

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0147496

מדורגי גבעה ג', רכסים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
05-03-2015
נתקבל
תיק מס'



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.נ. מס' 355-0147496
הוחלט להפקדה
בישיבה הועדה 2014011
ביום 07/09/2014
יו"ר ועדה - סגל מלון

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
תאריך 23.3.15

הודעה על הפקדת תכנית מס' 355-0147496
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6985
ביום 2.11.14

הודעה על אישור תכנית מס' 355-0147496
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7017
ביום 1.7.15



דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על 6 מגרשים ביעוד מגורים בי לפי מב/ 231 בשטח כולל של 8,541 מ"ר (רשום לפי נסחי טאבו). ניתן להקים בהם בתי מגורים הכוללים כ-35 יח"ד סה"כ (5-6 יח"ד בכל מגרש). התכנית מציעה לאפשר הקמת מבני מגורים בני 14 יח"ד בשטח של כ-143 מ"ר (עיקרי ושירות). שטח עיקרי לכל אחד מיחידות כ-117 מ"ר בממוצע ואילו שטח שירות כ-26 מ"ר בממוצע. סה"כ 84 יח"ד. הדבר תואם למדיניות ציפוף הבניה והגברת ניצול ושימוש יעיל ככל האפשר בשטחים המיועדים לבניה כדי להגביר את היצע הדירות מצד אחד ולשמור על שטחים פתוחים במדינה, מצד שני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מדורגי גבעה ג', רכסים

מספר התכנית 355-0147496

1.2 שטח התכנית 10.53 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

210075 קואורדינאטה X

739500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 6 מגרשים, גבעה ג' ברכסים

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			

שכונה גבעה ג' ברכסים, רחוב חצב 27,29,31,33,35,37

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	217-218, 232-233, 245-246, 270-272	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/231	97 - 96, 82 - 81, 110 - 109

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	08/2007
תממ/ 6 ✓	כפיפות	הוראות תכנית זו ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
מכ/ 201 ✓	שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/201 בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	3282	1206	19/01/1986
מכ/ 231 ✓	שינוי	תכנית זו משנה נקודתית את מכ/231 בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.	3420	235	22/01/1987



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אלה טרכטנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	02/03/2015	אלה טרכטנברג		02/03/2015		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	21/01/2015	רוני שניידר		21/01/2015		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	11	01/04/2014	אלה טרכטנברג		01/04/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/01/2015	אלה טרכטנברג		21/01/2015		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
	יעקב צבי חסיד			רכסים	השקמים	4	04-9040080	04-8214343	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעקב צבי חסיד			רכסים	השקמים	4	04-9040080	04-8214343	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418	04-8304803	
חוכר			מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ	נשר	התעשיה (1)	51	04-8217171	04-8214343	
אחר	יעקב צבי חסיד			רכסים	השקמים	4	04-9040080	04-8214343	
אחר			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8577444	04-8645537	

(1) כתובת: ת.ד. 36601.

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	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה	52	04-8202605	04-8202627	ella- @zahav.net.i
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480		מרחביה (מושב)	(1)		04-9991010	04-9990006	

(1) כתובת: א.ת. תרדון.



1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
תכסית	היטל המבנה - השטח הבנוי (עיקרי ושירות) לא כולל שבילים, גשרונים, משטחי מדרגות וכדומה בפיתוח שטח.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנית מציעה הגדלת מס' יח"ד המותר ושינויים נוספים בהוראות התכנון במטרה לאפשר הקמת 6 מבני מגורים בני 14 יח"ד בכל אחד מהם בשטח של כ-143 מ"ר (כ-117 מ"ר עיקרי וכ-26 מ"ר שרות) בממוצע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 84 יח"ד במקום 35 יח"ד (בשישה מגרשים יחד).
- הגדלת שטח בניה עיקרי לכדי 1640 מ"ר בכל מגרש, במקום 926.80 מ"ר עד 1042.30 מ"ר (לפי 70% מהמגרש) והגדרת היקף של שטחי שירות לפי 360 מ"ר בכל מגרש (במקום שטחי שירות הנגזרים מתכנית מכ/231 תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות המותר לפי מכ/231, כך שמותר יהיה לבנות 4 קומות מגורים + עליות).
- תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות המותר לפי מכ/231, כך שמותר יהיה לבנות 4 קומות מגורים + עליות.
- בכל חתך (במקום 2 קומות + קומת עמודים).
- שינוי הוראות בניה בדבר קווי בניין מותרים :
 - א. מרווח צדדי יהיה 3 מ' למבנה במקום 4 מ', כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 ב' בהוראות הבינוי.
 - ב. המרווח האחורי, לכוון השצ"פ, יהיה 3 מ' במקום 5 מ'.
 - ג. מרווח קדמי (הפונה לרחוב חצב) יהיה 5 מ' במקום 3 מ'.
- מתן אפשרות לבניית גוזזטרות בגובה של 2.50 מ' לפחות מעל מפלס פני קרקע הסופיים ובחריגה של עד 40% מהמרווח בצדו האחורי של מגרש .
- הגדלת גובה למבנה מפני קרקע טבעית ל-13 מ' במקום 11 מ' לפי מכ/231.
- במרווחי הבניה מותרים מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנים, גגוני כניסה, ביתני חשמל, גדרות וכו', כשינוי לסעיף 14.3 לפי מכ/231.
- התרת קירות תומכים בגבהים שונים, לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח, כשינוי לסעיפים 14.4 ו- 23.3 לפי מכ/231.
- התרת מסדים סגורים, ללא גישה ובגבהים שונים בהתאמה לפני קרקע טבעית (ללא הגבלה בגובה), לפי מכ/231 לסעיף 23.2 לפי מכ/231.
- ביטול הוראת סעיף 20.2 לפי מכ/231 בדבר שלבי ביצוע, כך שניתן יהיה להוציא היתרי הבניה במגרשים הכלולים בתכנית והגובלים בכביש מס' 8 באופן מיידי.
- לאפשר איחוד מגרשי מגורים גובלים ללא צורך בפרסום הקלה. תנאי לאיחוד מגרשים הוא הגשת תשריט לאיחוד בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה ועפ"י כל דין.
- קביעת זיקות הנאה .



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.53

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	84		+48	36	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	9,840		+3,861.3	5,978.7	מ"ר	מגורים (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
דרך מאושרת	281
מגורים	246, 245, 233, 232, 218, 217
שביל	272 - 270

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	246, 245, 233, 232, 218, 217
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	272 - 270

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,385	13.15
מגורים ב'	8,541	81.11
שביל להולכי רגל	604	5.74
סה"כ	10,530	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,383.86	13.14
מגורים	8,545.8	81.13
שביל	604.42	5.74
סה"כ	10,534.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים
	4.1.1 שימושים
	מגורים. מיועד לבנייני מגורים משותפים מודרניים.
	4.1.2 הוראות
<p>דרכים וחניות</p> <p>תתאפשר חניה בתחום דרך מס' 8 (רח' חצב) כך שתא חניה יוכל לבלוט 2 מ' לתחום הדרך, בכפוף לרישום זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 2 מ' בתחום המגרשים כמסומן בתשריט. המדרכה הפונה לכיוון רחוב החצב תהיה מדרכה נטועה בעצים בוגרים במרחק של כ-8 מ' אחד מהשני ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה. כתנאי למתן טופס 4 ימצא הזים את אישור של יועץ הנגישות שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות המפורטות בסעיף 6.9.</p>	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאמה לנספח בינוי ופיתוח מנחה המצורף לתכנית. דירוג המבנים הנו בגדר הוראת עיצוב ארכיטקטוני שסטייה ממנה תחשב סטייה נכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 192) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 גובה המבנים כולל עליות גג ומסדים סגורים הנוצרים מתחת לרצפה התחתונה. - המרווח המינימלי בין המבנים יהיה 8 מ'. קו בניין צידי לא יפחת מ-3 מ', כולל מרפסות זיזיות וותרו מרפסות זיזיות וגשרוני גישה עד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש הצידי ובלבד שישמר מ- מינימלי של 6 מ' בין מרפסות/גשרוני מבנים שכנים. - יותרו ביתני אשפה בגודל של 2.6/2.0 מ' וביתני חשמל בגודל של 3.3/1.8 מ', מקורים גובה של 2.40 מ' בתוך מרווחי הבניה, כמסומן בנספח הבינוי. כמו כן יותרו במרווחים מדרגות פיתוח, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנים, גגוני כניסה, גדרות וכדומה וכמסומן בניספח הבינוי. - לא תותר הקמת מחסנים במרווחים. המחסנים יוסדרו במבנה העיקרי. -מצללות יבנו מחומרים קלים בלבד, בחזות נאה ואחידה בכל מגרש, עפ"י פרט שייכלל בבקשה להיתר בניה. -בקשות להיתר יכללו פתרון להסתרת צנרת, מתקנים על גגות המבנים ומתקנים למיזוג אוויר. -קירות תומכים יבנו מאבן לקט או מבטון מטויית. - יתר הוראות הבינוי והפיתוח הינם בהתאם למכ/231.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר.</p> <p>2. גגות המבנים הנצפים מהמבנים האחרים ומאזורים מוגבהים אחרים יטופלו בחומרי גימור כגון: חלוקי נחל, חצץ, ריצוף וכו'.</p> <p>3. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב וארובות לחימום על גבי חזית המבנה, הינה אסורה.</p> <p>4. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים</p>	ג



4.1	מגורים
	<p>בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג. 5. מתלי כביסה- מתקן לתלית כביסה צמוד לבניין יהיה חלק מהפיתרון העיצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר. 6. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה, או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>
ד	<p>זיקת הנאה זיקות הנאה המסומנות בתשריט תשמשנה למעבר להולכי רגל (לכלל הציבור). זיקת הנאה המקבילה לדרך מס' 8 תהיה ברוחב של 2 מ'. זיקות הנאה בין המבנים ירשמו כזיקות הנאה הדדיות להולכי רגל בין מגרשים גובלים לצורכי מדרגות ושכילי גישה לדירות. רישום של זיקות ההנאה יהווה תנאי למתן טופס 4-.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>למעבר כלי רכב, לחניה והולכי רגל בהתאם למכ/231. תתאפשר חניה בתחום דרך מס' 8 (רח' חצב) כך שתא חניה יוכל לבלוט 2 מ' לתחום הדרך, בכפוף לרישום זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 2 מ' בתחום המגרשים כמסומן בתשריט.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לשביל להולכי רגל בהתאם למכ/231.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות אינו מיועד לגישה לרכב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מספרות- בניה לש העיר (מ)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
											שרות					עיקרי
(2) 168	5	3	3	3	7	(1) 13	14	70	2000	360	1640	1469	217	מגורים	מגורים	
(2) 168	5	3	3	3	7	(1) 13	14	70	2000	360	1640	1489	218	מגורים	מגורים	
(2) 168	5	3	3	3	7	(1) 13	14	70	2000	360	1640	1450	232	מגורים	מגורים	
(2) 168	5	3	3	3	7	(1) 13	14	70	2000	360	1640	1423	233	מגורים	מגורים	
(2) 168	5	3	3	3	7	(1) 13	14	70	2000	360	1640	1386	245	מגורים	מגורים	
(2) 168	5	3	3	3	7	(1) 13	14	70	2000	360	1640	1324	246	מגורים	מגורים	
									12000	2160	9840				<סך הכל>	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המותרים מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין.
- יותר מרחק מינימלי של 2 מ' למרפסות זיזיות (גוזזטראות) ולגשרונים (מגבול המגרשים) בתנאי שהמרחק בין המרפסות ואו הגשרונים במבנים שכנים לא יפחת מ-6 מ'. המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ-8 מ'. ראו סעיף 4.1.2. בי לגבי הבניה ועבודות הפיתוח המותרים במרווחים.
- מפלס הכניסה הקובעת הנו מכיוון הרחוב התחתון (רח' החצב). עליות גג אינן נכללות במספר הקומות המותר.
- סה"כ 7 קומות+עליית חגג בבניין מדורג, כך שבכל חתך תחיינה 4 קומות+עליית חגג.
- שטחי שירות כוללים 6 מ"ר למחסן ומרחבים מוגנים לפי הנחיות פיקוד העורף בזמן הוצאת ההיתר הבניה - לכל דירה וכן, שטח שירות משותף הכולל מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, ביתני אשפה וכו'.

הערת לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל פני הקרקע טבעית..
- (2) שטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי הדירות בבניין..

6. הוראות נוספות

	6.1
<p>חניה</p> <p>מספר מקומות חניה יהיה לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. חניות בגבולות מגרשי הבניה לא יוצמדו לדיירים. החניות יכולות לחרוג מגבול מגרש המגורים והדבר לא ייחשב כסטייה מהוראות התכנית.</p>	
	6.2
<p>חשמל</p> <p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת: כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת- התשס"ו - 2006.</p> <p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <ul style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד 2.00 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.00 מ' שנאי על עמוד 3.00 מ' <p>מרחק מציר הקו:</p>	



6.2	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ' קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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 לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>



6.3	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית מאפשרת איחוד של מגרשי מגורים גובלים. תנאי לאיחוד מגרשים הוא אישור תשריט איחוד בהתאם לפרק ד' בחוק התכנון והבניה ועפ' כל דין. איחוד מגרשים גובלים יותנה בכך שישמר הבינוי של מבנה נפרד בכל מגרש מקורי וישמרו מרחקים שלא יקטנו מ-8 מ' בין המבנים.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>תכנית פיתוח שטח באישור מהנדס המועצה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חנייה, מתקן/ביתן אשפה מקורה (על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס המועצה), תחנות טרנספורמציה באם יידרש (על פי דרישה והדגם של ח"ח, לרבות המיקום), חיבור לתשתיות,</p>

<p>6.4</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות וכדי. כבלי חשמל ותקשורת בתחום המגרשים יהיו תת קרקעיים. תכנית פיתוח תכלול פירוט לשטחי גינון ונטיעות, כולל עצים בוגרים במרווחים ובמדרכות ופיתוח השבילים כולל תאורה. במרווחי הבנייה ניתן למקם מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים, גגונים, פרגולות וכדי, וכי תחנות טרנספורמציה ומתקן/ביתן אשפה מקורה. ניתן לבצע קירות תומכים בגבהים שונים, לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח. גובה הקירות תומכים חיצוניים (לכיוון הרחובות) לא יעלה על 4.50 מטר. כמו כן, ניתן לבצע מסדים סגורים שימלאו בעפר ויהיו ללא גישה, בגבהים שונים, לפי הנדרש בהתאמה לטופוגרפיה.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם 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 חלחול 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.</p>
<p>6.6</p>	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על-ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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. 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>



	6.7	תשתיות
<p>הרחקת אשפה : המיקום וסוג של מתקן אשפה יקבעו בהתאם לאישור הרשות המקומית</p> <p>קווי מים : אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ביוב : מבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית שתותקן ע"י אישור מהנדס המועצה</p>		
	6.8	הנחיות מיוחדות
<p>1. תנאי למותן תוקף לתכנית, שדרוג בפועל של תחנת השאיבה לביוב "רכסים זבולון" שתוכל לקלוט את התוספת המתוכננת.</p> <p>2. כל עוד קידוח מ' כפר חסידים 5 לא נפסל ע"י רשות המים יש לעמוד בתנאים הבאים :</p> <p>* התחברות קווי הביוב מהמבנים המוצעים אל המאסף הראשי תהיה באמצעות שוחות ביוב הקיימות בגבול המגרש.</p> <p>* קווי הביוב שיחברו את המבנים אל מע' הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי, הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן והחיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>* שוחות ביוב יהיו מונוליטיות, החיבורים לתאים, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>* מחברים יהיו גמישים.</p> <p>* חיבור שפכי המבנים למע' הביוב הציבורית יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך.</p> <p>* עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת</p> <p>* מבלי לגרוע באמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מ"י וביוב " פלגי מוצקין ".</p>		
	6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>כתנאי למותן היתר בניה יש להמציא אישור מורשה נגישות שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו, ובהתאם לכל דין.</p> <p>מעבר ציבורי מדורג - יתוכנן לפי תקן 1918, חלק 2 - נגישות הסביבה הבנויה : הסביבה שמחוץ לבניין.</p> <p>מתן היתר לאיכלוס יותנה באישור תכנית דרך הגישה העליונה.</p>		
	6.10	פסולת בניין
<p>פסולת יבשה :</p> <p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה 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 בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p>		
	6.11	חומרי חפירה ומילוי
<p>טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין :</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה .</p>		



6.11	חומרי הפירה ומילוי
	<p>עודפי חציבה ומילוי</p> <p>1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2. תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <p>חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p>
6.12	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות
	<p>תכנית זו מבטלת הוראת סעיף 20.2 לפי מכ/ 231 בדבר שלבי ביצוע, כך שניתן יהיה להוציא היתרי הבניה במגרשים הגובלים בכביש מס' 8 באופן מיידני.</p>
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>
6.14	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו: מידית.</p>



8. חתימות

	שם: יעקב צבי חסיד	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: יעקב צבי חסיד	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: בעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: מועצת מקומית רכסים 500209226		חתימה:	
	שם: יעקב צבי חסיד	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ 513537613	חוכר	חתימה:	
	שם: יעקב צבי חסיד	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:	
	שם: אלה טרכטנברג	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:	