

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
03.07.2012  
נתקבל  
תיק מס'

<b>הוראות התוכנית</b>	
<b>תוכנית מס' מכ/771</b>	
<b>שם תוכנית: גבעה ד', רכסים</b>	

**מחוז:** חיפה  
**מרחב תכנון מקומי:** מורדות הכרמל  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>מכ/771</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>9.5.12</u> לאשר את התכנית. <u>9.5.12</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יעדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל תכנית מס' <u>מכ/771</u> נדונה בישיבה מס' <u>2003/מ</u> הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה למתן תוקף. מנהלת הועדה <u>יושבת ראש הועדה</u></p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>מכ/771</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6374</u> ביום <u>9.2.12</u></p>

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the upper left quadrant of the page.

Handwritten text within a rectangular border, located in the upper right quadrant. The text is arranged in several lines and appears to be a structured list or form.

Handwritten text within a rectangular border, located in the lower left quadrant. The text is organized into three distinct horizontal sections.

Handwritten text within a rectangular border, located in the lower right quadrant. The text is organized into three distinct horizontal sections.

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית המוצעת מפרטת ומגדירה סעיפים ונושאים שלא היו מפורטים /או נהירים בתכנית מאושרת קודמת מכ/231ד', זאת על מנת לאפשר בניה במגרשים פנויים ביעוד מגורים וכן, הגדרת שטחי שירות בחלקות שהוגדרו בתכנית מכ/231 ביעוד מגורים א'.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<b>גבעה ד', רכסים</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
<b>מכ/771</b>	<b>מספר התוכנית</b>	<b>1.2 שטח התוכנית</b>
81.200 ד'	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>
• מילוי תנאי למתן תוקף	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	<b>12.06.12</b>
3	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
• תוכנית מתאר מקומית	<b>סוג התוכנית</b>	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>
• כן	<b>לפי סעיף בחוק</b>	• ועדה מחוזית
• 61א(א)	<b>היתרים או הרשאות</b>	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	• ללא איחוד וחלוקה.
• לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	

## 1.5 מקום התוכנית

## 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

740000	קואורדינטה X
210250	קואורדינטה Y

נמצא בגבעה ד' ברכסים ברחובות: דקל, סביון, שיקמים, אשל, הדס, דפנה, תאנה, רותם, לילך וערבה. ממזרח לגבעה ב', מצפון לגבעה ג', ממערב לגבעת הפרסה ומדרום לכפר איבטין

## 1.5.2 תיאור מקום

## 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רכסים רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה

חיפה

רכסים

יישוב

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה

גבעת ד'

רחוב

דקל, סביון, שיקמים, אשל, הדס, דפנה, תאנה, רותם, לילך וערבה

מספר בית

לי"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	חלק מהגוש	6-23,27,28,30-42 69-110,47-58 112-143,201-204	

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
לי"ר	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

זבולון

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/201 אופן חישוב שטחי הבנייה	שינוי	תכנית זו משנה הוראות התכנית מכ/201.	3292	19.01.1986
מכ/231 רכסים, גבעות ג', ד'	שינוי	תכנית זו משנה הוראות התכנית מכ/231.	3420	22.01.1987
מכ/1 תכנית מתאר	שינוי	תכנית זו משנה הוראות התכנית מכ/1.	3439	31.03.1987
תרש"צ 2/12/4 (מכ/499)	שינוי	תכנית זו מאמצת את השינויים לתרש"צ על פי תכניות נקודתיות שבהמשך.	4352	28.12.1995
מכ/מק/450 תכנית נקודתית: הסדרת בניה במגרש 266 לפי מכ/231 (חל': 126) - קביעת קווי בניין אחורי וצדדי.	כפיפות	תכנית זו לא פוגעת בהוראות לעניין קווי הבניין. הוראות מכ/מק/450 לגבי קווי הבניין ממשיכות לחול על שטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	4554	05.08.1997
מכ/מק/543 תכנית נקודתית: הסדרת בניה במגרש 253 לפי מכ/231 (חל': 134) - הגדלת יחידות דיור מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד	כפיפות	תכנית זו לא פוגעת בהוראות לעניין הגדלת מספר יח"ד. הוראות מכ/מק/543 ממשיכות לחול על שטח שבתחומה גם לאחר אישור תכנית זו.	4745	28.04.1999
מכ/מק/565 תכנית נקודתית: הסדרת בניה בחלקה 111 (ישן) - קביעת קווי בניין אחורי וצדדי, תוך פיצול לחלקות 201 ו-202 ותוך הגדלת יח"ד מ-2 ל-4.	שינוי	תכנית זו משנה את מכ/מק/565, אך לא פוגעת בהוראותיה לעניין הפיצול וקווי הבניין. הוראות מכ/מק/565 לגבי הפיצול וקווי הבניין ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	4908	09.08.2000
מכ/מק/231ג' תכנית נקודתית: הסדרת בניה בחלקה 34 - הגדלת יח"ד מ-2 ל-4, הגדלת גובה קירות תומכים.	כפיפות	תכנית זו לא פוגעת בהוראות לעניין הגדלת מספר יח"ד וקירות תומכים. הוראות מכ/מק/231ג' לגבי הגדלת מספר יח"ד וקירות תומכים ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	4965	25.02.2001
מכ/מק/610 תכנית נקודתית: הסדרת בניה בחלקה 93 - קביעת קווי בניין	כפיפות	תכנית זו לא פוגעת בהוראות לעניין קווי הבניין. הוראות מכ/מק/610 לגבי קווי הבניין ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	5060	14.03.2002
מכ/מק/687 תכנית נקודתית: הסדרת בניה בחלקה 107 - קביעת קווי בניין	כפיפות	תכנית זו לא פוגעת בהוראות לעניין קווי הבניין. הוראות מכ/מק/687 לגבי קווי הבניין ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	5366	10.02.2005
מכ/מק/231ה' תכנית נקודתית: הסדרת בניה בחלקה 103 - קביעת קווי בניין	כפיפות	תכנית זו לא פוגעת בהוראות לעניין קווי הבניין. הוראות מכ/מק/231ה' לגבי קווי הבניין ממשיכות לחול על השטח שבתחומה לאחר אישור תכנית זו.	5449	31.10.2005
מכ/231 ד התכנית משנה את הוראות למגורים	שינוי	תכנית זו משנה הוראות התכנית מכ/231 ד.	5461	23.11.2005

### 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	12.06.2012	16	ל"ר	ל"ר	מחייב	חראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלה טרכטנברג	12.06.2012	1	1	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה 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 (נ) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון
ל"ר		04-9040354	ל"ר	04-9846035	הרב קוק 2, רכסים	500209226	מועצה מקומית רכסים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מקצוע / תואר

ראח פירוט בסעיף מגיש התוכנית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע (שאינם מגישי התוכנית)											
אתר באינטרנט	פקס	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	מקצוע / תואר
www.mimi.gov.il	04-8645537	04-8630855	פלים 15, חיפה	ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל		ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ella-t@zahav.net.il	048202627	0544316109	048202605	ת.ד. 284 נשר	5176 ת/ה	014608731	אלה טרכטנברג	תדסאית בנין, גאוגרפיה - MA ושטאית מקרקעין M.B.A			
bshapira@bezeqint.net	048410012	0522612568	048726547	רח' הגדוד העברי 17 א, ק. חיים	583	05108438	בני שפירא	מורד מוסמך			מורד מוסמך



**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
עליית גג	חדרים ואו חללים המשמשים למגורים ואו לשרות, אשר נמצאים מעל לשתי הקומות העיקריות, עם גג משופע כולו או מקצתו.
תכסית	היטל השטח הבנוי המקורה בתחום המגרש מחולק בשטח המגרש.

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

א. הגדרת זכויות בניה עבור קומות מרתפים, קומות עמודים ועליות גג.
ב. הגדלת שטחי הבניה העיקריים מ-56% ל-80%.
ג. הגדלת תכסית במגרשים ביעוד מגורים אי' מ-35% ל-(70-60)%.
ד. הגדלת מספר יח"ד בחלקות פנויות ששטחן מעל ל-900 מ"ר ושמשפרן 36, 37 ו-49 מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד, בכל חלקה.
ה. הגדלת מס' יח"ד בחלקה מס' 201 מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.
ו. הגדלת מס' יח"ד בחלקה מס' 202 מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד.
ז. הגדלת מס' יח"ד בתכנית מ-346 יח"ד ל-352 יח"ד ב-123 חלקות ביעוד מגורים אי' הכלולות בתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. קביעת אחוזי בניה והוראות בניה להקמת מרתף/קומת עמודים ועליית גג בשטח התכנית, תוך הגדלת שטחי הבניה העיקריים.
ב. הגדרת וקביעת אחוז התכסית המותר.
ג. הגדלת מס' יח"ד בחלקה מס' 201 מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.
ד. הגדלת מס' יח"ד בחלקה מס' 202 מ-1 יח"ד ל-2 יח"ד.
ה. הגדלת מס' יח"ד בחלקות פנויות ששטחן עולה על 900 מ"ר מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד בכל החלקה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	81.200
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		64,960 (80%)	19,488 (24%)	45,472 (56%)	מ"ר	מגורים
		352	+6	346	מס' 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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	6-23,27,28,30-42	מגורים א'
	69-110,47-58	
	112-143,201-204	

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%	81,200	100%	81,200
100%	81,200	100%	81,200

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מיועד לבתי מגורים בבניה נמוכה לפי מכ/231ד'
<b>ב.</b>	שטח עליות הגג ישמש לשטחים עיקריים ו/או לשטחי שירות ויהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. שטח עלית הגג לא ישמש ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. לא תותר כניסה נפרדת ו/או כניסה חיצונית אל עלית הגג. לעלית הגג תותר כניסה פנימית בלבד.
<b>ג.</b>	שטח המרתף ישמש לשטחים עיקריים ו/או לשטחי שירות, כגון: חניה, מרחב מוגן, מחסן ומערכות טכניות.
<b>ד.</b>	שטח קומת העמודים יוכל לשמש לחניה ו/או מחסן. גובה קומת העמודים ייכלל בחישוב גובה המבנה.
<b>ה.</b>	אופן חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בסעיף 5 להלן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האויר.
<b>ב.</b>	גגות - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, יותרו רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
<b>ג.</b>	גגות המבנים הניצפים מהמבנים האחרים ומאזורים מוגבהים אחרים יטופלו בחומרי גימור כגון חלוקי נחל, חצץ, ריצוף וכי.
<b>ד.</b>	צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים, הינה אסורה.
<b>ה.</b>	מיזוג אויר - הבקשה להיתר תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר.
<b>ו.</b>	דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
<b>ז.</b>	מתלי כביסה - מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפיתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר.
<b>ח.</b>	מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבנין והגינה, או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

סח"כ 352: יחיד	מספר קומות	קווי בנין (מטר) (4)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (3)	צפיפות לדונם (יחיד נטו)	מספר בחלקה	תכנית משטח תא השטח (%)	גזוטרואות	שטחי בניה באחוזים (משטח המגרש) (2)			גודל חלקה מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	שטחי בניה	שרות (1)			
5	1	3	3	2	9	5	2	70	גזוטרואות שטח	100%	20%	80%	700 עד	6-14, 17-23, 31, 32, 35, 38-41, 69-72, 74-77, 80, 86, 88, 89, 91, 94-97, 102, 104-106, 108, 109, 114-119, 121, 123-125, 127, 128, 131-136, 138-142	סח"כ 123: חלקות סח"כ 352: יחיד
										100%	20%	80%			
										100%	20%	80%			
										100%	20%	80%			
										100%	20%	80%			
4	1	3	3	6	12	6.66	6	60	גזוטרואות שטח	100%	20%	80%	900 מעל	36,37,49	קבוצה C סח"כ 18: חלקות סח"כ 146: יחיד
										100%	20%	80%			
										100%	20%	80%			
5	1	3	3	4	9	5.71	4	65	גזוטרואות שטח	100%	20%	80%	700 מעל פרט לחלקה פרט לשטח 58 מ"ר 684 בלבד.	15,16,27,28,30, 33,34,42,47,48, 50-58,73,76,79, 81-85,87,90,92, 98-101,110, 112,113,120,122, 129,130,137,143, 203,204	קבוצה B סח"כ 46: חלקות סח"כ 188: יחיד
										100%	20%	80%			
										100%	20%	80%			

- (1) - שטחי שירות כוללים: קומת עמודים מפולשת, מרתף ועלית הגג בגובה נמוך מ-2.40 מ', חנייה מקורה בשטח עד 30 מ"ר לכל מקום חניה הנדרש לפי התקן ובגובה 2.20 מ', שטח מזערי למרחב מוגן לפי דרישות פיקוד העורף, אחסנה עד 6 מ"ר ליח"ד, מבואות וחדרי מדרגות משותפים, מדרגות פנימיות (בתוך דירה) עד 8 מ"ר, כניסה מקורה ופתחה משני כיוונים לפחות ומתקנים טכניים עד 7 מ"ר (נכון: מיקום לדוד, מערכת שואב אבק מרכזי, מערכת קיור, מערכת חימום).
- (2) - בחישוב שטחי בניה לא יכללו שטחי מרפסות בלתי מקורות, שטח גג.
- (3) - גובה המבנה אינו כולל מתקנים, מעליות ו/או דודי שמש שגובהם לא יעלה על 3.5 מ' נוספים.  
 גובה המבנה כולל את קומת העמודים ואת עליית הגג.  
 בחלקות הנמצאות מעל לפני הדרך, הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית בכל חתך.  
 במגרשים שבקבוצות A ו-B בחלקות הנמצאות מתחת לפני הדרך הגובה יימדד כך שישומן קו אופקי בגובה של 9 מ' מפני הדרך במרכז גבול החלקה הפונה לדרך
- (4) - א. במגרש פינתי יהיו המרווחים הקדמי והצדדי בלבד.  
 ב. במגרש שאינו מרובע ובו יש יותר מ-4 צלעות, יוכל מבקש ההיתר לקבוע איזה מהצלעות תחשב לקו בניין אחורי ואיזה מהן לקו בניין צדדי.  
 ג. במגרש התחום משני צידיו ברחובות, יהיו שני קווי בניין קדמיים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות פיתוח:

לפי מכ/231ד' ומכ/מק/231ג' לעניין הקירות תומכים בחלקה מס' 34.

### 6.2 פיקוד העורף:

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

### 6.3 הוראות בנושא חשמל:

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל הקיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

### 6.4 הוראות בנושא קרינת חשמל בלתי מייננת:

כל מתקני החשמל חייבים לעמוד בדרישות החוק לקרינה בלתי מייננת - התסס"ו - 2006.

### 6.5 שרותים הנדסיים:

**הביוב** - תנאי להיתר בניה הוא הגשת בקשה להיתר בניה הכוללת חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית

**מים** - אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשות המוסמכת ובאישור הרשות המקומית.

**ניקוז** - השטח יוקז בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית (למעט חשמל), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

חובת ביצוע התשתיות חלה על הרשות המקומית, מלבד מאשר בשטחים הלא ציבוריים בהם תחול החובה על בעלי הקרקע ואו בעלי הזכות בקרקע.

### 6.6 ניקוז משמר נגר בהתאם לתמ"א/434

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

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.

1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

1.4 התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

**תכנון דרכים וחניות** - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים

סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז כוללת תכנית בניה משמרת מים בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז.

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.

### 6.7 שמירה על עצים בוגרים:

במידה ויהיה צורך בכריתה או העתקה של עצים, יש לפנות לקק"ל לקבלת רישיון כחוק.

**6.8 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 לשמר 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.

**6.9 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.

**6.10 היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה כחוק.

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

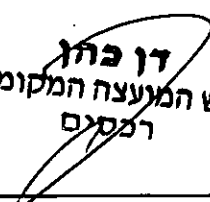

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכניות זו: 25 שנים מיום אישורה.  
בסמכותה של ועדה המחוזית להאריך תוקף של התכנית.



## 8. חתימות

חתימה:  דן דבור ראש המועצה המקומית רכסים	תאריך: 25/11/2012	שם: מועצה מקומית רכסים	מגיש ויזום התכנית רשות מקומית
		כתובת: רח' הרב קוק 2, רכסים	
חתימה: אלה טרכטנברג אדריכלות ושמות מקרקעין ת.ד. 284 נשר	תאריך: 20.06.2012	שם: אלה טרכטנברג	עורך התוכנית
		כתובת: ת.ד. 284, נשר	
חתימה:  שפירא בני מודד מוסמך מס' רשיון 233 המודד העברי 17 א' ק. חיים	תאריך: 20-06-12	שם: בני שפירא	מודד
		כתובת: רח' הגור העברי 17 א', קריית חיים	

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/771 ששמה "הסדרת בניה קיימת בגבעת ד' רכסים"
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום גיאוגרפית, שמאית מקרקעין והנדסאית בניין מספר רשיון ה/ 5176.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. -----
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלה טרכטנברג  
אדו. כלות ושמאות מקרקעין  
ת.ד. 284 נשר

חתימת המצהיר

17.06.2012

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.

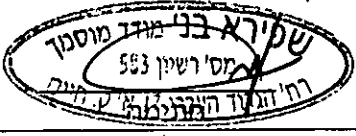
מספר התוכנית : מכ/771

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: 11-07-07 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: אורן אורן  
מספר רשיון: 583  
תאריך: 20-06-12  


2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20-06-12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: אורן אורן  
מספר רשיון: 583  
תאריך: 20-06-12  


# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אלה טרכטנברג  
אדריכלות ושמות מקרקעין  
ת.ד. 284 נשר

תוכנית מספר: מכ/ 771 שם התוכנית: גבעה ד', רכסים

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 17.06.2012 חתימה:

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	<b>מסמכי התוכנית</b>
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית<sup>(1)</sup></b>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	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 וחתימת <sup>(2)</sup>	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 רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	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? <sup>(3)</sup>		כללי
		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		בתי 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)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה 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?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/תנחית מוסד התכנון.  
(4) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.  
(5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.  
(6) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: מכ/771 שם התוכנית: הסדרת בנייה קיימת גבעה ד', רכסים  
 עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 17.06.2012 חתימה: \_\_\_\_\_

אלה טרכטנברג  
 אדריכלות ושמאות מקרקעין  
 ת.ס. 281 נשר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/מק/564	פרסום הפקדה	4800	07.09.1999

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)	ל"ר	
סעיף 109 (ב)	ל"ר	

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

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