

תכנית מס' 18597/ג
 מס' הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 25-05-2011
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18597

שם תוכנית: הקמה ופיתוח של 22 יח"ד - מגרש B6 בשכונת רמת רבין

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: כרמיאל - נפה עכו

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="167 963 702 1265" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה: 1965 אישור תכנית מס' 18597/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 23/5/11... לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית יושף ברוך</p> </div>	
<div data-bbox="207 1478 646 1635" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18597/ג מודטמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו עושה שינוי בינוי ופיתוח במגרש B-6.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמה ופיתוח של 22 יח"ד – מגרש B6 בשכונת רמת רבין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

18597/ג

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

04.04.11 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל.ר.

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 כרמיאל – נפה עכו
- 226700 קואורדינטה X
756850 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** מגרש מסי' B-6 בשכונת מגורים דמת רבין באזור הדרומי של העיר כרמיאל
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית כרמיאל
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב כרמיאל
שכונה דמת רבין
מספר בית מגרש מסי' B-6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19873	מוסדר	חלק מהגוש	16	50

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 קדמות 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
3/10/2002	5117	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר חזר אות בתוכנית ג/12813 ממשיכות לחול	שינוי	ג/12813
25/6/2006	5544	תוכנית זו אינה פוגעת בחזר אות בתוכנית ג/13322	כפיפות	ג/13322
27/12/2005	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בחזר אות בתוכנית תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
30/07/2007	5696	תוכנית זו אינה פוגעת בחזר אות בתוכנית תמ"מ 2/9	כפיפות	תמ"מ 2/9
16/08/2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בחזר אות בתוכנית תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14/12/2004	5350	תוכנית זו אינה פוגעת בחזר אות בתוכנית ג/13929	כפיפות	ג/13929

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יורי פוצ'ניסקי - אדריכל	04.04.11	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		יורי פוצ'ניסקי - אדריכל	04.04.11		16		מחייב	הוראות התוכנית
		יורי פוצ'ניסקי - אדריכל	04.04.10	1		1:500	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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	dadush@dido.co.il	03-6126241		03-6126240	ז'בוטינסקי 33, קומה 6 רמת גן ת.ד. 52511 3597	מס' תאגיד	רשות מקומית			מגידן - השקעות בנייה בע"מ	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dadush@dido.co.il	03-6126241		03-6126240	ז'בוטינסקי 33, קומה 6 רמת גן ת.ד. 52511 3597	מס' תאגיד	רשות מקומית			מגידן - השקעות בנייה בע"מ	

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 ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6560521		04-6558211	נצרת עילית	מס' תאגיד	רשות מקומית		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון		בעלים
										חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Yp_arc@bezeqint.net	04-8204078	052-2667121	04-8204079	החורשת 5, נשר 36603	מס' תאגיד <td>רשות מקומית</td> <td></td> <td>45682</td> <td>304294630</td> <td>יורי פוצ'נינסקי</td> <td>עורך ראשי</td>	רשות מקומית		45682	304294630	יורי פוצ'נינסקי	עורך ראשי
ramzi883@netvision.net.il	04-8520166		04-8524038	רח' אלמונטבי 22 חיפה 35377	מס' תאגיד <td>רשות מקומית</td> <td></td> <td>883</td> <td>024723223</td> <td>רמזי קענאר</td> <td>מודד</td>	רשות מקומית		883	024723223	רמזי קענאר	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	א. באזור מגורים א' תותר הקמת מבנים לפי המפורט בנספח הבינוי בקני"מ 1: 250. מספר הקומות בבנין, מספר יחידות המגורים, סה"כ שטחי הבניה, קווי הבניין לפי המתואר בטבלת זכויות והגבלות בניה.

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**

הקמה ופיתוח 22 יחיד בשכונת רבין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א'. קביעת שימושים והוראות בנייה כגון: אחוזי בנייה, צפיפות גובה, קווי בניין באזור מגורים א'. קביעת הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח, קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3440	- 340	3780	מ"ר	מגורים א'
		22	- 20	42	מס' יחיד	

הערה: במצב קיים סוג המגורים הינו ב'.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.		באזור מגורים א' תותר הקמת קוטג'ים דו קומתיים טורים בהתאם לנספח הבינוי ולטבלת זכויות והגבלות בניה.
ב.		יש להבטיח במגרש שטח פרטי פתוח מרוכז בשטח של כ-7 מ"ר ליחיד, ויהיה חלק מפיתוח החצר. בשטח זה לא תותר חניה. השטח יתוכנן ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה ויבוצע כתנאי למתן אישור גמר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכול מתחם ע"י וועדה מקומית והמהנדס הוועדה.
ג.		חניה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
4.1.2	הוראות – שמירה על הצורה החיצונית של המבנים	
א.	חומרי גלם של חזיתות הבניינים	כל המבנים בשכונה יצופו בציפוי אבן מסותת. יותר שילוב חומר קשיח אחר (כגון פסיפס או קרמיקה) עד 20% משטח המבנה ובאישור מהנדס העיר.
ב.	מזגנים	מזגנים / או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה וצנרת פנימית. בכל מקרה לא תותר התקנת מזגנים על הקיר הפונה אל הרחוב ותחוייב התקנתם מאחורי מסתור.
ג.	שילוט	א. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפי אכלוס הבית. כמו כן ישלטו כל המבנים בשלטי קרמיקה עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג בבנייני המגורים. ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.
ד.	אנטנות	לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש. תבוצע הכנה מראש לצלחת לווין במקום מוצנע בגג.
ה.	קולטי שמש	קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יותקנו בתוך מעטפת המבנה.
ו.	צנרת	לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"י הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות אטומות בגוון של הבנין.
ז.	מסתור כביסה	א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או לחלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קוי הבנין. ב. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות הבנין ולא יתוכננו כחלק בולט בחזית. ג. מסתור כביסה וחומר הגלם שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגלם של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח. ד. תאסר הקמת מתקני כביסה לחזית הרחוב.
ח.	ארובות	א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים. ב. מיכלי הדלק / סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
ט.	פרגולות, אדניות,	א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים,

	מרפסות	מרפסות גג וחצרות משק – יותקנו קירויים המכסים לפחות 80% משטח הרצפה בעיצוב המבנה ובאישור מהנדס העיר. ב. פרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה. ג. הקירויים יהיו מחומרים קשיחים ובעיצוב שאושר ע"י מהנדס העיר. ד. לא יותרו תוספות קירויים ופרגולות לאחר גמר הבניה.
י.	גגות	א. המבנים מטיפוס טורי וטורי בהזזה יחוייבו טיפול מיוחד בגגות כחזית חמישית. ב. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר. ג. בכל המגרשים יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.
יא.	ניקוז מי גשם	א. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא – בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית. ב. אין לנקז מי גשם למגרש השכן. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור עיריית כרמיאל.
יב.	הרחבות	לא תותר הרחבה או שינוי של מבנים שבנייתם הסתיימה ע"י החברה הבונה. יש לבנות בשלב זה את המעטפת הסופית של המבנה.
יג.	חשמל – תחנות טרנספורמציה	על הקבלן לקחת בחשבון שמשרד הבינוי והשיכון לא עסק בנושא תחנות טרנספורמציה וכי שאלה זו תהיה בסמכותה של עיריית כרמיאל בתיאום עם חברת החשמל. כמו כן על הקבלן לקחת בחשבון כי עיריית כרמיאל גורסת שימוש בתחנות טרנספורמציה זעירות.
יד.	מים	תותקן מערכת ממוחשבת מושלמת לקריאת מדי מים שאושרו ע"י מח' תשתיות של עיריית כרמיאל.
טו.	ביוב	מכסי שוחות הביוב יהיו מדגם "כרמיאל" באישור מח' תשתיות.
טז.	תימרוור	תחוייב הגשת תכנית של תמרורים וסימון כבישים וחניות פנימיות וביצוע בתאום ואישור מח' תשתיות.
יז.	תאורת מבנה	תחוייב התקנת כתובת מוארת מסוג "תאורת" בכל כניסה ראשית למבנה.
יח.	תיבות דואר	התקנת תיבות דואר בכניסה לכל מבנה.
יט.		אזור מגורים א' – מגרש מגורים לביצוע יזם אחד. המבנים במגרש ייכללו בתכנית בינוי אחת שלמה. דרך גישה לחניות פנימית תהיה חלק בלתי נפרד מהמגרש מגורים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תשמש כמעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, למדרכה וחניה.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כול הבניה בתחום הדרך פרט מתקני הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי על פי תשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדו"ג (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מספר קומות							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	
				מתחת לכניסה הקובעת															מעל לכניסה הקובעת
	0		על פי תשריט	-	2	8	45	4.43	22	3,910	-	-	470	3,440	4,971	101	מגורים א		

6. הוראות נוספות**6.1. פיתוח תשתיות**

- א. 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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.
- ד. 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.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.2. תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ע"י וועדה מקומית.

6.3. חניה למגורים

חנייה תהיה על פי התקן בתוקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

6.4. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.5. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.6. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או

3. המיועדים למתקנים הנדסיים.
על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח 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 אורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו:
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 יחלון הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 הוראות בנושא עתיקות.

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.8 קולטי שמש על הגג

א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9 שימור וניצול מי נגר עילי.

א.	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
ב.	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, התחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובוביים וחדירים.

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
--

6.11 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לפי היתר בניה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 04.04.11	חתימה:	שם: מגידו השקעות בנייה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 04.04.11	חתימה:	שם: פוציינסקי יורי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 04.04.11	חתימה:	שם: מגידו השקעות בנייה בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 04.04.11	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

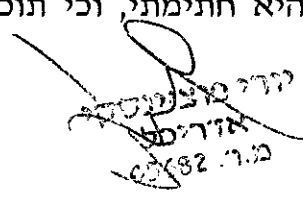
מגידו השקעות ובניה בע"מ
 ת.ד. 510966518

מגידו השקעות ובניה בע"מ
 ת.ד. 510966518

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _ יורי פוצ'ינסקי (שם), מספר זהות _ 304294630, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _ ג/18597 ששמה _ **הקמת ופיתוח של 22 יח"ד – מגרש B6 בשכונת רמת רבין** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אזורי מגורים ו' ס' ר' ק מספר רשיון _ 4568.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
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 אחד 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.


חתימת המצהיר

04.04.2011

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 שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 18597/ג

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: 18.05.2009 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).
רמזי קעואר 883 שם המודד
מספר רשיון 883
רמזי קעואר 12.05.2011 תאריך
מחנכ"ס מאד"ס 883
רמזי קעואר
מחנכ"ס מאד"ס
תתגמול 883

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.05.2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.
רמזי קעואר 883 שם המודד
מספר רשיון 883
רמזי קעואר 20/7/11 תאריך
מחנכ"ס מאד"ס 883
רמזי קעואר
מחנכ"ס מאד"ס
תתגמול 883

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יורי פוצ'ינסקי _____ תאריך: 04.04.2011 _____ חתימה: _____

קודר
 אדריכל
 מ.ר. 05682

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: _____ נספח בינוי		
	✓	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 – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

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

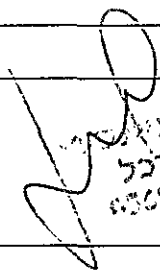
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל 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 הת"י - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים


 יורי פוזינסקי
 אדריכל
 מ.ר. 05692

עורך התוכנית: יורי פוזינסקי _ תאריך: 04.04.2011_ חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.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 השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		