

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/801

שם תוכנית: הוספת שימוש: מקווה, ליעודים המאושרים באתר ציבורי י"ב בתכנית מכ/393 עבור תכנון מקווה בגבעה ג' בחכסים. משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
12. 11. 2012
נתקבל
תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל</p> <p>חכניה <u>801/מכ</u> מס' נדונה בישיבת מס' <u>1011</u> בתאריך <u>16.3.11</u> הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להסכים מהנדסת הסדר <u>[שם]</u> ישבד איתן הועדה</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>801/מכ</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6429</u> ביום <u>10.6.12</u></p>
---	---

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז חיפה הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>3.9.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השד <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השד</p> <p><u>21.11.12</u> תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' פרסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להוסיף את השימוש: מקווה ליעודים המאושרים בתכנית מס' מכ/393, בסעיף 14.7 אתר ציבורי י"ב, עבור תכנון מקווה בגבעה ג' ברכסים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הוספת שימוש: מקווה, ליעודים המאושרים
באתר ציבורי י"ב בתכנית מכ/393 עבור תכנון
מקווה בגבעה ג' ברכסים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

מכ/801

25,020 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 09.10.2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

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 210\219
קואורדינטה Y 739\627

1.5.2 תיאור מקום גבעה ג' רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מועצה מקומית רכסים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רכסים

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית גבעה ג' ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק מהגוש	140	150,151,148,141

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
28.05.1996	4413	תכנית זו גוברת על מכ/393	שינוי	מכ/393
16.07.2007	5704	תכנית זו כפופה לתמ"א 4/ב/34, אזור רגישות א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 אזור רגישות א'1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אביבה רוטביין	09.10.2012	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אביבה רוטביין	09.10.2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aviva_r@bezeqint.net	04-9927231	05204882182	04-9920689	הרמון 2 נהריה 22326	ל"ר	ל"ר	35530	055299051	אביבה רוטביין	אדריכל	
ronisn@barak-online.net	04-9990006	0522-665534	04-9991010	ד.ג.משנב 20179, א.ת.תדרדון	ל"ר	ל"ר	844	056509581	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	לי"ר
הגדרת מונח	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

תוספת תכלית של מקווה לטהרה ביעוד קרקע מאושר לאתר ציבורי לטובת הקמת מקווה בשטח התכנית. הגדלת קו בנין בדרך מס' 7 מ-3 מ' ל-5 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי הוראות סעיף 14.7 א. בהוראות תכנית מכ/393 : תוספת תכלית למקווה טהרה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	25,020 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
ללא שינוי	לי"ר	9,091.5	לי"ר	9,091.5	מ"ר	שטח לאתר ציבורי

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	לי"ר	400	מבנים ומוסדות ציבור
		201,200	דרך מאושרת
		100	שצ"פ

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	מ"ר	יעוד
72.67%	18,183 מ"ר	18,183 מ"ר	אתר לבניני ציבור
21.36%	5343	5343	דרך קיימת/מאושרת
5.97%	1,494	1,494	שביל להולכי רגל
100%	25,020 מ"ר	25,020 מ"ר	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
אתר ציבורי במגרש י"ב בלבד, מיועד לבית ספר, בית מדרש, גני ילדים ומקווה.	א.
	ב.
הוראות	4.1.2
שטח הבניה העקרי יהיה 50% משטח המגרש ו-10% לשטחי שרות (מדרגות חרום, מקלט ו/או חדר בטחון, קומת עמודים וכניסה מקורה).	א.
<p>גובה הבניין יהיה 2 קומות מעל קומת הכניסה – תותר קומה נוספת מתחת לקומת הכניסה. גובה קומה בהתאם לתקן משרד החינוך.</p> <p>לא תותר קומת עמודים.</p>	ב.
<p>1. ידרש לבנות מערכת קירות תומכים המרוחקים מהבנין.</p> <p>2. גובה קיר תומך מקרקע סופית עד לכרכוב הקיר לא יעלה על 4.0 מ'. קירות גבוהים מגובה 4.0 מ' יפוצלו ל-2 קירות כאשר השטח האופקי ביניהם 1.0 מ' לפחות.</p> <p>3. הקירות התומכים יבוצעו עפ"י דוגמא שתקבע ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תכלול פתרון לשיקום הוואדי ושמירת הצמחיה הטבעית בערוץ ופתרון לבעיות הניקוז.</p> <p>5. תאסר בניה ללא קירות תומכים או מסלעות ויצירת שפכי קרקע לוואדי.</p>	ג.
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה למקווה יהיה מילוי תנאי משרד הבריאות.</p>	ד.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב ומעבר מערכת תשתיות קוויות ותת קרקעיות בלבד.	א.
באזורים ללא פיתוח אינטנסיבי תשמר הצמחיה הטבעית.	ב.
הוראות	4.2.2
השטח ישמר במצבו הטבעי, ידרש להגן על הצמחיה הטבעית.	א.
יותר להעביר שבילי מדרגות, פינות ישיבה וכד'.	ב.

שם ייעוד: דרך	4.3
שימושים	4.3.1
ישמש למסעות לרכב, לחניה, למדרכות, למפריצי אוטובוס ולקווי תשתיות.	א.
	ב.
הוראות	4.3.2
לא רלוונטי	א.
	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צפון מערב	קווי בנין (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מס' משטח תא השטח)	צפיפות (מס' יחיד)	צפונות (מס' יחיד)	מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	דרום מערב	צפון מזרח (2)(1)	מזרח	מזרח						מזרח	מזרח	מזרח			
5	5	10	1	2	6.50	30%	לי"ר	לי"ר	60%	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי	18,183 מ"ר	400	מבנים ומוסדות ציבור *

* מתייחס לאתר ציבורי י"ב בלבד, לפי תכנית מכ/393.
 (1) קו הבנין למבנה הצפוני הקיים מס' 2 - יהיה 9.50 מ' כמסומן בתשריט.
 (2) קו הבנין למבנה הצפון מזרחי הקיים מס' 5 - יהיה 4.50 מ' כמסומן בתשריט.
 (3) קווי הבנין למבנים החדשים יותאמו למצויין לטבלה לעיל.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא חשמל:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ולאן חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנהיית לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תהנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור ציבורי יב' 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 במבנים ומוסדות ציבור.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא ינתן היתר בניה לשימוש אתר ציבורי יב', בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן	
	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 אוריי 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 ולאן 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.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ' 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר להפירה, 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 לתוות 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, יהולו 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.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
6.4 דרכים וחניה
מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. החניה תהיה תת קרקעית, תותר חנייה תת קרקעית בקו בנין 0.
6.5 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בנייה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6 כיבוי אש
תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות אשר יינתן על רקע מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו ותכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס ובהתאם לחוק.
6.7 חזות המבנים בתחום התכנית
א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו קשיחים ועמידים. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. הבקשה להיתר בנייה של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש לסביבה ופגיעה בחזיתות.
6.8 אשפה
מתקני אצירת האשפה ישולבו בפיתוח או במבנה באופן שלא יהוו פגיעה נופית בחזיתות המגרש, באישור מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.
6.9 תכנית פיתוח
הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה ותכנית קומת הכניסה. התכנית תיערך על ידי אדריכל נוף ותאושר על ידי מהנדס העיר. התכנית תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעת עצים, גדרות ומעקות בשטח המגרש וכן תכלול את מיקום צובר הגז, את מיקום המתקנים לאצירת אשפה, מידותיהם, המבנה שלהם, חומרי הגמר מהם ייבנו וציבעם.
6.10 אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע
כתנאי למתן היתר, 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 על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.
6.11 אישור מורשה נגישות – כתנאי להיתר וכתנאי לטופס 4
כתנאי למתן היתר, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות הת"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, ובהתאם לכל דין. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.
6.12 תשתיות – חובת התווייה תת קרקעית

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתוויה תת – קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.

6.13 מים

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור המבנים לרשת המים.

6.14 ביוב

- א. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- ב. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

6.15 ניקוז ותיעול

- א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מהנדס הרשות המקומית והועדה המקומית.
- ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מהנדס הרשות המקומית.

6.16 שימור וניצול מי נגר עילי

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

6.17 סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

מניעת מטרדים - תנאים למתן היתר בניה: לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

לפני הוצאת היתר הבניה – קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה או סלילה מבעל ההיתר.

בהיתר הבניה – הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

בגמר הבניה – לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות – בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.

- א. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים.
- ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.

עבודות עפר חציבה ומילוי – תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

ב. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

- ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

6.18 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 תנאים 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).
 - ג. 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.

6.19 תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי הכוללת מיצוי כל היקפי הבניה המאושרים במתחם כולו.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה למקווה יהיה מילוי תנאי משרד הבריאות.

הבקשה להיתר בנייה 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.

6.20 אקוסטיקה

- א. תוכנית הבינוי במגרש ציבורי יב' המיועד לבנית בתי ספר ילווה בחוות דעת אקוסטיות לצורך מניעת מטרדי רעש אפשריים מתחום אתר זה לאזורי המגורים הסמוכים.
- ב. חוות הדעת האקוסטית תועבר לבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה ולאישורם.
- ג. מתן היתרי הבניה לשימושים המותרים במגרש הבניה יב' יותנו בביצוע המלצות חוות הדעת האקוסטית הנ"ל.

6.21 תאורה

תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

6.22 קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עליליים ימוקמו בצורה מוסרת מהרחוב.

6.23 נגישות למוגבלי ניידות

בבקשה להיתר יוצגו כל הנגישויות לנכים אל המבנה ובתוכו ותובטח אפשרות השימוש בכל השירותים הקיימים במבנה לנכים.

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

09.10.2012 : תאריך:	ראש המועצה המקומית רכסים דן כהן אביבה רוטביין	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית רכסים	מגיש התכנית
09.10.2012 : תאריך:	חתימה: 2 יהודה 22326 052-4882182 נייד 04-9920689 טל ayiva@bezeqint.net	שם: אדריכלית אביבה רוטביין טל	עורך התוכנית
09.10.2012 : תאריך:	חתימה: דן כהן ראש המועצה המקומית רכסים	תאגיד: מועצה מקומית רכסים	יזם בפועל
09.10.2012 : תאריך:	חתימה: דן כהן ראש המועצה המקומית רכסים	תאגיד: מועצה מקומית רכסים	בעל עניין בקרקע

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/801 ששמה הוספת שימוש: מקווה, ליעודים המאושרים באתר ציבורי י"ב בתכנית מכ/393 עבור תכנון מקווה בגבעה ג' 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
הרימון 2 נהריה 22326
טל' 04-9920689 נייד : 052-4882182
aviva_r@bezeqint.net

חתימת המצהיר

09.10.2012
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/801


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).

03.05.2011
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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 09.10.2012 חתימה: אביבה רוטביין
 אדריכלית, בונה ערים
 הרימון 2, נהריה 22326
 טל' 0689-99204-04 נייד: 052-4882182
 aviva_r@bezeqint.net

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
	✓	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: <u>נספח בינוי</u> .		
	✓	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 ⁽²⁾ .	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	✓	
		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?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "החניות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות 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 התייב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אביבה רוטביין
 אדריכלית, בונה ערים
 דרימון 2 נהריה 22326
 טל' 04-9920689 נייד: 052-4882182
 aviva_r@bezeqint.net
 עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 09.10.2012 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מכ/744/א	הפקדה	6163	25.11.2010

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.		