

56
→

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0088591

שינוי קווי בנין למגרש למבני ציבור חלקה 192 ברכסים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תכנית ב.ע. מס' 355-0088591 הוחלט למחן תוקף</p> <p>בישיבה הועדה 2013009 ביום 15/09/2013</p> <p>יושב ראש ועדה</p> <p>חותמת הועדה הטקסטית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה הטקסטית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 355-0088591 מורסמה בעיתון היום 25.10.13 ובעיתון אגל... היום 21.10.13 ובעיתון מקומי אגל... היום 25.10.13</p> <p>355-0088591</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ/..... מורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6699 מיום: 13.11.13 עד: 15.10.13</p> <p>חותמת הועדה הטקסטית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה הטקסטית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו מטרתה לשנות קו בניין צידי ואחורי מ-4 מ' ל-2 מ', וזאת על מנת לאפשר הקמה של ארבע כיתות גן ע"פ תכנון שנעשה ע"י המועצה המקומית (באמצעות משרד קוריאל).
2. שאר הוראות הבניה וזכויות הבניה ללא שינוי ע"פ תכנית מכ/300/א.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שינוי קווי בנין למגרש למבני ציבור חלקה 192 ברכסים

מספר התכנית 355-0088591

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית

1.069 דונם

מהדורות 1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 03/10/2013

סיווג התכנית 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

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	209659
	קואורדינאטה Y	739173

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	192	360

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
21/11/1991	850	3945		שינוי	מכ/ 300
19/04/1996	2790	4400	הקטנת קו בניין צידי	שינוי	מכ/ 300 א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ואחורי למגרש בודד			

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חנוך רוגינסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חנוך רוגינסקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	03/10/2013	רוגינסקי חנוך		06/10/2013		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	21/02/2013	חנוך רוגינסקי		26/06/2013		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	17/05/2012	רוגינסקי חנוך		26/06/2013		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
	רשות מקומית, מ"מ רכסים מ"מ רכסים		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק) (1	2	04-8308400	04-8308419	kohendan@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: המגיש הוא המועצה המקומית רכסים.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מ"מ רכסים מ"מ רכסים		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308400	04-8308419	kohendan@ gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים		04-8630855	04-8645537	
בעלים	מ"מ רכסים מ"מ רכסים		מועצה מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308400	04-8308419	kohendan@ gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 355-0088591 - שם התכנית: שינוי קווי בנין למגרש למבני ציבור חלקה 192 ברכסים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תנוך רוגינסקי	78645		חיפה	אבן סינא	5	074-7030919	074-7030919	officE@rogin ski.co.il
מודד	מודד	רוני שניידר	844		מרחב תכנון מתוזי- מתוז חיפה	(1)		04-9991010	04-9990006	ronisn@bara k-online.net

(1) כתובת: רח' האנפה 77, עצמון שגב.

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

1. הקטנת קו בניין צידי ואחורי לצורך הקמת מבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין צידי מ-4 מ' ל-2 מ', הקטנת קו בניין אחורי מ-4 מ' ל-2 מ'. וזאת לפי סעיף 62 א' (א), (4).
2. שינוי אופן מדידת גובה המבנה, כך שהמדידה תהיה מכניסה קובעת (0.00) ולא ממרכז המבנה לפי מכ/300/א'. וזאת לפי סעיף 62 א' (א), (5).
3. שינוי הוראות בניין ופיתוח במגרש לעניין קירות תומכים, כך שגובה הקירות לא יעלה על 5 מטר מפני הפיתוח עד ראש הקיר הבנוי. וזאת לפי סעיף 62 א' (א), (5).
4. שינוי הוראות בניין לאופן קביעת מספר הקומות בלי תלות במפלס כניסה קובעת. וזאת לפי סעיף 62 א' (א), (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.069
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
90% שטח בניה עיקרי	+963			963	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,069.59	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,069.59	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,069.59	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,069.59	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	עפ"י מכ/300
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור של תשריט איחוד וחלוקה, ליצירת תא השטח של מבני ציבור המסומן מספר 1 בתשריט</p> <p>2. גובה המבנה הנקוב בטבלת זכויות והוראות בניה, ימדד ממפלס המדרכה מול מרכז תא השטח.</p> <p>3. מספר הקומות המקסימלי של המבנה יהיה 4, ללא תלות במפלס הכניסה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי			
										גודל מגרש כללי (1)		
3	2	2	2	4 (5)	25 (4)	70	110	20 (3)	90 (2)	500 (1)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) שטחי הבניה הינם באחוזים.
- (3) שטחי הבניה הינם באחוזים.
- (4) ע"פ מכ/ 300 / א.
- (5) ע"פ מכ/ 300 / א.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	עפ"י מכ/300.
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>6.2.1 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.</p> <p>6.2.2 גגות כללי: הגגות יטופלו באופן נאה, כ"חזית חמישית", לשביעות רצון מהנדס/ת הרשות המקומית. יותרו גגות שטוחים, משופעים, וקמרונים.</p> <p>6.2.3 גגות משופעים : יהיו בגמר רעפים בגוון ובסוג שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6.2.4 גגות שטוחים : יהיו בכיסוי גמר מעל שכבת האיטום כגון מרצפות, חלוקי נחל, או בגמר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6.2.5 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 מיזוג אוויר או אחרים, יידרש להיכלל בפתרון באדריכלי באופן נאה שלא יבלוט לעין.</p> <p>6.2.6 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.</p> <p>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.</p>
6.3	עתיקות
	<p>6.3.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978.</p> <p>6.3.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.3.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

<p>עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>6.3.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6.3.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום החלקה כמסומן בנספח הבינוי</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>6.5.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 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>6.5.2 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 5 מ' מכבלי מתח גבוה 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>6.5.3 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>6.5.4 המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>- תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור תשריט איחוד וחלוקה של החלקות היוצרות את תא שטח מספר 1.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>6.7.1 טיפול בעצים בוגרים בתחום תכנית זו יעשה לפי סעיף 83 לחוק.</p> <p>6.7.2 בשטח הפרוייקט יועתקו 22 עצי אלון לפי הנספח לעצים בוגרים.</p> <p>6.7.3 לעצים שקוטנם מעל 30 ס"מ יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).</p> <p>6.7.4 העצים שיעודם העתקה ! יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>6.7.5 ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין. 6.7.6 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקניימ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. 6.7.7 טרם מתן היתר, תתקבל חוות דעת פקיד היערות לנושא העתקת העצים לרבות מיקום תוכנית השקייה וכו.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</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: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר ליפני הוצאת היתר. ב. 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). 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 אינרטי. 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, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>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: 6.9.1 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</p>	

פיתוח סביבתי	6.9
<p>הפיתוח הנופי למגרש.</p> <p>6.9.2 קירות תמך : בתחום התכנית, קירות התמך יבנו מאבן טבעית או יצופו באבן טבעית או מלאכותית.</p> <p>בתחום החלקה ישנם קירות פיתוח קיימים. בעת הבקשה להיתר הבניה יקבע אופן שילובם בפיתוח המגרש של גן הילדים.</p> <p>6.9.3 גובה קירות תמך :</p> <p>בתוך מגרש : לא יעלה על 5.0 מ' מפני הפיתוח עד ראש הקיר הבנוי. (לא כולל מעקה בטיחות קל).</p> <p>6.9.4 שטחי גינון וריצוף ושימור נגר : יסומנו בתכנית הפיתוח. לפחות 25% משטח המגרש יהיו מגוננים.</p> <p>6.9.5 ריצוף חניות : יהיה לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.9.6 עמדות אשפה ואספקות : יהיו בחזות אחידה לפי פרטים מחייבים של מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תותר הקמת ביתני אשפה במירווחים.</p> <p>6.9.7 מיכלי גז : יותקנו בשילוב עם עמדות האשפה או בצובר תת קרקעי.</p>	
תשתיות	6.10
<p>6.10.1 ניקוז</p> <p>ניקוז משמר נגר</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, 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>6.10.2 מים</p> <p>אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס הרשות המקומית</p> <p>6.10.3 ביוב</p> <p>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</p>	

תשתיות	6.10
<p>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 שוה 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>6.10.4 תאורה</p> <p>מערכת התאורה בתחומי התוכנית תותקן באישור מהנדס הרשות המקומית</p> <p>6.10.5 תקשורת</p> <p>מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.</p> <p>6.10.6 אשפה</p> <p>עמדות בניויות עבור מכולות האשפה ואספקות יתוכננו ויבנו לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.10.7 מקלטים</p> <p>מקלטים, ייבנו בשטח התוכנית באישור הג"א.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>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 מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: מ"מ רכסים מ"מ רכסים שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית רכסים	סוג: רשות מקומית	תאריך כהן ראש המועצה המקומית חתימה: רכסים
יזם	שם: מ"מ רכסים מ"מ רכסים שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית רכסים	סוג:	תאריך: ראש המועצה המקומית חתימה: רכסים
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מ"מ רכסים מ"מ רכסים שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית רכסים	סוג: בעלים	תאריך: ראש המועצה המקומית חתימה: רכסים
עורך התכנית	שם: חנוך רוגינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: רוגינסקי אדריכלים ותכנון חתימה: א. ס. רוגינסקי 731 סל/פס"ט 19/פס"ט 07