

3006552

ועדה מקומית - "השומר"
 נתקבל
 17-03-2011

שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא, תכנית מס' ש/מק/1424

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
 תוכנית מס' ש/מק/1424
 שם תוכנית: שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף / מס' / תאריך
<p>ועדה מקומית שומרון 1424-ש/מק הפקדת תכנית מס' 1424-ש/מק הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשינוי מס' 675 ת"ת 21-12-09</p>	<p>ועדה מקומית שומרון 1424-ש/מק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בת מס' 698 ת"ת 27-12-10 חואניס</p>
<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 1424-ש/מק פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6146 מיום 14-10-10 עמוד 410</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1424-ש/מק כו סמה בילקוט הפירסומים מס' 6260 מיום 24-5-11 עמוד 4318</p>

דברי הסבר לתוכנית

מטרות התכנית:

- תוספת יחידות דיור, ללא שינוי בסך כל שטחי הבנייה המותרים.
- חלוקה של השטח לשני מגרשים נפרדים.
- מתן זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים.
- הכנת נספח בינוי הכולל ארבעה מבני מגורים.

שלושה בניינים וחדר טרנפורמציה קיבלו היתר בנייה, ובנייתם כבר החלה.
הבניין הרביעי, אושר בתנאים בוועדה המקומית, אך טרם הושלמו התנאים להיתר בניה בגינו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יטרס ברשומות
ש/מק/ 1424	מספר התוכנית		
11.629 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
7 יולי, 2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יטרס ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• סעיף 62 א(א) סעיף קטן : (1), (4), (5), (6), (8), (9)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

קואורדינטה X 192500
קואורדינטה Y 713950

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עריית אור עקיבא
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אור עקיבא

יפרסם ברשומות

שכונה לייר
רחוב הכרמל
מספר בית לייר

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12611	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	74, 5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/במ/506 א' • שינוי			פ. 4783	11/7/1999

שינוי תוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא, תכנית מסי ש/מק/1424

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דניאל כהנא	22 יוני, 2009		15	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		דניאל כהנא	22 יוני, 2009	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		פולינה לישניאק		1		1:250	• מנחה	נספח בינוי
		ש. קרני		1		1:250	• מנחה	נספח תנועה וחניה

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 המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1 אוגוסט, 2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 15

שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא, תכנית מס' ש/מק/1424

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@shechtman.co.il	04-8577323		04-8577339	רח' אתגר 5, טירת הכרמל 39120, מיקוד	511001794				חברת "שכטמן" ושות' חברה לבנין ומיתוח בע"מ

1.8.1 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@shechtman.co.il	04-8577323		04-8577339	רח' אתגר 5, טירת הכרמל 39120, מיקוד	511001794				חברת "שכטמן" ושות' חברה לבנין ומיתוח בע"מ

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haifa@elnun@muni.gov.il	8615537		04-8630855	שד' פל-ים 15 ת.ד. 548 חיפה 33095, מיקוד					מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
danny@danka-arc.com	9991321	050-7623242	9990321	פארק תעשייה משגב 20179, מיקוד			78363		מקצוע / תואר
work@leshniak.co.il	8577895		8577884	רח' אתגר 2 ת.ד. 50 טירת הכרמל 39120, מיקוד		לי"ר	34780	כתנא דניאל	אדריכל
karni_s@etvision.net.il	8251095		8244468	רח' דשוראל 46 א, חיפה, מיקוד: 34334		לישניאק אדריכלים בע"מ	0012449	ש. קרני	כינוי
bermanb@netvision.net.il	8529411		8523602	דרך תעמאות 61 ת.ד. 33921, מיקוד: 31338		לי"ר	517	ב.מ. ברמן	כינוי

1 אוגוסט, 2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

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	

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית: 62 א(א)1.
- ב. שינוי קו בניין קדמי הקבוע בתכנית: 62 א(א)4.
- ג. שינוי הנחיות עצוביות לעניין תכנית: 62 א(א)5.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה: 62 א(א)6.
- ה. הגדלת מספר יחידות הדיור: 62 א(א)8.
- ו. שינוי גובה ומספר קומות: 62 א(א)9.
- ז. מתן זיקת הנאה למעבר רכב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חלוקת המגרש לשני מגרשי בניה נפרדים, כולל מתן הנחיות לחלוקת המגרשים.
- ב. הקטנת קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-0 מ' לצורך הקמת מבנה לתחנת טרנספורמציה.
- ג. הגדלת תכנית מ-1,800 מ"ר ל-2,400 מ"ר.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים באופן שלכל תא שטח יוקצו זכויות הבניה שלו.
- ה. הגדלת מסי יחידות הדיור מ-72 יח"ד ל-112 יח"ד ללא הגדלת שטחים למטרות עיקריות.
- ו. תוספת שתי קומות עיקריות בתא שטח 166 וקומה בתא שטח 165.
- ז. קביעת גובה מבנה על 22-25 מ' בהתאמה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 11.629 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הערה מעיקרי לשרות	9,412		- 668	10,080	מ"ר	מגורים-
	112		+ 40	72	מסי יחיד	עיקרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

שינוי הוראות בינה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבה, תכנית מס' ש/מק/1424

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים	זיקת תנאה למעבר רכב		תאי שטח	יעוד
	166 , 165		166 , 165	מגורים ב'
			164	דרך מאושרת

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
86.28	10,034	מגורים ב'	86.28	10,034	מגורים ג'
13.72	1,595	דרך מאושרת	13.72	1,595	דרך מאושרת
100	11,629	סה"כ	100	11,629	סה"כ

1 אוגוסט, 2010

עמוד 8 מתוך 15

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מיועד למבני מגורים על פי תכנית ש/במ/506 א'.
4.1.2	הוראות על פי תכנית ש/במ/506 א'.

4.2	דרך מאושרת :
4.2.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ב.	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך.

שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא, תכנית מס' ש/מק/1424

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לזווית (ח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא השטח) מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש מזוירי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת הקובעת לכניסה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה	הקובעת	שטח				עיקרי
5.0	3.0 (2)	5.0	0-5 (1)	--	7	10.9	52	1,200	110.90%	5,285	לי"ר	לי"ר	673 (2)	4,612 (2)	4,700	165	מגורים בי
5.0	5.0	3.0 (2)	0-5 (1)	--	8	11.4	60	1,200	105.00%	5,515	לי"ר	לי"ר	715 (2)	4,800 (2)	4,700	166	מגורים בי

הערות:

- (1) קו בניין קדמי מדרג מס' 21 מיועד למבנה טרנספורמציה בלבד. כל בניה אחרת תהיה בהתאם לקו בניין 5 מ'.
- (2) קו בניין צדו שבין המגרשים 165 ו-166 יהיה 3.0 מ'.
- (3) גובה המבנים, מדרג מפני הדרך הסמוכה, במפגש בין ציר הדרך עם ציר הניצב למגרש.

1 אוגוסט, 2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 15

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה:

תנאים להיתר בניה, הוראות אדריכליות ונופיות על פי תכנית ש/במ/506 א'.

6.2 תשתיות

6.2.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.2 ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. מגרשי המגורים יוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות-הניקוז.

6.2.3 ניקוז משמר נגר:

1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
 - א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - ה. שטחי התחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח 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.
3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2.4 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב-מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2.5 חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ר/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים המדסיים.
 - ג. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.2.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

מציר הקו	מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
---	5.0 מטר	ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
---	2.0 מטר	ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מטר	---	ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו
---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
---	1.0 מטר	י. ארון רשת
---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד

- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ג. בתכנית 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 בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.
- ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לתוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2.7 תקשורת וטלפון:

- א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.
- ב. ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריות בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנוף.
- ג. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.

6.2.8 תאורה:

קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.

6.2.9 צוברי גז:

- א. יותר להקים צוברים עבור גז למבני המגורים.
- ב. מיקום צוברי הגז יפורט בנספח הבינוי.

6.3 חלוקה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית, עפ"י סעיפים: 141-144.
- ב. יזם התכנית יבטיח רישום זכות המעבר, בשטח המסומן כזיקת הנאה, בין תאי שטח 165 ו-166, רישום בלישכת רישום המקרקעין יהיה לשביעות רצון הוועדה המקומית.

6.4 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.5 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.7 הוראות הג"א

רמת המיגון, אופייה ופרטיה יהיו עפ"י דרישות רשות פיקוד העורף.

6.8 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. החניות יהיו עפ"י המפורט בנספח התניה.

6.9 שילוט

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה לפני אכלוס המבנה.
- ב. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

6.10 אשפה

- א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.11 סילוק פסולת עפר ובניה

- א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) "טיפול בפסולת בנייה התשס"ה-2005" כמפורט להלן:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצעת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. 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.

6.12 מניעת רעש

על פי תכנית ש/במ/506 א'.

6.13 הנחיות לביסוס:

הנחיות לביסוס מבנים לפי תמ"א 38

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 12-8-10	שם: מגיש התוכנית שכטמן ושות' חב' לבנין ופיתוח בע"מ	תאריך: 12-8-10	חתימה: שכטמן ושות' חב' לבנין ופיתוח בע"מ	תאריך: 12-8-10	חתימה: שכטמן ושות' חב' לבנין ופיתוח בע"מ
מספר תאגיד: 511001794	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת "שכטמן" ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	מספר ת"ז: 055566640	חתימה: 	מספר תאגיד: 511001794	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת "שכטמן" ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ
תאריך: 15.8.2010	שם: דניאל כהנא	תאריך: 15.8.2010	חתימה:	תאריך: 15.8.2010	חתימה:
מספר ת"ז: 055566640	תאגיד: דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים	מספר ת"ז: 055566640	חתימה:	מספר תאגיד: 055566640	תאגיד: דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים
תאריך: 12.8.10	שם: בעל עניין בקרע	תאריך: 12.8.10	חתימה:	תאריך: 12.8.10	חתימה:
מספר תאגיד: 511001794	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת "שכטמן" ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	מספר תאגיד: 511001794	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת "שכטמן" ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ	מספר תאגיד: 511001794	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת "שכטמן" ושות' חברה לבנין ופיתוח בע"מ
תאריך:	שם:	תאריך:	חתימה:	תאריך:	שם:
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	מספר תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	תאגיד:
תאריך:	שם:	תאריך:	חתימה:	תאריך:	שם:
מספר תאגיד:	תאגיד:	מספר תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	תאגיד:
תאריך:	שם:	תאריך:	חתימה:	תאריך:	שם:
מספר תאגיד:	תאגיד:	מספר תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות, והתכנית או לכל בעל ענין אחד בשטח התכנית כל עוד לא הושגה רשות ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחייבתנו זו באחריות הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לתת תורה ועפ"י כל דין, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה בגין השטח הבלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תחייבה כלשהי מן הסוגים שציינו לעיל, או ויתור על זכותנו לבטל בגלל חתימתנו מ"י שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הצמודת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

15.8.10

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: תוכנית מס' ש/מק/ 1424 שם התוכנית: שינוי הוראות בניה בחלקה 6
גוש 12611 אור עקיבא

עורך התוכנית: דניאל כהנא תאריך: 31 יולי, 2009 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.



תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה וחניה.
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או גרשם "לא רלבנטי")?
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים
	2.3.3	הסביבה הקרובה)
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.
		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	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית
	1.1	שם התוכנית
		מחוז
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במתחזי 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 ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול 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 התוכנית 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 התוכנית 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/החזית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האיתורנט של משרד הפנים.

⁽⁵⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה: דניאל כהנא, מסי תעודת זהות: 055566640
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ש/מק/1424 ששמה: שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 78363.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. אדריכלית פולינה לישיניאק, הכנת נספח בינוי
 - ב. שמוליק קרני, נספח תנועה וחניה.
 - ג. ב.מ. ברמן, מודד מוסמך
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.



התאחדות המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אדר' פולינה לי שניאק, מספר זהות: 013217310

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני ערכתי את נספח הבינוי לתוכנית מסי ש/מק/ 1424 ששמה: שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות מסי רשיון 30520
3. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

7 יולי, 2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית




00575407-2

אני החתום מטה שמוליק קרני, מספר זהות: 023021454

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני ערכתי את נספח תנועה וחניה לתוכנית מסי ש/מק/ 1424 ששמה: שינוי הוראות

בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא (להלן – "התוכנית")

2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה וכבישים מסי רשיון: ~~00113241~~ 0012449 

3. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

12.7.10
תאריך

סקרתי מהנדסים פלוצין
תכתובת: ייטובי כהנא 34336
דישאלני 66, אי חיפה 34336
טלפון: 04-0244468

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 : ש/מק/ 1424

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: 15.10.08 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"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).

<u>13.7.10</u> תאריך	<u>ב.מ. ברמן</u> מודדים מוסמכים בע"מ רח' העצמאות 16 חיפה טל. 04-9573602	<u>1078</u> מספר רשיון	<u>כאמין סרבל</u> שם המודד
-------------------------	--	---------------------------	-------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 11.09 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>13.7.10</u> תאריך	<u>ב.מ. ברמן</u> מודדים מוסמכים בע"מ רח' העצמאות 16 חיפה טל. 04-9573602	<u>1078</u> מספר רשיון	<u>כאמין סרבל</u> שם המודד
-------------------------	--	---------------------------	-------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ש/מק/ 1424 שם התוכנית: שינוי הוראות בניה בחלקה 6 גוש 12611 אור עקיבא

עורך התוכנית: דניאל כהנא תאריך: 31 יולי, 2009 חתימה:

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

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

אמות סגירה
מנהל מקרקעי ישראל
 15.8.10

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה ליוזמת המועצה המקומית.
 רשויות התכנון המוסמכות, התיישנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות לתוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיבצע התוכנית ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינה, ואין תמיכתנו זו באם תיבצע התוכנית כל בעל זכות כשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשם כלל ופע"י כל דין.
 לחצן הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתמיכתנו על התכנית הכרה או תדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י ס"ר שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התמיכתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

אין לנו התנגדות עקרונית לחובות, בתנאי שיש תחילת פיקוח על
 רישיות התכנון והוספתן.
 תחילתן והנה לרובי המנוח בלתי, אין גם לך לחקוק על ויתור ליום
 תחילתו או לכל קבל ענין אחר מטעם החברה על עוד לא והשקת השקת
 ונאמרו עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התכנון זו באה בפקוד
 הסכמה כל קבל ויתור מטעם הנהלת/א"ל על ידום הסכמה, לפי כל
 תורה וע"ל כל ד"ר.
 לפי דיון מס' סוכר מוצג בו"ב כי אם נעשה או יעשה על ידיו הסכם
 בין המטה הפוליטית לחברות, אין התכנון על התכנון הפנימי או תחילת
 קידום הסכם הפוליטית לחברות, ואין ויתור על ויתורו לכלול הסדרים ע"י
 ס' שריתם סאמנו על שיש וזויות כלשהן בעסקת/א"ל על כל ויתור
 אחריה התכנון לנו ספק תקום כאמור ועל... א"ל ד"ר שכן התכנון
 נחתם אך ורק מתקדמת לפני תחילת.
 תחילת
 תאריך 10/3/11

טבלת הקצאה

לתכנית מס' ש/מק/1424

פרטי החלקות הקיימות

מס' סדורי	גוש	חלקה	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	שטח זה"מ או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	תאריך	מס' סדורי
1	12611	6	מדינת ישראל	גאון אילן לני	ראו בנסח	מס' זרות או מס' תאגיד	10,012	10,012	10,012	1
סה"כ				לני לני			10,012	10,012		סה"כ

פרטי המגרשים המוקצים

מס' סדורי	מס' גוש	מספר מגרש ע"פ התכנית	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זרות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים	ייעוד המגרש	חתימת בעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	12611	165	מדינת ישראל	גאון יצ'ר	ראו בנסח	מס' זרות או מס' תאגיד	4,767	בשלמות	מגורים ב' א.		10.3.11
2	12611	166	מדינת ישראל	גאון יצ'ר	ראו בנסח	מס' זרות או מס' תאגיד	5,245	בשלמות	מגורים ב' א.		10.3.11
סה"כ							10,012				

ועדה מקומית - יישובי...
 הפקדת תכנית מס. 24-12-09
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס. 6.48
 יו"ר הועדה
 משה גורן

הועדה על הפקדת תכנות מס. 24-12-09
 מרשמה בליקוט הפרוטומים מס. 6.48
 מיום 10-10-10 עמוד 410

ועדה מקומית - יישובי...
 הפקדת תכנית מס. 24-12-09
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיעור מס. 6.48
 יו"ר הועדה
 משה גורן

הועדה על הפקדת תכנות מס. 24-12-09
 מרשמה בליקוט הפרוטומים מס. 6.48
 מיום 10-10-10 עמוד 410

11.10.10
 11.10.10

11.10.10