

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מכ/434 א'

שם תוכנית: "בניין אומגה - תוספת שטח בניה וקומות"

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

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
06-01-2011
ת.ד. 1000

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל</p> <p>תכנית מס' <u>מכ/434 א'</u> נדונה בישיבה מס' <u>10/2008</u> בתאריך <u>27.10.08</u> הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה למתן תוקף</p> <p>מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל</p> <p>תכנית מס' <u>מכ/434 א'</u> נדונה בישיבה מס' <u>10/2008</u> בתאריך <u>27.10.08</u> הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה</p> <p>מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה</p>

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>מכ/434 א'</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>1.9.10</u> לאשר את התכנית.</p> <p><u>ד"ר אהוד גולן</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>מכ/434 א'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6098</u> ביום <u>21.6.10</u></p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>מכ/434 א'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6222</u> ביום <u>10.4.11</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

במסגרת תכנית זו מבוקשת תוספת שטחים לבניין אומגה הקיים . השטחים המבוקשים יבנו על גג הבנין הקיים בשתי קומות עיקריות בלבד וללא קומת עמודים.
הועדה המחוזית בהחלטתה להפקיד את התכנית נתנה פטור מתקן חניה לשטחים הנוספים וזאת מאחר והמגרש ממוקם לאורך צירי תחבורה ציבורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניין אומגה – תוספת שטחי בניה וקומות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מכ/434 א'	מספר התוכנית	
8.532 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
18.11.10	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מורדות כרמל
		קואורדינטה X	196,750
		קואורדינטה Y	743,300
1.5.2	תיאור מקום	הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בחלק הצפוני של תחום שיפוט טירת כרמל, בסמוך לדרך מס' 4 בפינת רחוב נחום חת.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	טירת כרמל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טירת כרמל
		שכונה	שער הכרמל
		רחוב	נחום חת
		מספר בית	1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10728	מוסדר	חלק	-	26,27,29,137,139

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
מכ/434	א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון חיפה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		החלטת הועדה המחוזית מ-02.09.2009 לאשר הקלה מתמ"א/3 לקו בניין מדרך מס' 4 במקום 100 מ' מציר רצועת הדרך ל-65 מ'	הקלה מתוכנית מתאר ארצית	תמ"א/3
		ראה סעיף 12.3.1. בתמ"א/35	התאמה	תמ"א/35
		ראה סעיף 8.10.1 בתמ"מ/6	התאמה	תמ"מ/6
		התכנית חלה בשטח רגישות א' ומאחר והיקפי הבניה הקיימים אינם מאפשרים השארת שטחים חדירי מים ניתן פטור בהתאם לסעיף 24.1.3 בתמ"א ראה החלטת ועדה מחוזית מ-18.03.2009	התאמה	תמ"א/34/ב/4
30.3.1997	4508	שינוי זכויות בניה והוראות בניה	שינוי	מכ/434
5.11.2000	4931		התאמה	מכ/572

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניינ	תחולה	סוג המסמך
		גורדון אדריכלים	18.11.2010	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
		גורדון אדריכלים	18.11.2010	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		גורדון אדריכלים	18.11.2010	1	-	1:500	מנחה	נספח בניי
		לוי שטרק מתכדים וקצינים בע"מ	18.11.2010	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה

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

18.11.2010

takanon3.2-602

תנאים לתוקף מהדורה 02

עמוד 6

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

מגיש התוכנית														
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					דרך מנחם בגין 23, תל אביב 7101700	510298482	מס' תאגיד 510298482	שם תאגיד / שם רשות מקומית תורן הברה לפיתוח נכסים בע"מ (1989)						

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7101720		03-7101700	דרך מנחם בגין 23, תל אביב 7101700	510298482	שם תאגיד / שם רשות מקומית תורן הברה לפיתוח נכסים בע"מ (1989)							

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-8630872		04-8630876	רחוב פל-ים 15, קומה 1 חלפה 33095 ת.ד. 548, רחוב אצל 9, טירת ברמל 39100	500221007	שם תאגיד / שם רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל	שם תאגיד / שם רשות מקומית עורית טירת ברמל תורן הברה לפיתוח נכסים בע"מ (1989)						בעלים
	04-8572801		04-8572460	רחוב אצל 9, טירת ברמל 39100	500221007	שם תאגיד / שם רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל	שם תאגיד / שם רשות מקומית עורית טירת ברמל תורן הברה לפיתוח נכסים בע"מ (1989)						בעלים
	03-7101720		03-7101700	דרך מנחם בגין 23, תל אביב 7101700	510298482	שם תאגיד / שם רשות מקומית תורן הברה לפיתוח נכסים בע"מ (1989)							חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרו הירשדורף 15, טירת ברמל	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית גורדון אדריכלים	שם תאגיד / שם רשות מקומית גורדון אדריכלים	00006661	006277214	05046297	עוזי גורדון	אדריכל	עורך התכנית
yossis@levyshark.co.il	04-8553654	050-5292293	04-8553655	יפו 145, חיפה	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית לוי שטרק	שם תאגיד / שם רשות מקומית לוי שטרק	23855	05046297		יוסי שטרק	מהנדס	מתכנ תנועה ומתק
berman@netvision.net.il	04-8529411	052-2475108	04-8523602	דרך העצמאות 61, חיפה	-	שם תאגיד / שם רשות מקומית ברמן	שם תאגיד / שם רשות מקומית ברמן	517	510770833		מאיר ברמן	מודד	מודד

18.11.2010

takanon.3.2-602

תנאים לתוקף ממדורה 02

עמוד 7

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
לי"ר	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 שטחי בניה ותוספת קומות לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטחי בניה.
 ב. תוספת 2 קומות על גבי בניין קיים.
 ג. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.532
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	17836	6400+	11872	מ"ר	עסקים/משרדים/תעשייה עתירת ידע/תעשייה בלתי מזהמת/מכוני מחקר
	-	436	-		מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	
מסחר ותעשייה עתירת ידע	2	

3

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעשייה עתירת ידע
------------	---

4.1.1	שימושים
--------------	----------------

- א. מסחר עסקים ומשרדים
 ב. תעשייה בלתי מזהמת ותעשייה עתירת ידע או מכוני מחקר
 ג. בתי קפה, מסעדות.

4.1.2	הוראות
--------------	---------------

- א. שטחי שירות שטחי שירות יחושבו על פי המפורט להלן:
 מרחבים מוגנים, מערכות טכניות ומתקני שירות, חדרי מדרגות ומעברים מקורים יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובכפוף לסעיף 5 להלן.
 חניונים מקורים עד 8950 מ"ר.
 מערכות טכניות ומתקני שירות על קרקעיים עד 1000 מ"ר.
- ב. גובה הבנין
 גובה הבניין ימדד מהכניסה הקובעת לבניין. מעל קומת הגג האחרונה יותרו אלמנטים תעשייתיים ומתקנים טכניים בכפוף לאמור בסעיף 5.0 להלן.
- ג. מרווחים
 מרווחי הבניה יהיו כאמור בסעיף 5.0 להלן. יותרו מרתפים עד קו בניין 0.
- ד. חומרי גמר
 חיפוי חזיתות הקומות הנוספות יהיה באופן בו תתקבל חזית אחידה ושלמה אשר תשתלב ותתאים לעיצוב המבנה הקיים, באישור מהנדס העיר.
- ה. גגות
 במטרה ליצור חזית חמישית. יחופו גגות המבנים בחומרים קשיחים שיאושרו על ידי מהנדס העיר כדוגמת: חלוקי נחל, טוף, אריחים וכד'. כל המתקנים הטכניים וההנדסיים יהיו מוסווים ונסתרים.

4.2	שם ייעוד: דרכים
------------	------------------------

4.2.1	שימושים
--------------	----------------

מעבר כלי רכב, חניה ציבורית, מעבר להולכי רגל, מתקני שילוט תאורה ומעבר תשתיות.

4.2.2	הוראות
--------------	---------------

ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

מספר ותעשיה עתירת ידע	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נט)	גובה מבנה (מטר) (*)	מספר קומות (****)		קווי בנין (מטר) (**)	
			שטח לבנייה	מספר יחיד				מספר קומות	מספר קומות	צו"ר	צו"ר
מס' 2	5936	18272	מספר יחיד	מספר יחיד	30622	8950	3400	18272	2	5	5
			מספר יחיד	מספר יחיד							
מס' 2	5936	18272	3400	18272	30622	8950	3400	18272	2	5	5

(*) גובה המבנה ימודד מהכניסה הקובעת לבניין ויחייב למפלס תג של קומה אחרונה.
 מעל מפלס זה יותרו אלמנטים תעשייתיים ומתקנים טכניים בגובה של עד 5.5 מ'.
 בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 ג' לעיל.
 (**) מספר השטח הנ"ל יוקצה שטח עיקרי של עד 436 מ"ר למסחר. שטחי השירות למסחר יהיו חלק משטחי השירות של כלל המבנה.
 (****) מספר הקומות וגובה המבנה יהיו הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2(91) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשי"ב-2002.
 (*****) קו בנין מצד רצועת הדרך מס' 4 עד גבול המזרחי של מגרש יהיה 65 מ'.

18.11.10

takanon3.2-602

תנאים לתוקף מהדורה 02

עמוד 10

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
 וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
 א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 חניה

- מספר מקומות החניה במצב הקיים והמאושר ערב אישורה של תכנית זו יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
 יינתן פטור לחניה הנדרשת לתוספת שטחים העיקריים מכח תכנית זו.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 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 עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

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

6.5 פיתוח סביבתי

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

6.6 פיתוח תשתית

- א. אספקת מים
אספקת המים לבניין בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית טירת כרמל.
ב. ביוב
לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי באישור מהנדס העיר.
ג. הידרנטים
על בעלי היתר הבניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. ניקוז

לתכנית הבקשה להיתר תצורף תכנית ניקוז אשר תציג את מערכת הניקוז. המערכת תהיה מופרדת מקווי איסוף והובלת השפכים. תכנית הניקוז תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז ופתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, לרבות פתרון לזיהום מי נגר כתוצאה מפעילות תעשייתית בשטחי עבודה או איחסון.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

ה. הוראות לניקוז משמר נגר

בהתאם לסעיף 24.2 בתמ"א/34/ב/4 מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.

6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 1, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.9 מניעת מטרדים בעת הבניה**6.9.1 מניעת מטרדים בעת הבניה**

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ג מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב במגרש, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- ד הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ה אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ו לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ז העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.9.2 פינוי פסולת יבשה

לא ינתן היתר לבניה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבצל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

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

6.10 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 סביבה וחזות

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאיגוד ערים לאיכות הסביבה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

תכנית של חזות ועיצוב חזיתות המבנים והגדרות, חומרי בניה וגימור, שילוט תאורה ועיצוב הגיבון יוגשו לאישור מהנדס העיר.

6.12 עמידות בפני רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצעו בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.11.10		תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ			מגיש התוכנית
28.11.10		תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ			זים בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שיש להתייחס למסמכים רשמיים ותכנון המוסכמות. תתייחסו חזרה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להשפיע על זכויות התכנית או על זכויות אחרות. נבדקו מסמכי התכנית על מנת להבטיח שהם נכחים וזכויות השכם שלהם מוגנים, ואין התייחסו ללאו במקום הסכמתו של מינהל מקרקעי ישראל. או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי רעפי כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השקת תכנון חובות, אין בהתייחסו על התכנית. הבה או ויראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותו לבטל במלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנת א"י ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל 27.12.10 מנכ"ל</p>
		עיריית טירת כרמל			<p>אין התנגדות לדיון ו/או אישור התוכנית. התייחסו הנה לצורכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות לזים התוכנית ו/או למבקש, ואין בה כדי לבוא במשום תחלשות וזעזוע התכנון.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה, שאין בהתייחסו זו משום אישור על ביצוע תשלומים ו/או חובות לעיריית טירת-כרמל, והתייפה זו ניתנת רק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>09.12.10 מנכ"ל עיריית טירת כרמל</p>
28.11.10		תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ			חוכרים
28.11.10		עוזי גורדון אדריכלים בע"מ			עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: מרחב תכנון חיפה		
✓		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	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 ⁽⁴⁾ .	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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 המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת 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.