

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0101717

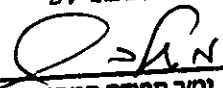
שכונת "נוף הרכס" ברכסים

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

אישורים



מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
07-12-2015  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית ההליטה ביום:  
2.9.15  
לאשר את התכנית  
  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

יודעה על אישור תכנית מס'  
זרסמה בילקוט הפרסומים מס'  
יום



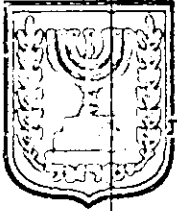
## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה אפשרות להרחבת יחידות דיור קיימות במסגרת קונטור הבנינים הקיימים. הצורך בהרחבות נוצר כתוצאה מצפיפות הדיור בשל גידול במספר הנפשות במשפחות (צעירות, בדרך כלל) המתגוררות במקום, המתאפיין באורח חיים מסורתי/דתי.

ההרחבות תבוצענה בתוך קומת מרתף/מסד, קומת עמודים ו/או בעלית גג כתוספת קומה לבניינים. התכנית מאפשרת יצירת יחידת משנה ליחידות דיור הראשיות במסגרת ההרחבה הנ"ל.

התכנית אינה מאפשרת רישום יחידת המשנה בנפרד מהיחידות דיור הראשיות.

וכן התכנית כוללת הסדרת בניה קיימת בחלק מיחידות הדיור. בנוסף, מוצעים שינויים בפיתוח שטח, לרבות התקנת מקומות חניה נוספים ואפשרות להתקנת פרגולות במקום סככות ואו גגונים שהוקמו ללא היתר ומוצעים להריסה.



הצעה לתכנית



הצעה לתכנית



הצעה לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת "נוף הרכס" ברכסים
1.1	מספר התכנית	355-0101717
1.2	שטח התכנית	7.855 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



מנהל תכנון



מנהל תכנון



מנהל תכנון

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

210075 קואורדינאטה X

740025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בגבעה ד'. מדובר בחלקה פינתית בין רחובות סביון ודקל.

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	דקל		
רכסים	סביון		

שכונה חלקה נמצאת בגבעה ד'. חלקה פינתית בין רחובות סביון ודקל.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	חלק	180	144-145

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

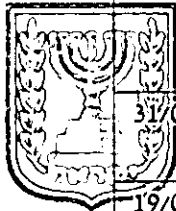
לא רלוונטי

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
31/03/1987	33	3439	תכנית זו משנה הוראות התכנית מכ/1.	שינוי	מכ/1
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו משנה הוראות התכנית מכ/201.	שינוי	מכ/201
22/01/1987	235	3420	תכנית זו משנה הוראות התכנית מכ/231.	שינוי	מכ/231
20/09/1998		4681	תכנית זה משנה את הוראות התכנית מק/מכ/515	שינוי	מק/מכ/515



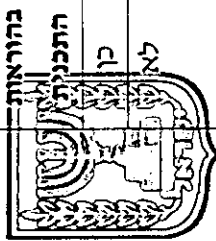
משרד התכנון והתכנון



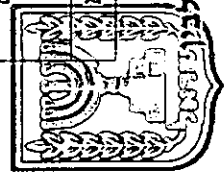
משרד התכנון והתכנון

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				אלה טרכטברג				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אלה טרכטברג			תשריט מצב מוצע גליון: 1	תדפיס תשריט מצב מוצע
בינוי	מחייב	1: 200	1	28/10/2015	טרבטברג אלה		29/10/2015	למעט שינויים בתוך הקונטור של הבניה כמסומן בנספח הבינוי. כלומר, בגבולות השטח המיועד להרחבת הדירות ואו בגבולות השטח המסדיר את הבניה הקיימת.	בינוי
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	1	29/10/2015	ממון אלקריין	קרו קיימת לישראל - מרחב צפון	29/10/2015		שמירה על עצים בוגרים
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		28/10/2015	שניידר רוני		29/10/2015	מחייב רק לעניין מספר מקומות חניה בלבד	תנועה
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/10/2015	טרבטברג אלה		29/10/2015	גליון: 1	מצב מאושר



תמונת זמין  
מונה הדפסה 16



תמונת זמין  
מונה הדפסה 16

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

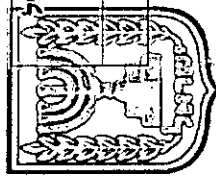
## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	פרטי	יחיאל פאקר							

### 1.8.2 יזם

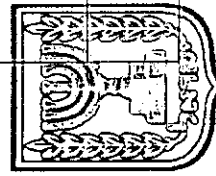
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	יחיאל פאקר									



יג'מן זמן  
מנהל הדפסה 16

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם לוי								
בעלים			מועצת מקומית רכסים	רכסים	חרב קוק	2	04-8308403	04-8308418	
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8645537	



יג'מן זמן  
מנהל הדפסה 15

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: א. אינם מגישי התכנית.

ב. אברהם לוי הינו נציג הדירתיים (בעלי הדירות בתחום שטח התכנית) המופיעים בטבלת "תצהיר השכמת שכנים" בנספח הביטוי המנוחה. למען הסר ספק, הוא אינו מייצג את זמן.

את בעלי הדירות שלא חתמו בנספח הנ"ל.

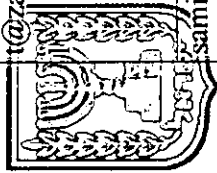
(1) כתובת: שד' פל 15 ת.ד. 548.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

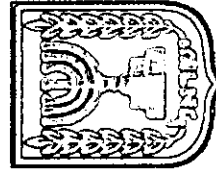
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, שמאי ת וגיאוגרפית .M.B.A	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר (יהודה (1)	52	04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.net.i
מודד מוסמך	מודד	מימון אלקריין	383		קרית מוצקין	רניס	17	04-8761244	04-8703253	ronish@013.n et
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480		שוב (נצמון)	(2)		04-9991010	04-9990006	

(1) כתובת: ת.ד.284.

(2) כתובת: א.ת. תרדיון ד.ג. משגב 20179.



משרד התכנון והתכנון  
ירושלים 16



משרד התכנון והתכנון  
ירושלים 16



## 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
יחידה משנה	יחידת המשנה ליחידת דיור ראשית. יחידת המשנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעל היחידה הראשית.

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

- מתן אפשרות להרחבת יחידות דיור על ידי בניה בקומות מסד/מרתפים, בקומות עמודים או/ו בעליות גג (תוספת קומה) תוך הגדלת שטח עיקרי מ- 70% ל- 100% ותוך הסדרת שטחי שרות לפי תקנות התו"ב.
- מתן אפשרות להקים יחידת משנה לכל אחת מיחידות הדיור הראשיות (למעט יחידות בסוג - D), כחלק מהרחבות המוצעות. יחידות המשנה הנ"ל לא תירשמה בנפרד מיחיד הראשית.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוז הבניה העיקרי מ- 70% ל- 100%.
- תוספת קומות: מ- 3 + עלית הגג + קומת עמודים בגובה 2.20 מ' ל- 5 קומות מגורים (כולל עלית הגג).
- מתן אפשרות ליצירת יחידות משנה במסגרת ההרחבות ליחידות קיימות, למעט יחידות מסוג - D.
- הסדרת שטחי שירות לפי תקנות התו"ב.
- שינוי גובה הבניין מ- 11 מ' ל- 15 מ'.
- שינויים בפיתוח שטח, לרבות תוספת 10 מקומות חניה ל- 46 מקומות חניה קיימות ואו מאושרות.
- הריסת גגונים ואו סככות במסגרת מימוש הזכויות שמקנה התכנית ומתן אפשרות להקמת פרגולות ( במקום הסככות ואו גגונים ואו במקום אחר בחצר בהתאם לחוק ובהתאם לכינוי/פרט אחיד באישור מהנדס המועצה).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7.855

שטח התכנית בדונם



ת.ת. 13  
הגדלת שטח עיקרי מ-70% ולידה

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40		+40		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	46			46	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הגדלת שטח עיקרי מ-70% ולידה 100%	6,347		+1,904.1	4,442.9	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	445
מגורים	180

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	180
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	445
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	180

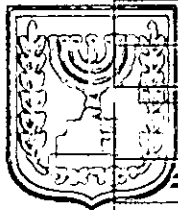
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר




יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,508	19.20
מגורים ב'	6,347	80.80
סה"כ	7,855	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,492.69	19.01
מגורים	6,359.71	80.99
סה"כ	7,852.4	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
 <p>1. ניתן להקים יחידות משנה לכל אחד מיחידות הדיור הקיימות (למעט יחידות מסוג - D) במסגרת ההרחבות המוצעות ו/או לגליוצייה להרחבות הקיימות. ניתן למקם את היחידות כנייל בקומות מסד/מרתף, בקומות עמודים ו/או בעלית הגג. שטח הכולל של יחידת משנה (עיקרי ושירות) לא יעלה על - 60 מ"ר.</p> <p>יחידות המשנה הנייל לא תרשמנה בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידות הדיור הראשיות והן תהיינה בבעלות מלאה של בעלי היחידות הראשיות. כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות במסגרת בקשה להיתר הבניה והיא תכלול פתרון מיגון לפי דרישות פיקוד העורף. תנאי להיתר הבניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר האיסור של רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p> <p>2. שטחי שירות משותפים יכללו: קומת עמודים משותפת, מבואות, חדרי מדרגות משותפים, מחסנים משותפים, חדרי משחקים משותפים וכד'.</p> <p>שטחי שירות לדירות מסוג A,B,C ו-F יכללו:</p> <p>- מרחב מוגן לפי דרישות פיקוד העורף ומחסנים עד 15 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>שטחי שירות לדירות מסוג D יכללו:</p> <p>- מרחב מוגן לפי דרישות פיקוד העורף ומחסנים עד 20 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3. ניתן להקים פרגולות בשטח עד 30 מ"ר לכל יח"ד לפי פרט אחיד באישור מהנדס המועצה במקום הגגונים או/ו הסככות המסונות להריסה או בכל מקום אחר בחצר במסגרת קווי הבניין ו/או תוך חדירה שלא עולה על 40% מהמרווח שבין קווי הבניין לדרכים הגבולות.</p>	<b>א</b>	
 <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>המבנים המסומנים להריסה:</p> <p>מבקש ההיתר יחויב בהריסת המבנים המסומנים להריסה והשייכים לו - טרם קבלת ההיתר. כלומר, היתר בניה יינתן בשני שלבים. בשלב הראשון יוצא היתר להריסת ובשלב השני יינתן היתר לבניה.</p> <p>חומר גמר:</p> <p>חומרי הגמר לתוספות יהיו בהתאמה לחומרי הגמר של מבנה הקיים.</p>	<b>ב</b>	
 <p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה בתכנית יהיה תקן חניה מופחת בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>2. במידת הצורך ועפ"י דרישת מהנדס המועצה המקומית השטח הפנוי בתחום המגרש יוכל לשמש כחניה.</p> <p>3. החניות שבתחום הדרך הן חניות ציבוריות ולא ניתן לשייכם ליח"ד.</p>	<b>ג</b>	
	<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>

4.2	<b>דרך מאושרת</b>
	למעבר כלי רכב, לחניה והולכי רגל.
4.2.2	הוראות



מחוז השרון



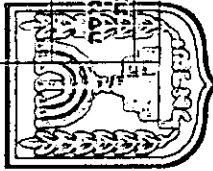
מחוז השרון



מחוז השרון

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר הקונסיה	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	זמן לזכרון	צפיפות יחיד לזכרון	מספר יחיד	שטחי בניה (% מוח שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הקונסיה הקובעת	עיקרי שרות				
4	4	15	7.15	46	32	100	גודל מגרש כולל	180	מגורים	מגורים	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

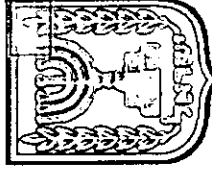
האמור בטבלה זו גובה, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המריביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המותרים מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הקובעת בבניין.
- בדירות הכוללות מפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן לנייד שטחי שרות במסגרת הקונסור המסומן בתשריט ובנספח הבנייה המנחה, כלומר: המסדיר את הבניה הקיימת).
- קו בניין הינם בהתאם לתכנית מאושרת ובהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבנייה המנחה, כלומר:
  - קו בניין קדמי בצד רחוב סביון - 5.00 מ'
  - קו בניין אחורי בצד רחוב הדקל - 3.00 מ'
  - קו בניין צדדי בצד צפון - 4.00 מ'.
- גובה הבניין מדוד מפני הכביש העיליון (כביש הדקל) בנקודה המקבילה לאמצע הבניין. הגובה כולל מתקנים ואלמנטים להסתתרים. במקרה של גג רעפים המתקנים יוסתרו על ידי הגג ככל הניתן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או כפי שקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות .6**

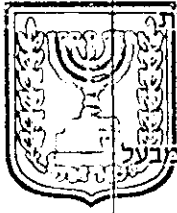
6.1	עתיקות
	<p>עבודה בתחום אזור עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
6.2	חשמל
	<p>הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:</p> <p>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"> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</li> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד 2.00 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</li> <li>כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</li> <li>ארון רשת 1.00 מ'</li> </ul>



6.2	חשמל
	<p>שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו :</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>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 האמוריים 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 או 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 עבודות 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 לבצע 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>
6.3	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם החדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>תכנון דרכים ותניות - בתכנון דרכים ותניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סדפגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז כולל תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.</p> <p>לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.</p>



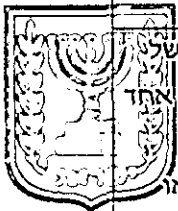
<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>היתר בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>כל העצים הקיימים בחלקה- לשמירה.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול פירוט האמצעים שיינקטו לשמירה על העצים הקיימים.</p> <p>במידה ויהיה צורך בכריתה או העתקה של עצים, יש לפנות לקק"ל לקבלת רישיון כחוק.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהבטחת פינוי של פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר על ידי משרד לאיכות הסביבה.</p> <p>(1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), תשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סילוח מבעל ההיתר לפני הוצאות ההיתר.</p> <p>(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).</p> <p>(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.</p> <p>(2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(3) חציבה ומילוי היצר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>	





<b>6.7 פיקוד העורף</b>	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה להרחבת דירות יהיה כפוף למתן מענה להתקנת חניות לפי מפתח תוספת מקום חניה אחד לפחות לכל 3 יח"ד ששטחן העיקרי המבוקש עולה על 120 מ"ר (כל אחד מהן)</p> <p>ניתן יהיה לבצע את חניות המוצעות יחד במשותף לפני הוצאות כל היתרי הבניה לתוספות או בשלבים לפי תכנית מוסכמת באשור מהנדס המועצה.</p> <p>2. כל בעלי הזכויות בחלקה מסכימים מראש למימוש זכויות בדירות שנמצאות בבנין אחר.</p> <p>מימוש זכויות לפי תכנית זו יהיה בכפוף להסכמה של בעלי הזכויות בבנין בו נמצאת דירת המבקש.</p> <p>3. תנאי במתן היתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר האיסור של רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות</p>



<b>6.9 תשתיות</b>	
	<p>הביוב - ההגשה תכנית להיתר בניה שתראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>המים - אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשות המוסמכת ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>הניקוז - השטח ינוקז בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית (למעט חשמל), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>חובת ביצוע התשתיות חלה על הרשות המקומית, מלבד מאשר בשטחים הלא ציבוריים בהם תחול החובה על בעלי הקרקע ו/או בעלי הזכות בקרקע.</p>



<b>6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
	היתר בניה יכלול התייחסות לפירוק או/ו הריסת מחסנים, גגונים או/ו סככות השייכים למבקש ההיתר. (המסומנים להריסה בנספח בינוי מחייב חלקית)

<b>6.11 הוצאות הכנת תוכנית</b>	
	הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי בקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



<b>6.12 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יגבה כחוק.

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



זמן משוער לביצוע תכנית עבור לגליזציה --- מידית.  
זמן משוער לביצוע תכנית עבור תוספת זכויות ---15 שנים מיום אישורה.  
בסמכותה של ועדה המחוזית להאריך תוקף של התכנית.



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> יחיאל פאקר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>			
	<b>שם:</b> יחיאל פאקר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>			
	<b>שם:</b> אברהם לוי	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>			
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	מועצת מקומית רכסים 500209226			
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	מינהל מקרקעי ישראל 500101761			
	<b>שם:</b> אלה טרכטנברג	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>			