

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

309005

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0346452

מכ/מק/879 - תוספת יחידות דיור ואחוזי בניה למגרש 72 ברכסים

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.נ. מס' 355-0346452 הוחלט להפקדה
בישיבה הועדה 2016003 ביום 24/05/2016
יו"ר הועדה - סמי מלנך

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל
תכנית ב.נ. מס' 355-0346452 הוחלט למתן תוקף
בישיבה הועדה 2016019 ביום 13/10/2016
יו"ר הועדה - סמי מלנך

הודעה על הפקדת תכנית מס: מכ/מק/879
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 7278
מיום: 6/6/16
7540

הודעה על אישור תכנית מס: מכ/מק/879
פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 7384
מיום: 23/11/2016
עמוד: 932

דברי הסבר לתכנית

כחלק מהתרחבות הישוב במועצה המקומית רכסים התכנית מציעה להגדיל את מס' יחיד המותר מ-1 ל-3 תוך הגדלת השטח המותר לבניה מכח התוספת השישית לחוק התכנון והבניה תיקון 101. הישוב רכסים סובל מבעיית דיור קשה לזוגות הצעירים ולמשפחות הצעירות משים אינה משגת דיור הולם מתאים. שטח עיקרי בדירה ממוצעת לפי התכנית הינו 93.50 מ"ר. הדבר תואם למדיניות ציפוף הבניה והגברת ניצול ושימוש יעיל ככל האפשר בשטחים המיועדים כדי להגביר את היצע הדירות מצד אחד ולשמור על שטחים פתוחים במדינה, מצד שני. כל יחיד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל עפ"י המפורט בנספח הבינוי והפיתוח. כמו כן, פתרון החניה המוצע הינו בתחומי המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מכ/מק/879 - תוספת יחידות דיור ואחוזי בניה למגרש 72 ברכסים
		מספר התכנית	355-0346452
1.2	שטח התכנית		0.568 דונם
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		א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9
	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

209933 קואורדינאטה X

739495 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		השקד	רכסים

שכונה גבעה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	208	280

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	72

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
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3 ✓
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5 ✓
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 ✓
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6 ✓
31/03/1987	33	3439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 1. הוראות תכנית מכ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 1 ✓
19/01/1986	1206	3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 201. הוראות תכנית מכ/ 201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 201 ✓
22/01/1987	235	3420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 231 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 231 ✓
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 278 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נמרוד גורפינקל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נמרוד גורפינקל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		26/10/2016	נמרוד גורפינקל	26/10/2016	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	26/10/2016	נמרוד גורפינקל	26/10/2016	תשריט מצב מאושר	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד בוהדנה			רכסים	השקד		077-4060242	04-9975743	
	פרטי	דוד כחילה			רכסים	השקד		077-4060242	03-6742219	
	פרטי	מנשה כחילה			רכסים	השקד		077-4060242	03-6742219	mkhl@kehe la.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בוהדנה			רכסים	השקד		077-4060242	04-9975743	
פרטי	דוד כחילה			רכסים	השקד		077-4060242	03-6742219	
פרטי	מנשה כחילה			רכסים	השקד		077-4060242	03-6742219	mkhl@kehela.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	03-9533333	04-8645537	pniot@land.gov.il
חוכר	דוד בוהדנה			רכסים	השקד		077-4060242	04-9975743	
חוכר	מנשה כחילה			רכסים	השקד		077-4060242	03-6742219	mkhl@kehela.co.il
חוכר	דוד כחילה			רכסים	השקד		077-4060242	03-6742219	

(1) כתובת: ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 355-0346452 - שם התכנית: מכ/מק/879 - תוספת יחידות דיור ואחוזי בניה למגרש 72 ברכסים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל	40302/ה	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975473	Nimrod@mi kumim.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2119.

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

הוספת 2 יחיד למגורים תוך הגדלת אחוזי בניה והתאמת הנחיות בינוי להשתלבות בסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-1 ל-3 לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מ-230.50 מ"ר ל-280.50 מ"ר (50.00 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת של קומה מעל למספר הקומות המותר לפי מכ/231, כך שמותר יהיה לבנות סה"כ 3 קומות מגורים בגובה של 8.5 מ' מעל קרקע טבעית, במקום 2 קומות ועליית גג, מבלי לשנות את הגובה המאושר מעל הקרקע הטבעית, לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי בקו בנין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה:
 - א. מרווח צידי (דרום מזרח) יהיה 3 מ' לכיוון מגרש מגורים 209, במקום 4 מ'.
 - ב. מרווח צידי (צפון מערב) יהיה 3 מ' לכיוון מגרש מגורים 207, במקום 4 מ'.
 - ג. מרווח אחורי (דרום מערב) יהיה 2 מ' לכיוון שטח ציבורי פתוח, במקום 5 מ'.במרווחי הבניה מותרים חניות מקורות, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות, חומות וכד' כשינוי לסעיף 14.3 לפי מכ/231.
5. הגדלת תכסית הקרקע מ-35% ל-50% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
6. התרת מסדים וקירות תומכים בגבהים שונים (עד 5.50 מ') לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח, כשינוי לסעיפים 14.4 ו-23.3 לפי מכ/231. בין קירות תומכים יתוכנן גיבון ברוחב מינימלי של 60 ס"מ. כל זאת עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
7. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
8. ניווד שטחי שירות ממטרה למטרה עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.568	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	230.5	+50
		280.5	3

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	280
מגורים	72

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א	461	81.10
דרך מאושרת	107.44	18.90
סה"כ	568.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107.44	18.90
מגורים	461	81.10
סה"כ	568.43	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנה מגורים בן 3 יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורט חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר. 2. תחול חובת חיפוי קשיח לחזיתות המבנה ויותר שילוב טיח כאלמנט עיצובי עד 30%. 3. גגות המבנים הנצפים מהמבנים האחרים ומאזורים מוגבהים אחרים יטופלו בחומרי גימור כגון: חלוקי נחל, חצץ, ריצוף וכו'. 3. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב וארובות לחימום על גבי חזית המבנה, הינה אסורה. 4. מיזוג אוויר - מעבי מיזוג האוויר לא יותקנו בחזיתות המבנה אלא מאחורי מסתור המיועד לכך ו/או ע"ג גג המבנה בצמוד למעקה הבניין. 5. דודי שמש - ישולבו בעיצוב הגג. 6. מתלי כביסה - מתקן לתליית כביסה צמוד לבניין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר. 7. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מדרך ציבורית.
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>קירות תומכים:</p> <p>יותר קירות תומכים בגבהים שונים (עד 5.50 מ') לפי הנדרש בהתאמה לפני השטח, תחול חובת דירוג קירות תומכים שגובהם מעל 3 מ' ובין קירות תומכים מעל 3 מ' יתוכנן, ברוחב מינימלי של 60 ס"מ, גינון מחובר למערכת השקיה. תותר בניית גדר מעל לקיר תומך מחומרים קלים ובלבד שתהיה לא אטומה ובגובה שלא עולה על 90 ס"מ.</p> <p>מסדים:</p> <p>מסדים יהיו אטומים בלבד וימולאו בעפר עד גובה 1.80 מ' מתחתית רצפת הקומה שמעליהם.</p> <p>גובה המבנה:</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת יהיה מגובה פני הכביש ויסומן ב -0.00.</p> <p>גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית מחזית מגרש קדמי (פני הכביש).</p> <p>מסתור אשפה:</p> <p>מסתור אשפה יבנה בחזית המגרש בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>מרווח בניה קדמי:</p> <p>תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי הכולל עץ בוגר לכל יח"ד מוצעת.</p> <p>תחול חובת הקמת קיר תומך תחתון לכל אורך גבול המגרש בצידו הנמוך (אחורי) טרם הקמת המבנה, עם חיפוי קשיח לכיוון השצ"פ.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>הוראות בניה במרווחי בניה:</p> <p>במרווחי הבניה מותרים חניות מקורות, מדרגות, משטחים, שבילים, גשרונים לגישה למבנה, גנוני</p>

מגורים	4.1
לרבות חניות מקורות, גגוני כניסה, ביתני חשמל, ביתני אשפה, גדרות, חומות וכד'.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
למעבר כלי רכב, לחניה ולהולכי רגל, למעט מסילות ברזל.	
הוראות	4.2.2
הנחיות מיוחדות ליך	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	2	3	3	1	2	(2)	3	50	179 (1)	280.5	461	72	מגורים	מגורים	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. ניתן להעביר שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
2. יותרו מרפסות עפ"י תקנות חישוב השטחים.
3. יותר ניווד שטחי שירות למטרת מבואות, חדרי מדרגות, חדר יציאה לגג וחדר אשפה.
4. גובה המחסן, חדר הסקה וחניה מקורה יהיו בגובה של לא יותר מ-2.20 מ' מגובה פני הריצוף המתוכנן עפ"י מכ/201.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות דירתי עפ"י מכ/231 ומכ/201 - 30 מ"ר חניה מקורה, 12.50 מ"ר ממ"ד, 7 מ"ר חדר הסקה, 6 מ"ר מחסן ושטח שירות משותף הכולל מבואות וחדרי מדרגות משותף 12.50 מ"ר וחדר יציאה לגג.

(2) גובה המבנה ימדד מעל פני הקרקע הטבעית עפ"י סעיף 13.2.1 בהוראות תכנית מכ/231 לא יעלה על 8.5 מ' מעל הקרקע הטבעית מאמצע חזית הבניין הפונה למרווח הקדמי..

6. הוראות נוספות				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">6.1</td> <td>הוראות בינוי</td> </tr> <tr> <td></td> <td>עפ"י תכנית מאושרת מכ/231, פרט לשינויים במפורטים בתכנית זו והנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</td> </tr> </table>	6.1	הוראות בינוי		עפ"י תכנית מאושרת מכ/231, פרט לשינויים במפורטים בתכנית זו והנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
6.1	הוראות בינוי			
	עפ"י תכנית מאושרת מכ/231, פרט לשינויים במפורטים בתכנית זו והנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">6.2</td> <td>עיצוב אדריכלי</td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. שמירה על הצורה החיצונית:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של בניין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים או מרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון, חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. גגות המבנים (עפ"י סעיף 13.3 בתכנית מאושרת כ/231):</p> <p>גגות המבנים יהוו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית הגג הכוללת שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיוצא בזאת תהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>גגות המבנים יהיו משני סוגים -</p> <p>1. גגות משופעים: בגמר רעפים הגוון והסוג יאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. גגות שטוחים: בציפוי גמר מיוחד על גבי שכבת איטום כגון: מרצפות (מלט לבן), חלוקי נחל וכיוצא בזה כפע שתאשר הוועדה המקומית.</p> </td> </tr> </table>	6.2	עיצוב אדריכלי		<p>החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. שמירה על הצורה החיצונית:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של בניין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים או מרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון, חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. גגות המבנים (עפ"י סעיף 13.3 בתכנית מאושרת כ/231):</p> <p>גגות המבנים יהוו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית הגג הכוללת שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיוצא בזאת תהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>גגות המבנים יהיו משני סוגים -</p> <p>1. גגות משופעים: בגמר רעפים הגוון והסוג יאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. גגות שטוחים: בציפוי גמר מיוחד על גבי שכבת איטום כגון: מרצפות (מלט לבן), חלוקי נחל וכיוצא בזה כפע שתאשר הוועדה המקומית.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי			
	<p>החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. שמירה על הצורה החיצונית:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של בניין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים או מרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותתקיימו ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון, חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנה, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנה תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. גגות המבנים (עפ"י סעיף 13.3 בתכנית מאושרת כ/231):</p> <p>גגות המבנים יהוו חלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית הגג הכוללת שיפועים, חומרי גמר, פתרון לדודי שמש, ארובות, אנטנות וכיוצא בזאת תהיה חלק מן הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>גגות המבנים יהיו משני סוגים -</p> <p>1. גגות משופעים: בגמר רעפים הגוון והסוג יאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. גגות שטוחים: בציפוי גמר מיוחד על גבי שכבת איטום כגון: מרצפות (מלט לבן), חלוקי נחל וכיוצא בזה כפע שתאשר הוועדה המקומית.</p>			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">6.3</td> <td>ניהול מי נגר</td> </tr> <tr> <td></td> <td> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - 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 הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון הפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> </td> </tr> </table>	6.3	ניהול מי נגר		<p>השטחים המיועדים לפיתוח - 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 הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון הפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
6.3	ניהול מי נגר			
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - 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 הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון הפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>			

<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>1. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה במועצה. ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ואו בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה במועצה.</p>
<p>6.4</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה. בעל ההיתר או הבאים במקומם יהיו אחראים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים ושמירת תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין, נקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>לפני התחלת התכנון, לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד פלגי מוצקין ולמחלקת הניקוז באגף הנדסה במועצה לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד פלגי מוצקין ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לשלם היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. 1. אספקת מים: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד פלגי מוצקין. ב. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד פלגי מוצקין, לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. ג. כל שינוי בתוואי קווי מים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזורים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד פלגי מוצקין. ד. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד פלגי מוצקין בהתאם לדרישות מחלקת הנדסה במועצה. ה. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של אגף הנדסה במועצה המקומית. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד פלגי מוצקין בהתאם להוראות תכנית זו. 2. ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד פלגי מוצקין. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד פלגי מוצקין ושהחיבור בוצע לשביעות רצונו. 3. שירותי כבאות: מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>

<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>4. חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מכבלי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>5. תאורה:</p> <p>תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. בעלי הקרקע ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>6. תחנת טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשה הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתנאים שיציב מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. קווי טלפון ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p> <p>8. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה במועצה.</p> <p>9. מקלטים:</p> <p>לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שיינתן על ידו פטור.</p>
<p>6.6</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה חייבים לשלם היתר כבישים כחוק.</p> <p>ב. יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה יהיו אחראים לביצוע השינויים שעלולים להידרש בדרכים, במדרכות ובמעברים להלוכי רגל, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף במועצה.</p> <p>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, מדרגות, התקנת הניקוז למי הגשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה ונוף במועצה.</p> <p>ד. החניה תותר בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
<p>6.7</p>	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידם יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש ייעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא ייגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה ייעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. העבודות תתבצענה תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם ע"י גידור שטח הבנייה.</p>

6.7	הוראות בזמן בניה
	<p>ו. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחייה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. מכונות עזר כמו קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה.</p>
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם 'מ. מ. רכסים' כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל סוג שיעבוד.</p>
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>עבודות עפר, חציבה ומילוי:</p> <p>א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון - בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>ג. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד בוהדנה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: דוד כחילה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: מנשה כחילה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דוד בוהדנה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: דוד כחילה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: מנשה כחילה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101787		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד בוהדנה	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנשה כחילה	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד כחילה	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: נמרוד גורפינקל	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מיקומים א.ג בע"מ 513221614		חתימה: