

58  
מאשר

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/מק/802

שם תוכנית: שינוי קווי בנין באתר למבנה ציבור בגוש 11144, חלקה 201  
גבעה א' ברכסים

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מס' 802 ביום 15.11.11 יו"ר ועדת המקומית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל" חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הפקדת תכנית מס: מכ/מק/802 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 30.5.11 להפקיד את התכנית. יו"ר הועדה המקומית</p>
<p>802 הודעה על אישור תוכנית מס' מכ/מק/802 פרסמה בעיתון מאז 14.4.11 ביום 14.4.11 ובעיתון מאז 14.4.11 ביום 14.4.11 ובעיתון מקומי מאז 14.4.11 ביום 14.4.11</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס: מכ/מק/802 פרסמה בילקוט הפרסומים מס: 6492 מיום: 30.5.11 עמוד: 6324</p>	<p>802 הודעה על הפקדת תוכנית מס' מכ/מק/802 פרסמה בעיתון מאז 4.8.11 ביום 4.8.11 ובעיתון מאז 1.2.11 ביום 1.2.11 ובעיתון מקומי מאז 5.8.11 ביום 5.8.11</p>
	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס: מכ/מק/802 פרסמה בילקוט הפרסומים מס: 6292 מיום: 11.9.11 עמוד: 6490</p>

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א)(4) אשר באה להסדיר הקמת מקווה אשר מאושר עפ"י תכנית מכ/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שינוי קווי בנין באתר למבנה ציבור בגוש 11144,  
חלקה 201 גבעה א' ברכסים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

מכ/מק/802

מספר התוכנית

1,234 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

4

מספר מהדורה בשלב

31.01.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א (א)(4)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינטה X 209\832  
קואורדינטה Y 739\213

1.5.2 תיאור מקום גבעה א' רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מורדות הכרמל

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית רכסים יישוב

שכונה גבעה א' רחוב ל"ר מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק מהגוש	201	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.12.1991	3945	תכנית מכ/מק/802 גוברת על תכנית מכ/300	שינוי	מכ/300
19.04.1996	4400	תכנית מכ/מק/802 גוברת על תכנית מכ/300 א'	שינוי	מכ/300 א'
31.03.1987	3439	תכנית מכ/מק/802 גוברת על תכנית מכ/1	שינוי	מכ/1
06.12.2006	5704	תכנית מכ/מק/802 כפופה לתכנית תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 - אזור רגישות א'1
07.01.2003	ל"ר	תכנית מכ/מק/802 כפופה לתכנית תמ"מ 6	כפיפות	תמ"מ 6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אביבה רוטביין	31.01.2012	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אביבה רוטביין	31.01.2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אביבה רוטביין	31.01.2012	1	ל"ר	1:250/1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י) לי"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9879811	הרב קוק 2 רכסים	לי"ר	מועצה מקומית רכסים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	לי"ר	לי"ר	04-9879811	הרב קוק 2 רכסים	לי"ר	מועצה מקומית רכסים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"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	בעלים
	לי"ר	לי"ר	04-9879811	הרב קוק 2 רכסים	לי"ר	מועצה מקומית רכסים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
Aviva_r@bezeqint.net	04-9927231	05204882182	04-9920689	הרימון 2 נהריה 22326	לי"ר	לי"ר	35530	055299051	אביבה רוטביץ	אדריכל	עורך ראשי
ronisn@barak-online.net	04-9990006	0522-665534	04-9991010	א.ת.הרדיון, ד.ג.משגב 20179	לי"ר	לי"ר	844		רוני שניידר	מודד	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
לי"ר	לי"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**

הקמת מקווה בשטח התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קווי בנין באתר לבנייני ציבור:  
שינוי בקו בנין צפוני מ- 3.0 מטר ל- 0 מטר,  
שינוי בקו בנין דרומי מ- 3.0 מטר ל- 2.40 מטר,  
שינוי בקו בנין מערבי מ- 4.0 מטר ל- 2.80 מטר.  
קו בנין מזרחי - 4.0 מ', ללא שינוי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.234 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אתר לבניני ציבור	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1110.6 מ"ר	מ"ר	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		רדיוס מגן	תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר			
		400	400	אתר לבניני ציבור

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

מצב מוצע		←	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
100%	1,234 מ"ר	100%	1,234 מ"ר	יעוד
100%	1,234 מ"ר	100%	1,234 מ"ר	אתר לבניני ציבור
				סה"כ
				סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: אתר לבניני ציבור</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
אתר לבניני ציבור, המיועד למבני ציבור ומקווה.		א.
		ב.
		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
	לפי מכ/300/א' ו-מכ/300.	א.
		ב.
		ג.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מערב	מזרח	דרום	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדינם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטח שרות	עיקרי שרות		
2.80	4	2.40	0											1,234 מ"ר	אתר לבניני ציבור
לפי תכנית מכ/ 300 א'															

**6. הוראות נוספות**

**6.1. הוראות בנושא חשמל:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה –תיאום עם חברת חשמל 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.
- ב. תחנות השנאה
  - 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  - 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  - 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני למהכבלומה מתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל נמוך-תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן 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 אותם עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.

**6.2. היטל השבחה**

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

<b>6.3 הפקעות לצורכי ציבור</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
<b>6.4 דרכים וחניה</b>
מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
<b>6.5 פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בנייה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.6 כיבוי אש</b>
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.
<b>6.7 חזות המבנים בתחום התכנית</b>
א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו קשיחים ועמידים. ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
<b>6.8 סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה</b>
סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית
<b>6.9 תכנית פיתוח</b>
כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.
<b>6.10 תכנית הפיתוח</b>
א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה. ב. תכלול את מיקום צובר הגז ( באם הינו מבוקש). ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
<b>6.11 אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע</b>
כתנאי למתן היתר בניה, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.
<b>6.12 אישור מורשה נגישות – כתנאי להיתר וכתנאי לטופס 4</b>
כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו, ובהתאם לכל דין. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.
<b>6.13 תשתיות – חובת התוויה תת קרקעית</b>
כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתוויה תת – קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.
<b>6.14 מים</b>
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית רכסים.
<b>6.15 שימור וניצול מי נגר עילי</b>

תנאי להיתר בניה ולפיתוח השטח – תכנון הניקוז יעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר אל מחוץ לתחום התוכנית וזאת כדי להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז.

תכנון שטחים ציבוריים הפתוחים יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים הפתוחים.

בתכנון דרכים ותניות, ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.16 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב העירונית.

**6.17 טיפול בפסולת בנין**

א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח(להלן).

ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

כתנאי למתן היתר, ימציא הזים לועדה המקומית הסכס התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המוסדר.

כתנאי למתן "טופס 4" ימציא הזים אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

**6.18 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יחולו ההוראות הבאות לפי הנחיית פקיד היערות :

1. עץ אלון תבור (עץ מס' 1 במפת מדידה) ישמר בשטח הפרויקט, יש לתכנן אדנית גינן כ-1.5 מ' מצוואר השורש.
2. עצי אלון תבור מס' 9-2 ישמרו בגבולות הפרויקט.

**6.19 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספות 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:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.20 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו. עיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.
- ב. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות לחומרי הגמר וצבעם.
- ד. התחברות קווי הביוב מהמבנים המוצעים אל המאסף הראשי תהיה באמצעות שוחת ביוב **קיימת**. אין להוסיף שוחת ביוב למאסף הראשי.
- ה. קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו האמצעות ריתוך.
- ו. שוחות ביוב בתחום המגרש יהיו מונוליטיות, במידה ויהיו חיבורים לתאים, הם יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעל תו תקן ישראלי.
- ז. חיבור שפכי המבנה למערכת הביוב המרכזית יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. יועבר אל לשכת הבריאות המחוזית חיפה אישור בכתב של המהנדס בדבר ביצוע הדרישות.
- ח. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת ותוצאות הבדיקה יועברו אלינו.
- ט. מבלי לגרוע באמור לעיל על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם מהנדס המועצה של הרשות המקומית.
- י. הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לצורך מיצוי מיטבי של מלוא זכויות הבניה.

**6.21 ניקוז**

- תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. והפניית מי הנגר העילי לשטחים חדירי המים.
- א. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ב. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.
- ג. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.

**6.22 הוראות בנושא עתיקות**

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 והעתיקות שתתגלנה תצרכנה 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%.

**6.23 מבנים להריסה**

הקירות המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו ע"י יזמי התכנית. על היזמים להגיש לועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם. ההריסה תבוצע על חשבון היזמים ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך: 31.01.2012	חתימה: <b>דן כהן</b> ראש המועצה המקומית	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	רכסים	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית רכסים	
תאריך: 31.01.2012	חתימה: <b>אביבה רוטביין</b> התלמונית, בונה ערים הרימון, כהרית 22326	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	052-4882182	תאגיד: אדריכלית אביבה רוטביין טל: 04-9920689 viva_r@bezeqint.net	
תאריך: 31.01.2012	חתימה: <b>דן כהן</b> ראש המועצה המקומית	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	רכסים	תאגיד: מועצה מקומית רכסים	
תאריך: 31.01.2012	חתימה: <b>דן כהן</b> ראש המועצה המקומית	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	רכסים	תאגיד: מועצה מקומית רכסים	

## תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכלית אביבה רוטביין (שם), מספר זהות 055299051, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/מק/802 ששמה שינוי קווי בנין באתר למבנה ציבור בגוש 11144, חלקה 201 גבעה א' ברכסים (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35530.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. ל"ר.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**אביבה רוטביין**  
**אדריכלית, בונה ערים**  
הרימור 2 צהרית 22326  
טל' 04-9920689 ניג' 052-4882182  
**aviva\_r@bezeqint.net**

חתימת המצהיר

31.01.2012

תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מכ/מק/802

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14.02.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

31.01.2012  
תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה

844  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_ רוני שניידר  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17.5.11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ רוני שניידר-תכנון כבישים ומדידות  
תאריך

מנהל אזה"מ.ר. 73480  
מודד מוסמך, מ.ר. 844

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד

א.ת. תרדיון ז.ג. משנת 20179 טל: 04-9991010

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

אביבה רוטביין  
 אדריכלית, גנה ערים  
 הרימור 2 נהר בית 22326  
 תל אביב 04-9920687  
 052-4887182 :טל  
 aviva\_r@bezeqint.net

עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 31.01.2012

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  - יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל (בהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים).

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

## אביבה רוטביין

אדריכלית, בונה ערים

הרימון 22326

טל' 04-9920689 נייד: 052-4882182

aviva\_r@bezeqint.net

## יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 6			07.01.2003

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

## יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

## אישור על-פי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

## ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.