

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מכ/774

הסדרת בניה קיימת ברח' האירוטים 1 רבסגם

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 0. 95. 2012
 תיק מס'

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית
 אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>מכ/774</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6298</u> ביום <u>26.9.11</u> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל חכנית <u>לד</u> מס' <u>774</u> גדונה בישיבה מס' <u>2010</u> בתאריך <u>24.02.12</u> הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה. מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה </div>
--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>מכ/774</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>12.1.12</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____ </div>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הסדרת בניה קיימת תוך שינוי גבולות המגרש ותוספת שטח ליחידות קיימות.
שינוי בגבולות המגרש מהווה שינוי יעוד של ש.צ.פ. למגורים בגבול הדרומי של נכס ושינוי יעוד
מגורים לש.צ.פ. בגבול המזרחי של נכס.

התכנית אינה משנה את שטח יעודי הקרקע למגורים ולשצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הסדרת בניה קיימת ברח' האירוסים 1 רכסים
1.1	מספר התוכנית	מכ/774
1.2	שטח התוכנית	0,630 ד'
1.3	מהדורות	• מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	26.03.2012
1.4	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• 61א(א)
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
- קואורדינטה X 750065
קואורדינטה Y 209930
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש נמצא בגבעת "החרובים", רכסים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רכסים
- התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- גבעה " החרובים" רכסים האירוסים 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10393	• מוסדר	• חלק		6
11145	• מוסדר	• חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/ 333 / במ	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/201	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מכ/201	י.פ. 3292	19/1/1986
מכ/ 333 / במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות ממשיכות לחול.	י.פ. 3872	2/5/1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלה טרכטנברג	27.03.2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלה טרכטנברג	26.03.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלה טרכטנברג	26.03.2012	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח בניני

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התכנית						
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם פרטי / שם משפחה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9849148	האירוסים 1, רכסים	057675183 058898966

1.8.2 יזם התכנית						
דוא"ל/ אתר אינטרנט	מקט	סלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מוסד ממשלתי
לי"ר	04-9040354	04-9846035	כתובת	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית רכסים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (שאינם מגישי התכנית)						
דוא"ל/ אתר אינטרנט	מקט	סלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מוסד ממשלתי
www.mmi.gov.il	04-8645537	04-8630855	ת.ד. 548 חיפה	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל
לי"ר	04-9040354	04-9846035	הרב קוק 2, רכסים	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית רכסים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו						
דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה / תואר
Ella-t@zahav.net.il	04-8202627	0544316109	04-8202605	ת.ד. 284 נשר	5176 ה	אלה טרכטנברג הנדסאית בנין, גאוגרפית ושמתית מקרקעין M.B.A
Tanus-a@zahav.net.il	04-8511808	0544532451	04-8532451	רח' עבאס 91 חיפה	769	אמיר טאנוס מודד מסמך

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
הועדה מקומית	הועדה מקומית לתכנון ולבנייה מורדות הכרמל
הועדה מחוזית	הועדה מחוזית לתכנון ולבנייה מחוז חיפה

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**

הסדרת הבניה הקיימת במגרש תוך שינוי גבולות המגרש וקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים בפועל ופירוט הוראות המאפשרות תוספת בניה ליחידה הנוספת הקיימת במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. להתאים את גבולות המגרש לבינוי הקיים (לפי קירות תומכים) וזאת תוך שינוי יעוד מש.צ.פ. למגורים בגבול הדרומי של הנכס ושינוי יעוד מגורים לש.צ.פ. בגבול המזרחי של הנכס. התכנית אינה משנה את שטח יעודי הקרקע למגורים ולשצ"פ.
ב. הסדרת המבנה הקיים תוך פירוט כל השינויים המבוקשים בהוראות הבניה לעומת התכניות החלות בשטח.
ג. שינוי הוראות בנייה בדבר קווי בנין מותרים:
קו בניין קדמי מ- 5.00 מ' ל- (1.95 - 4.50) מ'
קו בניין אחורי מ- 4.00 מ' ל- 0.00 מ'
קו בניין מזרחי מ- 3.00 מ' ל- (1.55 - 2.85) מ'
קו בניין מערבי מ- 3.00 מ' ל- (1.45 - 2.45) מ'
ד. הגדלת שטח הבניה הכולל המותר במגרש (עיקרי ושירות) מ- 420 מ"ר ל- 474 מ"ר
ה. שינוי בגובה המבנה מ- 7.5 מ' (6.00+1.50 מ') ל- 8.5 מ', כולל גג רעפים, ממפלס הכניסה (±0.00).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.630 ד'י
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(*) – בתכנית מצב קודם מכ/333 / במ אין הפרדה בין שטח עקרי לשטח שירות.		380	---	420 (*)	מ"ר	מגורים א'
		2	---	2	מסי יח"ד	

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		תאי שטח		יעוד
		לי"ר		מגורים א'
				ש.צ.פ.
				דרך מאושרת
			2	
			300	
			002	

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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
79.00%	498.00	מגורים א'	498.00	מגורים א'
2.70%	17.00	שטח ציבורי פתוח	17.00	שטח ציבורי פתוח
18.30%	115.00	דרך מאושרת	115.00	דרך מאושרת
100.00%	630.00	סה"כ	630.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש להקמת מבני מגורים לבני אדם.
4.1.2	הוראות
א.	סה"כ שטח הבנייה הכולל (עיקרי ושירות) הינו 474 מ"ר.
ב.	שטח בניה המותר יחולק באופן שווה בין שתי יחידות דיור במגרש.
ג.	הקיבולת המקסימלית במגרש היא של 2 יח"ד בלבד. מסי יחה"ד - 2 יח"ד במגרש סה"כ, יהיה הוראה ארכיטקטונית. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיפים 2(10), (19)2 בתקנות סטייה ניכרת.
ד.	שטחי שירות יכללו: <u>מרחב מוגן</u> לפי דרישות פיקוד העורף לכל יח"ד מחסנים: 8 מ"ר לכל יח"ד מדרגות פנימיות: 8 מ"ר לכל יח"ד כניסות מקורות, גגונים: 18 מ"ר לכל יח"ד
ה.	מקומות חניה (לא מקורה) פרטיים במגרש: <u>אחד לפחות לכל בעל דירה במגרש.</u>
ו.	פרגולות או אלמנטי הצללה למקומות חניה יבנו במתכונת אחידה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה מקומית.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	ישמש לגינון ציבורי, מתקני משחק לילדים ושבילים להולכי רגל.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	ישמש לתנועה מוטורית, לחניות ותנועת הולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית (%) משטח תא השטח (2)	צפיפות לזונם (נו"ד) (טו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גורל מגרש (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד			
	שכני- ציודי- שמאלי	ציודי- ימני	קדמי	מספר קומות						שטחי בניה סה"כ	מנותח לבניסה הקובעת					מעל לבניסה הקובעת		
				מנותח לבניסה הקובעת							מנותח לבניסה הקובעת	שרות				עיקרי	שרות (1)	עיקרי
	לפי תשריט		-----	2 + עליות	8.50	85%	3.92	2	95%	474	94	380	498	2	מגורים א'			
				הגב														

- (1) – שטחי שירות יכללו: מרחב מוגן: לפי דרישות פיקוד העורף לכל יח"ד
מחסנים: 8 מ"ר לכל יח"ד
מדדגות פנימיות: 8 מ"ר לכל יח"ד
בניסות מקורות גווים: 18 מ"ר לכל יח"ד
- (2) – התנסות כוללת שבילים, משטחים ומקומות חניה מרוצפים.
- (3) – 8.5 מ' ממפלס הכניסה (±0.00) עד קצה הגג. ניתן לחרוג מהמגבלה הזו במקרה של התקנת דוד שמש ואו מתקן תקשורת לשימוש דיורי הבית עד לגובה כולל 10.10 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 נספח בינוי:**

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י הועדה המקומית.

6.2 תנאים להיתר:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט ובנספח בינוי, לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

תנאי להיתר בניה יהיה העתקת המחסן הקיים ממערב למבנה, אל מתחת לסככת גג הפח שבתחום קווי הבניין

6.3 פיתוח שטח וחניה:

תכנית פיתוח שטח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלול: פתרון חנייה, חיבור לתשתיות, נטיעות וכ"ו באישור מהנדס המועצה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים באישור של מחלקת התברואה מקומית.

6.4 חניה:

החניות יהיו בתחום המגרש, תניה אחת לפחות לכל יח"ד ובהתאם לתקן החניה התקף.

6.5 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 הוראות בנושא עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכיפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.7 הוראות בנושא חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תדר 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. 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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

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.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.8 חיזוק בפני רעידות אדמה :

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 :

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.

ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.

6.9 שרותים הנדסיים :

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.10 הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת :

כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינת בלתי מייננת - התשס"ו - 2006.

6.11 פסולת בניין :

מתן היתר בניה מותנה בהבטחת פינוי של פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר על ידי משרד לאיכות הסביבה.

(1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל חמבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

(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).

(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.

(2) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) חציבה ומילוי
היום יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.12 ניקוז משמר נגר בהתאם לתמ"א/4334
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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, השחייתם 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 וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי 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, ואו בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז.</p>

6.13 הפקעות לצרכי ציבור:
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>

6.14 רישום וחלוקה:
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תשריט איחוד וחלוקה ואישורו ע"י הועדה המקומית. במסגרת הכנת תשריט החלוקה ורישום המגרש, על מבקש היתר הבניה להסדיר את זכויותיו במגרש מול מינהל מקרקעי ישראל ומול הרשות המקומית, בהתאם להוראות הדין הרלבנטיות.</p> <p>השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.</p>

6.15 היטל השבחה:
<p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>

7. ביצוע התוכנית

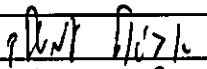
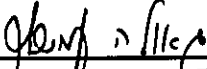
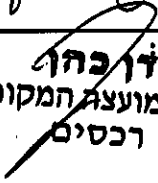
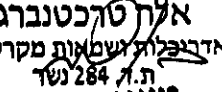
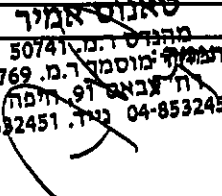
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית עבור לגלוציה --- מידית.
 זמן משוער לביצוע תכנית עבור תוספת זכויות --- 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם משפחה:	שם פרטי:	תאריך:	חתימה:
	עמשלם	אביאל		
		גאולה		
יזם התכנית	שם:	מועצה מקומית רכסים	תאריך:	חתימה:
	כתובת:	הרב קוק 2, רכסים		 ראש המועצה המקומית רכסים
עורך התכנית	שם:	אלה טרכטנברג	תאריך:	חתימה:
	כתובת:	ת.ד. 284, נשר	27.03.2012	 אלה טרכטנברג אדריכלות ועמאות מקרקעין ת.ד. 284 נשר
מודד	שם:	אמיר טאנוס	תאריך:	חתימה:
	כתובת:	רח' עבאס 91 חיפה		 מנהל ד.מ. 50741 חתימה מוסמך ר.מ. 769 רח' עבאס 91 חיפה טל' 04-8532451 נייד. 054-4532451

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלה טרכטנברג (שם), מספר זהות 014608731
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/ 774
ששמה: "הסדרת בניה קיימת ברח' האירוסים 1, רכסים."
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום גיאוגרפית שמאית מרקרעין M.B.A. והנדסאית בניין מספר רשיון ח/ 5176.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
נספח בינוי נערכת על ידי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי ל פי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. 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.

אלה טרכטנברג
אדריכלות ושמאות מקרקעין
ת.ד. 784 נשר

חתימת המצהיר

26.03.2012

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/774**

רמת דיוק. הקו הכחול ותקדסטר :

- 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: _____ 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).

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: ~~10/11/2010~~ **10/11/2010** בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון **769** תאריך **8/9/11**

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: מכ/774 שם התוכנית: "הסדרת בנייה קיימת ברח' האירוסים 1, רכסים"

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 26.03.2012 חתימה: אלה טרכטנברג
 אדריכלות/שמאות מקרקעין ת.ד. 284 נשר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

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)	לי"ר	
סעיף 109 (ב)	לי"ר	

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

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

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: מכ/774

שם התוכנית: "הסדרת בנייה קיימת ברח' האירוסים 1, רכסים"

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 26.03.2012 חתימה: אלה טרכטנברג
 אדריכלות ושמירת מקרקעין ת.ד. 284 נשר

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. 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
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח הבינוי		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, 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 בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• כתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי הפירה ומילוי'?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		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
V		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 ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

⁽⁵⁾ ראה חתייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: מכ/774 שם התוכנית: "הסדרת בנייה קיימת ברח' האירוסים, אלה 197 (טברג)

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 25.07.2011 חתימה: _____
 אדריכלות ושמואות מקרקעין ת.ד. 284 נשר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

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)	לי"ר	
סעיף 109 (ב)	לי"ר	

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

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