

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0063495

שינוי יעוד בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, רכסים

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
26.01.2014  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז  
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל</p> <p>תכנית כ.ע. מס' 355/0063495 הומלצה להפקדה</p> <p>בישיבה הועדה 2013004 ביום 17/03/2013</p> <p>י"ר ועדה מהנדסת ועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 355-0063495</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6515</p> <p>ביום 17.12.12</p> <p>חותמת הועדה הנקובת</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' 355-0063495</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.6.13 לאשר את התכנית.</p> <p>י"ר הועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 355-0063495</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6763</p> <p>ביום 26.2.14</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

## דברי הסבר לתכנית

מגרש מס' 7 לפי תכנית מכ/333/ במ נמצא בשכונת מגורים המכונה "גבעת החרובים" ויעודו שצ"פ. השכונה נבנתה בזמנו כשכונה עבור עולים חדשים. בחלוף הזמן השתנה ציביון האוכלוסיה וכיום מרבית התושבים הם שומרי מסורת המקיימים אורך חיים דתי. הדבר יצר מחסור בשטחים למבני ציבור לצורך הקמת בתי כנסת. חלקה מס' 217 בגוש 11144 מיועדת למבני ציבור לפי תכנית מכ/300 א' ונמצאת בפאתי שכונת משכנות. החלקה אינה מבונה, גובלת בשטח ציבורי פתוח רציף המכונה "גן הראל" וגם בתוכה עצים רבים. התכנית מציעה לשנות יעוד של חלק ממגרש מס' 7 לשטח למבני ציבור כדי לאפשר הפעלת בית כנסת במקום (הוראות התכנון הינן בהתאם לתכנית מאושרת מכ/300א', למעט שינוי בקווי הבניין). חלקה מס' 217 תשנה את יעודה לשצ"פ לפי הוראות התכנית מאושרת מכ/333/במ ותהווה המשך רציף לשצ"פ המכונה "גן הראל".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



שינוי יעוד בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור  
רכסים

355-0063495

3.22 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

17/12/2013 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

קואורדינאטה X 209860

קואורדינאטה Y 739980

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 7 לפי תכנית מכ/333/במ נמצא בצידו הדרומי של רחוב האירוסים (ליד בית מס' 9). במקום קיים בית כנסת מהרי"ץ. חלקה מס' 217 בגוש 11144 נמצאת ברחוב הרב שמעוןוביץ וגובלת ממערב ל"גן יאיר" הראלי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רכסים	האירוסים		
רכסים	שמעוןוביץ		

שכונה גבעה "החרובים" מגרש 7 לפי מכ/333במ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	217	
11145	מוסדר	חלק		282, 284, 314

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/333/במ	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/1 ממשיכות לחול.	3439	33	31/03/1987
מכ/300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/300 ממשיכות לחול.	3945	850	21/11/1991
מכ/300 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/300 אי ממשיכות לחול.	4400	2790	19/04/1996
מכ/במ/333	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מכ/במ/333 ממשיכות לחול.	3872	2336	02/05/1991

הערה לטבלה:

בכל מקרה של סתירה בהוראות, תכנית זו היא הקובעת.

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלה טרכטנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	2		אלה טרכטנברג			תשריט מצב מוצע 2	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	04/11/2013	טרכטנברג אלה		04/11/2013		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



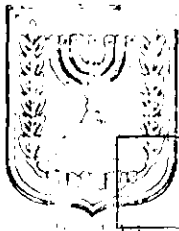
מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418	04-8308403	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ליאור מועלים			רכסים	האירוסיים (1)	25	052-7665663	077-7178020	
רשות מקומית		מועצת מקומית רכסים	רכסים	הרב קוק	2	04-8308418	04-8308403	

(1) כתובת: ת.ד. 6175.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליימ	15	04-8577444	04-8645537	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (אינם מגישי התכנית)

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין, גיאוגרפית MA, מוסמכת למינהל עסקים MBA	עורך ראשי	אלה טרכטנברג	ה/5176		נשר	דרך בר יהודה (1)	52	04-8202605	04-8202627	ella- t@zahav.net.i
מודד מוסמך	מודד	בנינימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	

(1) כתובת: ת.ד. 284.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת גן הראל ברחוב הרב שמעונוביץ והסדרת בית כנסת ברחוב האירוסים ברכסים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד של מגרש מס' 7 לפי מכ/333/במ משצ"פ לשטח ל"מבני ציבור ושצ"פ".

ב. שינוי יעוד של חלקה מס' 217 בגוש 11144, מ"מבני ציבור" לפי מכ/300/א' לשצ"פ.

ג. שטח למבני ציבור בתא שטח מס' 300 יהיה בהתאם לתכנית מתאר רכסים מכ/1 (לגבי שימושים) ותכנית

מפורטת מכ/300/א', תוך שינוי הוראות לגבי קווי הבניין, שיהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ד. החלת הוראות לשצ"פ לפי מכ/333/במ על חלקה מס' 217 בגוש 11144.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.22

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	977.44	-463.54	+513.9		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	217,7

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	853	26.49
שטח למבני ציבור	1,086	33.73
שטח ציבורי פתוח	1,281	39.78
<b>סה"כ</b>	<b>3,220</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	849.76	26.41
מבנים ומוסדות ציבור	571.07	17.75
שטח ציבורי פתוח	1,797.27	55.85
<b>סה"כ</b>	<b>3,218.11</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שירותי הינוך: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר יסודיים.</li> <li>2. שירותי בריאות: תחנת לטיפול באם ובילד, מרפאות מקומיות ומעבדות רפואיות.</li> <li>3. שירותי דת וסעד: בתי הכנסת, מקוה טהרה, לשכות רווחה.</li> <li>4. שירותי תרבות וחברה: מרכזים קהילתיים, מועדוני נער, מבוגרים וקשישים, בתי תרבות, ספריות ציבוריות ומבנים ציבוריים אחרים המשרתים את השכונה על פי אישור המועצה המקומית.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	הוראות הבינוי בהתאם למכ/300 א' למעט קווי בניין, אשר יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לשטח ציבורי פתוח לפי מכ/333/במ: ישמש לגינון ציבורי, מתקני משחק לילדים, מרכזי חלוקת דואר, שבילים להולכי רגל, לתחנת טרנספורמציה וכיו"ב.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות התכנון בהתאם למכ/333/במ.</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לדרך לפי מכ/333/במ.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3) 4
(5)	(4) 3	4	3	(3) 4	25	70	90	(2) 20			מבנים ומוסדות ציבור
											שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- יתר ההוראות לפי מכ/300 א' ומכ/333 (במ).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) השימושים לש"ש יהיו בהתאם לחוק התו"ב..

(3) עם קומת עמודים מעל הכביש ומתחת לכביש לפי הטופוגרפיה. גובה קומת העמודים יהיה בכפוף לתקנות ותכלל בשטחי השירות..

(4) מרחוב בני תורה..

(5) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הפקעות ורישום</b></p> <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>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל 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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד 2.00 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו:</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>* 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	חשמל
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, תציבה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.4	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>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.</li> <li>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>1.4 התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol> <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, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז</p>
6.5	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנח בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</li> <li>(2) 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 עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</li> </ol>

<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף 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 או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהבטחת פינוי של פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר על ידי משרד לאיכות הסביבה.                  (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), תשס"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 שתמוחר 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 שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.                  (3) חציבה ומילוי                  היצר 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 אינרטית.                  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>(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.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית עבור לגליזציה --- מידית.  
זמן משוער לביצוע תכנית עבור יתרת הזכויות --- 10 שנים.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מועצת מקומית רכסים 500209226		רשות מקומית
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ליאור מועלם		רשות מקומית
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מועצת מקומית רכסים 500209226		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל 500101761		בעלים
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אלה טרכטנברג		עורך ראשי

*עזחק ריך*  
*רשמי מועצת מקומית רכסים*

*עזחק ריך*  
*רשמי מועצת מקומית רכסים*

02.01.14 תאריך:  
 חתימה: אלה טרכטנברג  
 אדריכלות ושמירת מקרקעי  
 ת.ד. 284 נש

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלה טרכטנברג, מספר זהות 14608731,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 355-0063495  
ששמה "החלפת שטחים בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, רכסים"  
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום:  
גיאוגרפית M.B.A, שמאית מרקרעין M.B.A והנדסאית בניין מספר רשיון ה/ 5176.  
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
-----  
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.

אלה טרכטנברג  
אדריכלות תעמולת מקרקעין  
ת.ד. 181 נשר

חתימת המצהיר

02.01.2014

תאריך

## הצהרת המודד

הערת: 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 : 355-0063495

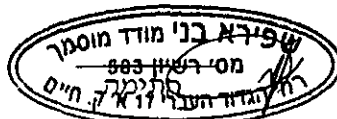
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30.06.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

12-01-14  
תאריך



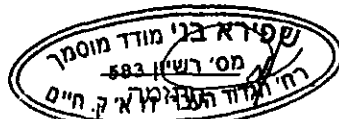
583  
מספר רשיון

בני שפירא  
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: 10-09-13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

12-01-14  
תאריך



583  
מספר רשיון

בני שפירא  
שם המודד

בנין אריאל 676

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: 355-0063495

שם התוכנית: "החלפת שטחים בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, רכסים"

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג תאריך: 02.01.2014

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.

אלה טרכטנברג  
אדריכלות תכנון ומבנה  
ת.ד. 1011 נשור

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית <sup>(3)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	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	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> 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? <sup>(3)</sup>		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		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?		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 סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	לייך	
		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 355-0063495

שם התוכנית: "החלפת שטחים בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, רכסים"

חתימה:

תאריך: 02.01.2014

עורך התוכנית: אלה טרכטנברג

אלה טרכטנברג  
אדריכלות ומתכננות  
ת.ד. 1010  
תל אביב

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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.			
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.