

99
מ/מ/מ/מ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/מק/804

שם תוכנית: מגרשים 12 עד 21 גבעה ג', רכסים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
04-01-2012
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מורדות כרמל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה
<p>"מורדות הכרמל"</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' מכ/מק/804</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.11.11 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>"מורדות הכרמל"</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>הפקדת תכנית מס' מכ/מק/804</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.4.11 להפקיד את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המקומית</p>

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 804</p> <p>פורסמה בעיתון ביום 01.02.12</p> <p>ובעיתון מקומי ביום 05.02.12</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 804</p> <p>פורסמה בעיתון ביום 28.7.11</p> <p>ובעיתון מקומי ביום 28.7.11</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' מכ/מק/804</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6370</p> <p>מיום: 02.02.12 עמוד: 2364-5</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/מק/804</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6370</p> <p>מיום: 10.10.11 עמוד: 1666</p>

דברי הסבר לתוכנית

1. 10 המגרשים נשוא תכנית זו יצאו למכרז של מנהל מקרקעי ישראל כמקשה אחת.
 2. הזוכה במכרז ויוזמת התכנית היא חברת אמירי זכרון יעקב בע"מ.
 3. התכנית החלה היום היא מכ/231. תכנית זו קבלה תוקף בשנת 1986.
 4. לפי מכ/231 זכויות הבניה לשטחים עיקריים הם 50% ומספר היח' המותר בכל המגרשים יחד הוא 16 יח'. שטח המגרשים יחד הוא 6,841 מ"ר, כך שהתכנית נותנת שטח עיקרי של 2144 מ"ר לכל יחידת דיור. בתוספת שטחי השירות מגיעים לכ 270 מ"ר לכל יח'.
 5. נמצא איפא שהשטחים המותרים אינם ביחס סביר למיעוט יח' הדיור המותרות, ומכוונים להקמת בתים פרטיים גדולים צמודי קרקע, בעוד שבכססים ישנה מצוקת דיור וביקוש לדירות עממיות הרבה יותר.
 6. כמו כן, בהתחשב בטופוגרפיה התלולה של השטח ועלויות הפיתוח הגבוהות הנובעות מכך יש צורך בחלוקת נטל הפיתוח על יחידות רבות יותר.
 7. זכויות הבניה המוקנות לפי מכ/231 (בתוספת הקלות ושטחי שירות) מאפשרות להקים 54 דירות שרובן בנות 95 – 110 מ"ר ולרובן גינות צמודות.
 8. לפיכך אנו מבקשים בתכנית זו תוספת יחידות דיור כך שיתרו 54 דירות בכל המגרשים יחד. התכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש של עשרת המגרשים/החלקות.
 9. התכנית מוגשת לועדה המקומית מורדות כרמל, אשר בסמכותה לאשר תוספת הדירות כני"ל לפי סעיף 62א.
- לתכנית מצורף נספח בינוי, הכולל גם הסדרי חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגרשים 12 עד 21, גבעה ג' רכסים
	מספר התוכנית	מכ/מק/804
1.2 שטח התוכנית		
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	22.12.2011
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 וחלוקה בהסכמת כל הבעלים
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות כרמל

קואורדינטה X 210/036
קואורדינטה Y 729/708

1.5.2 תיאור מקום
תא שטח משופע במפנה צפוני התחום ע"י כביש עליון וכביש תחתון בצלעות האורך וע"י שצ"פים בצלעות הרוחב. בשטח צמחיה נמוכה ומספר עצים בודדים. אין מבנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית רכסים

התייחסות לתחום הרשות נפה
יישוב שכונה רחוב מספר בית
חלק מתחום הרשות חיפה רכסים גבעה ג'
חצב (דרך מס. 8 לפי מכ/231)
השקד(דרך מס. 7 לפי מכ/231)
רח' חצב : 7, 9, 11, 13, 15, 17
רח' השקד : 12, 14, 16, 18

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	164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173	281, 150

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/231	12(חלי 164), 13(חלי 165), 14(חלי 166), 15(חלי 167), 16(חלי 168), 17(חלי 169), 18(חלי 170), 19(חלי 171), 20(חלי 172), 21(חלי 173)

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 א'	י.פ. 3439	31.3.1987
מכ/201	כפיפות	-	י.פ. 3292	19.1.1986
מכ/393	כפיפות	-	י.פ. 4413	28.5.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	חנך רוגניסקי, אדריכל	31 אוקטובר 2011	-	17	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	חנך רוגניסקי, אדריכל	31 אוקטובר 2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	רענו הלר שמאי מקרקעין	9 יולי 2011	-	7	ל.ר.	מחייב	נספח טבלאות הקצאה
	ועדה מקומית	חנך רוגניסקי, אדריכל	31 אוקטובר 2011	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	טובי כהן חגית נעלי-יוסף	9 יולי 2011	-	14	ל.ר.	מנחה	פרוגרמה לצרכי ציבור גבעות ג', ד' רכסים

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש 11145 חלקות 164-173	ganamir@netvision.net.il	04-6293478	-	04-6293481	רסטילד 30 בת ים	513560730	רשות מקומית אמירי זכרון יעקב בע"מ	-	-	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ganamir@netvision.net.il	04-6293478	-	04-6293481	רסטילד 30 בת ים	513560730	אמירי זכרון יעקב בע"מ	-	-	ל.ר.	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
ganamir@netvision.net.il	04-6293478	-	04-6293481	רסטילד 30 בת ים	513560730	אמירי זכרון יעקב בע"מ	-	ל.ר.	-
haufatichnun@mami.gov.il	04-8630970	-	04-8630855	פלים 15 חפה	ל.ר.	מונהל מקרקעי ישראל	-	ל.ר.	-
kohendan@gmail.com	04-8308419	-	04-8308400	הרב קוק 2 רכסים	ל.ר.	מועצה מקומית רכסים	-	ל.ר.	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@roginski.co.il	074-7030919	5782919 052 -	074-7030919	אבן סינא 5 חפה	ל.ר.	ל.ר.	014543912	חנך רוינסקי	אדריכל	78645	ל.ר.	עורך ראשי
rcheller@013.net.il	04-6227428	052-2847743	04-6344020	הלל יפה 28 חדרה	514334648	רענו הלר שמאות מקרקעין בע"מ	05772923	רענו הלר	כלכלן ושמאי מקרקעין שמאי	473	ל.ר.	שמאי
hagit@zahav.net.il	04-6288559	054-4902743	04-6288559	ת.ד. 303 בנימינה	ל.ר.	ל.ר.	22372247 029585312	טובי כחן חגית נעלי-יוסף	מתכנן ערים	ל.ר.	ל.ר.	פרוגרמה
ramzi883@netvision.net.il	04 - 8520166	2352708 052 -	04 - 8520166	אלמונתבי 22, חיפה	513573253	רמזי קאווער מדידות והנסחה אזרחית בע"מ	28208916	רמזי קאווער	מוסמך מודד	883	ל.ר.	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 בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית על פי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
- 2.1.2 שינוי בקווי בניין על פי סעיף 62א (א) (4) לחוק: קו בניין צידי מ-4 ל-3 מ'. קו בניין אחורי מ-5 ל-3 מ'.
- 2.1.3 שינויים בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
- 2.1.4 ניווד שטחי בניה, ללא שינוי בסך כל השטח המותר לבניה. לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק.
- 2.1.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-16 יח"ד ל-54 יח"ד על פי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
- 2.1.6 הגדלת שטח בניה המותר ב%6. לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.
- 2.1.7 הגדלה של מספר הקומות המותר ל 3 קומות מגורים, ועוד עליית גג, במקום 2 קומות ועוד קומת מסד לפי מכ/231. לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.
- 2.1.8 הגדלת שטח בניה המותר ב%2.5 בהתאם לתוספת הקומה כאמור בסעיף 2.1.7 לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.
- 2.1.9 שינוי לתכנית מכ/231 סעיף 20.2 בדבר שלבי ביצוע, כך שניתן יהיה להוציא היתרי בניה בכביש מס. 8 לפני השלמת כל המגרשים שגובלים עם כביש מס. 7
- 2.1.10 שינוי לתכנית מכ/231 בדבר אופן מדידת גובה בניין כך שהגובה המותר לבניין ימדד מפני מדרכה במרכז המגרש במקום מפני קרקע טבעית.
- 2.1.11 קביעת הסדרי חניה שיאפשרו מעבר בטיחותי להולכי רגל במדרכה הצפונית של רח' חצב (כביש מס. 8 לפי מכ/231) כך שהמדרכה תהיה מצפון לרצועת החניה ובתחום המגרש, וחלק מרצועת החניה יהיה בתחום הדרך.
- 2.1.12 עיגון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום מגרשים 109-105 בהתאם לסעיף 2.1.11
- 2.1.13 מתן הנחיות לגובה קירות תמך ופיתוח המגרשים.

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

8.431	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מ"ר עיקרי		4,002.00	581.5+	3,420.5	מ"ר	מגורים
		54	38+	16	מס' יח"ד	

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	,107, 106, 105, 104, 103, 102, 101 109, 108	מגורים א
	12(חל' 164), 13(חל' 165), 14(חל' 166), 15(חל' 167),		
	16(חל' 168), 17(חל' 169), 18(חל' 170), 19(חל' 171),		
	20(חל' 172), 21(חל' 173)		
		201, 200	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		מעב מאושר	יעוד
	מ"ר	יעוד		
81.2	6,841	מגורים א'	6,841	מגורים א'
18.8	1,590	דרך מאושרת	1,590	דרך מאושרת
100.00	8,431	סה"כ	8,431	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
בניני מגורים צמודי קרקע או טוריים או מדורגים או משותפים		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • יותרו שטחי שירות לפי מכ/231 ומכ/201, כלהלן: • שטח מקלט דירתי תיקני מינימלי ע"פ הוראות הג"א (מכ/201) • 6 מ"ר לדירה עבור מחסן (מכ/201) • 7 מ"ר עבור חדר הסקה דירתי (מכ/231) • 30 מ"ר לדירה עבור חניה כולל כניסות ויציאות. ל-2 דירות במגרשים 101-104 בלבד (מכ/231) • שטח תחת גג רעפים שגובהו מעל רצפתו מעל 1.80 מ' עד 2.20 מ'. 	שטחי שירות	א.
שטחים שלא יכללו במניין שטחי בניה עיקריים לפי מכ/201, כלהלן:	שטחים שלא יכללו במניין שטחי בניה עיקריים	ב.
מבנה אחד בכל מגרש. בניין הבנוי משני אגפים המחוברים במדרגות משותפות יחשב כמבנה אחד.	מספר מבנים במגרש	ג.
הגובה המותר לפי טבלה 5 ימדד מפני המדרכה במרכז המגרש. למגרשים 101-104: ממפלסי המדרכה של רח' השקד. למגרשים 105-109: ממפלסי המדרכה של רח' חצב.	גובה הבניינים	ד.
חניות מקורות ו/או מיסעות מקורות יבנו בתחום בקווי הבניין שלפי תוכנית ז.	חניות מקורות	ה.
מבנה החניה ישולב במבנה המגורים ויותאם אליו בחומרי הגמר. לא יותרו מבני חניה נפרדים ממבני המגורים.		
1. מצללות יבנו מחומרים קלים בלבד, בחזות נאה ואחידה בכל מיגרש. 2. פרט המצללה יכלל בבקשה להיתר בניה.	מצללות	ו.
1. הגשה ואישור של תשריט לצרכי רישום, הכולל סימון זיקת הנאה בתחום מגרשים 105-109 כמסומן בתשריט. 2. רישום זיקת הנאה בתחום מגרשים 105-109 כמסומן בתשריט, אצל רשם המקרקעין. 3. תנאים נוספים לפי סעיף 6.4.3	תנאים להיתרי בניה	ז.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		4.2.1
ע"פ תכניות תקפות מכ/231, מכ/393		א
הוראות		4.2.2
ע"פ תכניות תקפות מכ/231, מכ/393		א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו (1))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטח גזוטר אות (מ"ר) (1)	שטח בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לבנייה	מעל לבנייה								מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות		
3	3	3	3	3	16 מ'	50	6.0	6	95.2	946	72	364	510 מ"ר שטח 51.36% 4.13% שטח 41.0 מ"ר מנויידים למני 105, 2.28% שטח 22.7 מ"ר מנויידים למני 108, 0.73% שטח 7.2 מ"ר מנויידים למני 107	101	מגורשים (מ"ר)
3	3	3	3	3	16 מ'	50	6.6	6	104.3	946	72	364	510 מ"ר שטח 56.23% 20.6 שטח 2.27% מ"ר מנויידים למני 107	102	מגורשים (מ"ר)
3	3	3	3	3	16 מ'	50	6.7	6	105.3	946	72	364	510 מ"ר שטח 56.79% 13.2 שטח 1.46% מ"ר מנויידים למני 107, 0.25% שטח 2.1 מ"ר מנויידים למני 109	103	מגורשים (מ"ר)
3	3	3	3	3	16 מ'	50	6.1	6	96.1	946	72	364	510 מ"ר שטח 51.83% 55.0 שטח 5.58% מנויידים למני 106, 1.09% שטח 10.6 מ"ר מנויידים למני 109	104	מגורשים (מ"ר)
3	3	3	3	3	9 מ'	50	10.0	6	118.6	712	72	248	351.0 מ"ר שטח 58.5% 41.0 מ"ר ענויידו ממני 101 + סה"כ: 392.0 מ"ר	105	מגורשים (מ"ר)
3	3	3	3	3	9 מ'	50	10.4	6	123.6	712	72	248	337.0 מ"ר שטח 58.5% 104 מ"ר ענויידו ממני 104 + סה"כ: 392.0 מ"ר	106	מגורשים (מ"ר)

הערות:
1. למני 12 מ"ר לדירה. עבור 6 דירות במגורש. (ע"פ תקנות התכנון והבניה (מישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון) התשס"ח 2008 סעיף 2(ב))

אזורי	קווי בנין (1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטח גזוטר אות (מ"ר) (1)	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לבנייה הקובעת	מרתף								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	3	9 מ' +	50	10.0	6	118.6	712	72	248	600	107					
3	3	3	3	3	9 מ' +	50	9.5	6	112.5	712	72	248	633	108				מגורים (מגרשים מתחת כביש)	
3	3	3	3	3	9 מ' +	50	9.2	6	109.5	712	72	248	650	109					
								54	108.0	7,386.0 מ"ר	648.0	2,736						סה"כ	

הערות:

1. למי 12 מ"ר לדירה. עבור 6 דירות במגרש. נעוץ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון) התשס"ח 2008 סעיף 2(ב)

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 חמישית", 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 בתזיתות או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרות, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג 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

6.2.1 מספר מקומות חניה בתחום המגרשים ובהתאם לנדרש ע"פ מכ/231 - מקום חניה אחד לדירה.

6.2.2 על אף האמור בסעיף 6.2.1 תתאפשר חניה בתחום דרך מס. 8 (רח' חצב) כך שתא חניה יוכל לבלוט 2 מ' לתחום הדרך, וזאת בכפוף לרישום זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 2 מ' בתחום מגרשים 105 – 109 כמסומן בתשריט.

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:** החלק הבנוי יהיה בגובה עד 2.0 מ' מפני מדרכה 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:** קירות התמך הגובלים בשצ"פים ובמגרש המסחרי אשר בחלקה 163 יבנו בשלמות בתחום התכנית. קירות התמך יבנו מאבן טבעית או יצופו באבן טבעית או מלאכותית.

6.3.3 **גובה קירות תמך:** בתוך מגרש: לא יעלה על 4.0 מ' מפני הפיתוח עד ראש הקיר הבנוי. (לא כולל מעקה בטיחות קל). בין מגרשים לאורך רח' חצב לבין מגרשים לאורך רח' השקד: לא יעלה על 5.5 מ'. כלפי שצ"פ ומגרש למסחר: ראש הקיר יותאם למפלסי הפיתוח או הקרקע הטבעית בשצ"פ. לא ידרש דרוג של קירות אלו לתוך מגרשי המגורים.

6.3.4 **שטחי גינון וריצוף ושימור נגר:** יסומנו בתכנית הפיתוח. לפחות 25% משטח המגרש יהיו מגוננים.

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>6.4.1 ניקוז ניקוז משמר נגר</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, השהייתו 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, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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>6.4.2 מים אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית</p>
✓	<p>6.4.3 ביוב סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס:</p> <p>1. ✓ התחברות קווי הביוב מהמבנים המוצעים אל המאסף הראשי תהיה באמצעות שוחת ביוב קיימת. אין להוסיף שוחות ביוב למאסף הראשי.</p> <p>2. ✓ קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שזה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>3. ✓ שוחות ביוב בתחום המגרש יהיו מונוליטיות, במידה ויהיו חיבורים לתאים, הם יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעל תו תקן ישראלי.</p> <p>4. ✓ חיבור שפכי המבנה למערכת הביוב המרכזית יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. יועבר לועדה המקומית ולמשרד הבריאות אישור המהנדס בדבר ביצוע הדרישות.</p> <p>5. ✓ עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת, ותוצאות הבדיקה יועברו לועדה המקומית ולמשרד הבריאות.</p> <p>6. ✓ מבלי לגרוע באמור לעיל על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם מהנדס הרשות המקומית.</p>
	<p>6.4.4 תאורה מערכת התאורה בתחומי התוכנית תותקן באישור מהנדס הרשות המקומית</p>
	<p>6.4.5 תקשורת מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.</p>
	<p>6.4.6 אשפה עמדות בנויות עבור מכולות האשפה ואספקות יתוכננו ויבנו לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p>
	<p>6.4.7 חשמל א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</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'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים: 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו: 5.0 מ'</p>

א"י המ"צ ש"ק
3.11.2011

<p>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' ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 5 מ' מכבלי מתח גבוה – 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך. ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ד. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.4.8 מקלטים מקלטים, ייבנו בשטח התוכנית באישור הגי"א.</p>	
<p>הוראות בנושא עתיקות</p>	6.5
<p>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%.</p>	
<p>הוראות בנושא שמירה על עצים בוגרים</p>	6.6
<p>א. טיפול בעצים בוגרים בתחום תכנית זו יעשה לפי סעיף 83 לחוק. ב. עץ אלון תבור המסומן מס. 2 בתשריט התכנית יועתק בתאום עם הרשות המקומית בין חודשים דצמבר ופברואר ותובטח לו השקיה סדירה במשך 3 שנים. ג. היזם ישתול על חשבונו 4 עצים גודל 8 בשטח הפרויקט במקום העצים שמיועדים לכריתה. הועדה המקומית רשאית להתייעץ עם פקיד היערות טרם הוצאת היתרי בניה בתחום תכנית. ד. היתר כריתה לעצים בוגרים יתקבל רק לאחר קבלת היתר בניה כחוק.</p>	✓
<p>הוראות בנושא חומרי חפירה ומילוי</p>	6.7
<p>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 בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

מחירי חפירה ומילוי
 19.6.2011

6.8	<p>הוראות בנושא טיפול בפסולת בניין</p> <p>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:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר ליפני הוצאת היתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>
6.9	<p>הנחיות לתשריטים לצרכי רישום וחלוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח תכנית זו הינו השטח הכולל של עשר החלקות הכלולות בתכנית, ועוד תאי שטח מס. 200, 201 שהינם מחצית הרחובות חצב והשקד. 2. הגבולות החיצוניים של עשר החלקות ישארו ללא שינוי. 3. הגבולות בין החלקות בין לבין עצמן יבוטלו ויחולקו מחדש ל 9 מגרשים לפי תשריט תוכנית זו. בתאי שטח 105-109 תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט. 4. תאי שטח 200, 201 אינם כלולים בתחום לאיחוד וחלוקה. 5. החלוקה מחדש תוגש כתשריט לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.
6.10	<p>היטל השבחה</p> <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>
6.11	<p>גביית הוצאות תכנית</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות הוצאות תוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, על פי סעיף 12(69) לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 28/12/2011	חתימה: אמיר זכרון יעקב בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513560730		תאגיד/שם רשות מקומית: אמירי זכרון יעקב בע"מ	
תאריך: 26/12/2011	חתימה: ד"ר יעקב זכרון יעקב בע"מ	שם: חנוך רוגינסקי, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: 33111 ח'יפה 5 רמת השרון 074-7030919	
תאריך: 28/12/2011	חתימה: אמיר זכרון יעקב בע"מ	שם:	יוזם בפועל
מספר תאגיד: 513560730		תאגיד: אמירי זכרון יעקב בע"מ	
תאריך: 28/12/2011	חתימה: אמיר זכרון יעקב בע"מ	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513560730		תאגיד: אמירי זכרון יעקב בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 29 דצמבר 2011	חתימה: ד"ר 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 ישרות התכנון המוסמכות.

ותישתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בניגוד, ואין חתימתנו חוץ המקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל בעל זכות מוסמכת, לפי כל תודה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי **אנחנו ע"פ - מחלקת תכנון** **משרד המב"מ** או **משרד המב"מ** על ירינו הסכים בגין השטח הכולל בתכנית, אין בהתכנון על התכנית או הרישום בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כליל הפרט ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שבן חתימתנו נחתם אך ורק במקרה ממש תכנונית.

מנחם משה יעקב
מנכ"ל משרד המב"מ
מנכ"ל משרד המב"מ

2.1.11