.
  2. התכנית החלה היום היא מכ/231. תכנית זו קבלה תוקף בשנת 1986.
  3. לפי מכ/231 זכויות הבניה לשטחים עיקריים הם 70%, שמהווים :  
למגרש 33 ששטחו 1,446 מ"ר – 1,012.2 מ"ר.  
למגרש 34 ששטחו 1,263 מ"ר – 884.1 מ"ר.
  4. עם זאת, מס. יחידות הדיור המקסימלי המותר מוגדר כח"ד אחת לכל 240 מ"ר שטח מגרש ולפיכך הינו :  
למגרש 33 – 6 יח"ד  
למגרש 34 – 5 יח"ד.
  5. נמצא שמסי הדירות המותר קטן באופן בולט לעומת זכויות הבניה.
  6. קבוצת החוכרים מורכבת ממשפחות חרדיות המעונינות לבנות דירות של 100-125 מ"ר (ברוטו), שיהיו בנות השגה למשפחות אלו, וכן להקים מס. דירות גדול יותר מהקבוע במכ/231 על מנת שעלויות הפיתוח הכבדות יתחלקו על יותר משתכנים.
  7. זכויות הבניה המוקנות לפי מכ/231 (בתוספת הקלות ושטחי שירות) מאפשרות להקים 24 דירות כני"ל בשני המגרשים יחד.
  8. לפיכך אנו מבקשים בתכנית זו תוספת יחידות דיור כך שיהיו 24 דירות בשני המגרשים יחד. התכנית מציעה איחוד המגרשים לשיפור הגמישות התכנונית.
  9. התכנית מוגשת לוועדה המקומית מורדות כרמל, אשר בסמכותה לאשר תוספת הדירות כני"ל לפי סעיף 62א (8).
- לתכנית מצורף נספח בינוי, הכולל גם הסדרי חניה.  
הסדרי החניה תואמו עם חבי ערים ומתכנני התנועה מטעמה – משרד תד"מ הנדסה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**  
שם התוכנית: מגרשים 33, 34, גבעה ג' רכסים

מספר התוכנית: מכ/מק/767

**1.2 שטח התוכנית**

**1.3 מהדורות שלב**

- הגשה למתן תוקף
- 2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה: 2.1.2011

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית**  
סוג התוכנית: תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן (1) (4) (5) (6) (8) (9)

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

- סוג איחוד וחלוקה
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

קואורדינטה X 210/090  
קואורדינטה Y 729/629

1.5.2 תיאור מקום  
תא שטח מלבני שהינו שלוחה עם מיפנה צפון מזרחי. בשטח שיחים נמוכים בלבד. אין מבנים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית רכסים

התייחסות לתחום הרשות

● חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

יישוב רכסים

שכונה גבעה ג'

רחוב חצב (דרך מס. 8 לפי מכ/231)

מספר בית 17,15

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק מהגוש	182, 181	281

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/231	שינוי	תוספת יחידות דיור בתחום התכנית	י.פ. 3420	22.1.1987
מכ/1	כפיפות	הגדלת מס. יח"ד דיור המותר באזור מגורים-ב'	י.פ. 3439	31.3.1987
מכ/201	כפיפות	-	י.פ. 3292	19.1.1986

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	חנוך רוגינסקי, אדריכל	18 נובמבר 2009	1		1:250	מנחה	נספח כינוי
	ועדה מקומית	רענן הלר שמאי מקרקעין			7	ל.ר.	מחייב	נספח טבלאות הקצאה
	ועדה מקומית	חנוך רוגינסקי, אדריכל	18 נובמבר 2009	-	16	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	חנוך רוגינסקי, אדריכל	18 נובמבר 2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים התשריטים.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י) 11145 182, 181	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-7669661		45/6 הכלניות רכסים	מס' תאגיד	רשות מקומית		68697994	ניסים טנגוי ואחרים	ל.ר.

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-7669661		45/6 הכלניות רכסים	מס' תאגיד	רשות מקומית		68697994	ניסים טנגוי ואחרים	ל.ר.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
haufatichnum@mimi.gov.il	04-8630970		04-8630855	פלס 15 חפה	מס' תאגיד	רשות מקומית ישראל		מנחל מקרקעי ישראל	מנחל מקרקעי ישראל	בעלים
kohendani@gmail.com				הרב קוק 2 רכסים	מס' תאגיד	מועצה מקומית רכסים		מועצה מקומית רכסים	מועצה מקומית רכסים	בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Hr.misrad@gmail.com	7030919-074	5782919-052	7030919-074	אבן סינא 5 חיפה	ל.ר.	רענן הלר	78645	014543912	חנך רוגינסקי	אדריכל	עורך ראשי
rcheller@013.net.il	04 - 6344020	4652900-052	04 - 6344020	רחו הילל יפה 28 א' חדרה	514334648	רענן הלר שמאות מקרקעין בע"מ		057772923	רענן הלר	שמאי מקרקעין	שמאי
ramzi883@netvision.net.il	04 - 8520166	2352708-052	04 - 8520166	אלמונטבי 22, חיפה	513573253	רמזי קאווער מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	883	28208916	רמזי קאווער	מודד מוסמך	מודד

**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
ל.ר.	ל.ר.

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**

- 2.1.1 איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.2 שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית. לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.3 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, ללא שינוי בסך כל השטח המותר לבניה. לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון והבניה
- 2.1.5 הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.6 הטמעת הקלות נוספות, כמפורט להלן, לפי סעיף 147 ובכפוף להוראות סעיף 151. לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה
- 2.1.7 הגדלת שטח שטח בניה המותר ב%6 לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה מותרת מתכנית) סעיף 9(א) הוספת קומה אחת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית מכ/231 כך שמותר יהיה שיבנו 3 קומות מגורים, ועוד עליית גג, במקום 2 קומות ועוד קומת עמודים מפולשת לפי מכ/231.
- 2.1.8 לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה מותרת מתכנית) סעיף 2(8) הגדלת שטח שטח בניה המותר ב%2.5 בהתאם לתוספת הקומה כאמור בסעיף 2.1.8 לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה מותרת מתכנית) סעיף 9(א)
- 2.1.10 הטמעת תוספת שטחי שירות לפי מכ/201, וסעיף 62 (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.11 שינוי בהוראות תכנית מכ/231 סעיף 20.2 בדבר שלבי ביצוע, כך שניתן יהיה להוציא היתרי בניה בכביש מס. 8 לפני השלמת כל המגרשים הגובלים בכביש מס. 7

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 מתן הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.
- 2.2.2 - מתן הנחיות לפיתוח המגרשים ועיצוב ארכיטקטוני.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.385

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,126.24	+ 230.24	1,896	מ"ר	מגורים
		24	13+	11	מסי יח"ד	
				אין	מ"ר	דיור מיוחד
				אין	מסי יח"ד	
				אין	מ"ר	מסחר
				אין	מ"ר	תעסוקה
				אין	מ"ר	מבני ציבור
				אין	חדרים	תיירות /
				אין	מ"ר	מלונאות

**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
	איחוד וחלוקה של תאי שטח	33-1	מגורים ב
	34, 33	281 - 2	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**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
80.0	2,709	80.0	2,709
20.0	676	20.0	676
	יעוד		יעוד
	מגורים ב'		מגורים ב'
	דרך מאושרת		דרך מאושרת

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		
4.1.1 לפי מכ/231 ללא שינוי - ישמשו לבניני מגורים משותפים, טוריים או מדורגים		
א.		
ב.		
ג.		
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
א. לפי מכ/231		
ב. מספר המבנים במגרש לא יעלה על 6.	מספר מבנים במגרש	
ג. שטח מתחת לגג רעפים שגובהו עד 1.80 מ' לא יובא במניין שטחי הבניה. (ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, סעיף 4 (ד)).	שטחים תחת גג רעפים	
ד. חניות מקורות ו/או מיסעות מקורות יבנו בתחום בקווי הבניין שלפי תוכנית זז. מבנה החניה ישולב במבנה המגורים ויותאם אליו בחומרי הגמר. לא יותרו מבני חניה נפרדים ממבני המגורים.	חניות מקורות	

<b>שם ייעוד: דרך</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		
4.2.1 לפי מכ/231 ללא שינוי - ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים וכן לחניה עבור כלי רכב.		
א.		
ב.		
ג.		
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
א. לפי מכ/231		
ב.		
ג.		

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומוצע**

5.1 מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)								
			מגל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי							סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	צפימות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	קדמי	צידו- ימני
מגורים ב	33	1,000 (חלקה רשומה 1,446 מ"ר)	19.9% <sup>(1)</sup>	70%	ל.ר.	1,299.95	89.9	6 <sup>(2)</sup>	4.15	ל.ר.	11	2	3	4	4						
			19.0% <sup>(1)</sup>	70%	ל.ר.	1,124.07	89.0	5 <sup>(2)</sup>	3.95	ל.ר.	11	2	3	4	4						

5.2 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפימות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)								
			מגל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי							סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	צפימות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	קדמי	צידו- ימני
מגורים ב	33-1	2,709 לפי חלקות רשומות	48.7% <sup>(1)</sup>	78.5%	ל.ר.	288	140.5%	24	8.88	ל.ר.	16	3	3	3	3						
			19.0% <sup>(1)</sup>	70%	ל.ר.	1,124.07	89.0	5 <sup>(2)</sup>	3.95	ל.ר.	11	2	3	4	4						

- (1) - יתרו שטחי השירות המותרים לפי מכ/מכ/231/201. להלן פירוט שטחי השירות על פיהם חושבו שטחי השרות המותרים המופיעים בטבלה:  
 12 מ"ר עבור מקלט דירתי  
 6 מ"ר עבור מחסן  
 7 מ"ר עבור חדר הסקה דירתי  
 30 מ"ר עבור חניה מקורה ומסעה מקורה
- (2) - חושב לפי 240 מ"ר שטח מגרש ליוח"ד. (ע"פ מכ/231)
- (3) - לפי 12 מ"ר לדירה. עבור 24 דורות. (ע"פ תקנות התכנון וחבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון) התשי"ח 2008 סעיף ג(ב))
- (4) - לפי 12 מ"ר לחדר מדרגות משותף. עבור 6 מבנים.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות עיצוב אדריכלי**

- חומרי גמר: כל בקשה להיתר בניה תכלול הגדרה של חומרי הגמר. קירות החוץ מותר שיצופו בחיפוי קשיח כגון אבן טבעית או מלאכותית או בטיח חלק צבוע בגוונים פסטליים בלתי רוויים, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.2 **גגות כללי:** הגגות יטופלו באופן נאה, כ"חזית תמישית", לשביעות רצון מהנדס/ת הרשות המקומית. יותרו גגות שטוחים, משופעים, וקמרונים.
- 6.1.3 **גגות משופעים:** יהיו בגמר רעפים בגוון ובסוג שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.1.4 **גגות שטוחים:** יהיו בכיסוי גמר מעל שכבת האיטום כגון מרצפות, חלוקי נחל, או בגמר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.1.5 **מתקנים אלקטרומכניים וצנרת:** לא תותר הצבת מתקנים אלקטרו מכניים על הגג או בחזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרות, דודי חימום, קולטים או מתקני מיוזג אוויר או אחרים, יידרש להיכלל בפתרון באדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין.
- 6.1.6 **מסתור למתקנים בגגות שטוחים:** במבנים עם גג שטוח יבנה מעקה בגובה 1.3 מ' בכל היקף הגג לשם הסתרת המתקנים. ועדה מקומית רשאית לאשר פתרון אחר שיבטיח הסתרת המתקנים ע"י פתרון ארכיטקטוני נאה המשולב במיבנה.
- מיכלי מים וקולטי שמש בגגות משופעים:** מיכלי המים יותקנו בחלל עליות הגג, או בתוך הדירות. לא תותר התקנת מיכלי מים מעל גגות רעפים. קולטי השמש יהיו מונחים על גבי הרעפים כחלק מהעיצוב הארכיטקטוני. הקולטים והמיכלים יסומנו בבקשות להיתר בניה.

**6.2. הוראות להסדרי תנועה, כניסות למגרשים, וחניה במגרשים**

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) אן התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ולפחות מקום חניה אחד לדירה.

**6.3. הוראות לפיתוח נופי במגרשים**

- תוכנית פיתוח נופי תהיה חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה ותכלול פתרונות תכנוניים בתחומים הבאים, כולם או חלקם, ובהנחיית מהנדס הרשות המקומית. בסמכות מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הוועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים, לפי העניין:
- 6.3.1 **גדר רחוב:** תהיה בגובה עד 1.2 מ' מפני מדרכה. החלק הבנוי של הגדר יהיה עם קופינג אבן. פני קיר הגדר יהיו בחיפוי קשיח לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. פרטי הגדר המוצעת ופריסתה יכללו בתכנית הפיתוח הנופי למגרש.
- 6.3.2 **קירות תמך בתוך מגרש:** יבנו מאבן טבעית או יצופו באבן טבעית או מלאכותית. גובה קירות תמך לא יעלה על 3.0 מ' מפני הפיתוח עד ראש הקיר.
- 6.3.3 **קירות תמך כלפי שצ"פ:** יבנו מאבן טבעית או יצופו באבן טבעית או מלאכותית. גובה קירות תמך אלו לא יוגבל ל 3.0 מ'. גובהם הסופי של קירות תמך אלו יקבע בעת תכנון השצ"פים, קיר התמך כלפי השצ"פ ידורג בתחום השצ"פ באופן שיאפשר פיתוח נופי של השצ"פ.
- 6.3.4 **שטחי גינון וריצוף ושימור נגר:** יסומנו בתכנית הפיתוח. לפחות 25% משטח המגרש יהיו מגוונים.
- 6.3.5 **ריצוף חניות:** יהיה לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.
- 6.3.6 **עמדות אשפה ואספקות:** יהיו בחזות אחידה לפי פרטים מחייבים של מהנדס הרשות המקומית. תותר הקמת ביתני אשפה במירווחים.
- 6.3.7 **מיכלי גז:** יותקנו בשילוב עם עמדות האשפה, או בקומת עמודים מאחורי מיסתור או חדר, או בגינות הצמודות לדירות, או בצובר תת קרקעי.

6.4	תשתיות
	<p><b>6.4.1 ניקוז</b> <b>ניקוז משמר נגר</b></p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתו והחדרתו לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>בתחום התכנית תובטח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	<p><b>6.4.2 מים</b> אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית</p>
	<p><b>6.4.3 ביוב</b> סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית</p>
	<p><b>6.4.4 תאורה</b> מערכת התאורה בתחומי התוכנית תותקן באישור מהנדס הרשות המקומית</p>
	<p><b>6.4.5 תקשורת</b> מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.</p>
	<p><b>6.4.6 אשפה</b> עמדות בנויות עבור מכולות האשפה ואספקות יתוכננו ויבנו לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p>
	<p><b>6.4.7 חשמל</b> <b>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המיבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים : 5.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים : 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו : 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') : 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') : 55.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון שרות : 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד : 3.0 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 5 מ' מכבלי מתח גבוה – 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>

6.4.8	<b>מקלטים</b> מקלטים, ייבנו בשטח התוכנית באישור הג"א.
6.5	<b>הוראות בנושא עתיקות</b> כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה ויתגלו עתיקות באתר המחייבות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.6	<b>הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים</b> א. טיפול בעצים בוגרים בתחום תכנית זו יעשה לפי סעיף 83 לחוק. הועדה המקומית רשאית להתייעץ עם פקיד היערות טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
6.7	<b>הוראות בנושא חומרי חפירה ומילוי</b> תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
6.8	<b>הוראות בנושא טיפול בפסולת בניין</b> לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר ליפני הוצאת היתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת ליפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור תשתיות. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. חציבה ומילוי: היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי: בהיעדר 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. 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.
6.9	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 2-281, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
6.10	<b>הנחיות לתשריטים לצרכי רישום וחלוקה</b> 1. תוכנית זו אינה משנה גבולות ושטחי החלקות רשומות המיועדות לפי תכנית זו למגורים ב', אלא מאחדת אותן בלבד לחלקה אחת. לפיכך הגבולות של חלקות אלו ישארו ללא שינוי, ויבוטל הגבול המשותף ביניהן בתשריט לצרכי רישום שיוגש לאישור הוועדה המקומית. 2. אזורים אשר מיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור מותר שיאוחדו עם שטח ציבורי בעל יעוד זה המצוי מחוץ לגבול תכנית זו.

<b>6.11 היטל השבחה</b>	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שינוי בהוראות תכנית מכ/231 סעיף 20.2 בדבר שלבי ביצוע, כך שניתן יהיה להוציא היתרי בניה בכביש מס. 8 לפי מכ/231 לפני השלמת כל המגרשים הגובלים בכביש מס. 7 לפי מכ/231.	אין התניות

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 28/1/11	חתימה:	שם: ניסים טנגי ואחרים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 26/1/2011	חתימה:	שם: חנוך רוגינסקי, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 28/1/11	חתימה:	שם: ניסים טנגי ואחרים	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 28/1/11	חתימה:	שם: ניסים טנגי ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 7 בספטמבר 2011	חתימה: דן כהן	שם: מועצה מקומית רכסים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	ראש המועצה המקומית רכסים	תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תחייבתנו הינה לצדדי הפגון כלפינו, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין אשר בשטח התכנית כל עוד לא התקבלה הסכמת ונחתם עמנו הסכם מתאים כגינו, ואין תחייבתנו זו כגוף במקום הסכמת כל בעל זכות כשיחה תדרו /או כל השטח המיועד. לחייל זהה ועפ"י כל דין. לפען יסו ספק מוצהו בזה כי אם נעשה אגרוטע על ידינו בנין השטח הכליל מתכנית, אין מתחייבתנו על התכנית, בכל אופן יתבצע בקיום הסכם כאמור ו/או יחזור על זכותנו לכסלו מלכתחילה. מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, או על פני זכויות אחרות העוסדות לנו מפר הסכם כאמור ועפ"י כל דין, חייב להחזיר לנו את הזכויות אף ורק כמפורט ברש"מ התכנית.

31.11

מזרז היפה

עופר חוד  
מזרז היפה  
מזרז היפה