

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

04.06.2012

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/מק/1458

שם תוכנית: אור עקיבא - מגרש 163 - הגדלת מס' יח"ד

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: שומרון
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הודעה על הפקדת תכנית מס. ש/מק/1458 פורסמה בילקוט הפירסומים מס. 6304 מיום 10-10-11 עמוד 168	ועדה מקומית, שומרון הפקדת תכנית מס. ש/מק/1458 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס. 699 מיום 11-01-12 יו"ר הועדה
הודעה על אישור תכנית מס. ש/מק/1458 פורסמה בילקוט הפירסומים מס. 6396 מיום 20-03-12 עמוד 3200	ועדה מקומית - "השומרון" החליטה תכנית מס. ש/מק/1458 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס. 718 מיום 12-01-12 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לאפשר ניצול זכויות הבניה הקיימות, ע"י הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות בתחום התוכנית מ-72 יח"ד ל-99 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

אור עקיבא - מגרש 163 - הגדלת מסי יח"ד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

ש/מק/1458

מספר התוכנית

10.53 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

31.10.2011 תאריך עדכון המהדורה

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך

• 62 א(א) סעיף קטן 8,5

להפקיד את התוכנית 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 שומרון**

קואורדינטה X 713/800 - 713/650
קואורדינטה Y 192/625 - 192/475

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אור עקיבא בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה

אור עקיבא

יישוב

אור עקיבא צפון
חרמון

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12612	• מוסדר	• חלק מהגוש	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

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	שינוי מס' יחידות הדיור המותרות וגובה בנין	4793	11.9.99
	כפיפות	לכל ההוראות האחרות		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דינה אמר	7.3.11	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		שוש אשכולי	20.6.11	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		שוש אשכולי	20.6.11	1	-	1:500 1:200	מנחה	נספח בינוי

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

07/03/2011
31/10/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 16

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	kobik@villar.co.il	04-6275831		04-6272770	רח' האשל 3 פארק תעשיה קיסריה	520038910	חב' וילאר אינטרנשיונל			חב' וילאר אינטרנשיונל	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חב' וילאר אינטרנשיונל			חב' וילאר אינטרנשיונל	520038910	רח' האשל 3 פארק תעשיה קיסריה	04-6272770		04-6275831	kobik@villar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל- מחוז חיפה		מנהל מקרקעי ישראל- מחוז חיפה		רח' פל-ים 15, חיפה	04-8630860		04-8630872	haifaitchnun@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	4210510-6	10441	אמר-קוריאלי אדריכלים בע"מ	513246025	דרך הים 67, חיפה	04-8371190		04-8371269	curiel@inter.net.il
מודד	רודי בלן	69492064	481	טכנומד	51/0852650	שד' מוריה 52, חיפה	04-8372290		04-8107004	rudi@technomad.co.il

07/03/2011
31/10/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 16

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

שינוי בינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת יח"ד דיור ע"פ סעיף 62א(א) 8 מ-72 יח"ד ל-99 יח"ד
2. תוספת קומות ע"פ סעיף 62א(א) 5 ובהתאם להקלה מותרת מ-6 קומות ל-9 קומות.
3. הגדלת שטח שירות לממד"ים בהתאם להוראות פיקוד העורף.
4. הגדרת שטח למרפסות בהתאם למותר בחוק התכנון והבניה לתוכניות מאושרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 10.54

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+ 10,080	+	10,080	מ"ר	מגורים
		1,188	1,188 למרפסות			
		למרפסות				
		99	27	72	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
שטח	מגורים ב'		
		100	מגורים ב'

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
100	10,540	10,540	100	מגורים ג' (ב)
100	10,540	10,540	100	סה"כ

07/03/2011
31/10/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 16

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בניה רוויה	א.
הוראות	4.1.2
גובה המבנה יהיה 9 קומות כולל קומת קרקע.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2*)	הכסית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות (1*)	עיקרי (3*)		
5.0		5.0	5.0	-	9	31.2		9.4	99	121	12,753	-	-	1,485	11,268	10,530	100
																	מגורים ב'

הערות: (1*) א. הגדלת ממיד מ-7.5 מ"ר ל-12.5 מ"ר, ע"י הנחיות פיקוד העורף. (תוספת 5 מ"ר ל-72 יחיד מאושרות = 360 מ"ר ושטחי ממיד ליחידות

נוספות 12.5 מ"ר $27 \times 337.5 = 9112.5$ סה"כ מ"ר.

ב. תוספת שטח שירות ע"פ ת.ב.ע. מאושרת לתוספת יחיד (סה"כ שטח שירות ליחיד ללא ממיד $2.5 = \frac{720-540}{72}$).

27 $\times 2.5 = 67.5$ מ"ר.

(2*) הגובה המותר כולל גובה ח"מ, חדר מכונות מעלית ומתקנים סולריים.

(3*) לשטח העיקרי נוספו 1,188 מ"ר שטחי מרפסות.

07/03/2011
31/10/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1. כל ההוראות בהתאם לתוכנית ש/במ/506/א'****6.2. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.3. חלוקה

א. יותר לבצע תת-חלוקה של מגרש המגורים בהתאם להיתרי הבניה.
בהתאם לחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית תוכן תוכנית לצרכי רישום. התוכנית תחתם ע"י יושב ראש הוועדה המקומית.
תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות.

6.4. מגבלות בניה מקווי חשמל (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה)

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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-160 ק"ו 110
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

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 טיפול בפסולת בנין ועבודות עפר

א. חובת המיחזור בתכניות הכוללות בנייה/הריסה בהיקף "מבנה גדול": כל היתר להריסה של מבנה למגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבנייה אחרת של בנייה שכמות פסולת הבנין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

ב. בתוכנית הבינוי (המפורטת בסעיף 6.1), המהווה תנאי להיתר בניה, יוצג האיוון בין חציבה ומילוי בביצוע התוכנית. בהעדר איוון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:

1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
- הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיוון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר להגנת הסביבה.

ג. תנאים לקבלת היתר בניה:

1. חובת איוון בין מילוי לחפירה. בהעדר איוון: בתנאי עודף: ייצא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
2. חובת מחזור פסולת בנין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.

3. חובת סילוק פסולת הבנין לאתר מוסדר. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

ד. לא ינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), (התשס"ה-2005, וכמפורט להלן):

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל היתר הבניה לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
4. בכל מקרה שבהיתר הבניה יובהר שחסר איוון בין חציבה ומילוי יוצג בהיתר הבניה הפתרון להעברת עודפי החציבה או המילוי.

6.6 הוראות לניקוז משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ינקטו 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.

מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.7 תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של העירונית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן/מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

- ו. 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 קווי 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.
- במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.8 הוצאות התוכנית

הוצאות הכנת התוכנית יחולו על יזם התוכנית

6.9 עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.10 עצים בוגרים (חוק האילנות)

בתחום התוכנית יסומנו עצים בוגרים. בשטח המיועד לבניה יסומנו העצים להעתקה והמיקום המיועד לשתילה מחדש בתחום התוכנית. התוכנית תאושר ע"י פקיד היערות. במידה ואין עצים בתחום התוכנית – תינתן הצהרה בנידון ע"י מודד התוכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הקמת כל בנין בנפרד	השלמת החניה הצמודה ופיתוח השטח סביב המבנה
		בין הש.צ.פ. והדרך

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ	ת.ד. 3146 פארק תעשיה קיסריה 38900	וילאר אינטרנשיונל בע"מ	21.12.11
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
520038910	520038910	520038910	520038910
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
דינה אמר	דינה אמר	דינה אמר	5.5.2010
תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:
דינה אמר - אברהם קוריאלי, אדריכלים בע"מ	דינה אמר - אברהם קוריאלי, אדריכלים בע"מ	דינה אמר - אברהם קוריאלי, אדריכלים בע"מ	דינה אמר - אברהם קוריאלי, אדריכלים בע"מ
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:
חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ	חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ	חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ	חב' וילאר אינטרנשיונל בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:	תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. ותימננו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקשות כל זכות ליחם ותכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תתימננו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל מה ופע" כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתימננו על התכנית הכרה או תדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופע" כל דין, שכן תתימננו נחתם רק ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

19.12.11

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

חתימה
34744
04-8571269
ד"ר
מקס

תאריך: 3.3.2011

עורך התוכנית: דינה אמר

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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	כן	לא
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: בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "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 החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	+	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	+	
	2.3.3	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽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	+	
		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית	+	
		מחוז	+	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	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 לעריכת תשריט התוכנית.

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		+
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		+
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		+
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		+
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	+	
		• שמירת מקומות קדושים	+	
		• בתי קברות	+	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	+	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	+	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	+	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	+	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	+	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	+	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	+	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	+	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	+	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	+	
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	+	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	+	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	+	
		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/החזית מוסד התכנון.

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

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

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

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

נספח הליכים סטטוריים

אמר קורא, אדוואט גע'מ
 34744 ח'ס 67, חיפה
 חתימה 04-8371269 מס. 04-8371290

12.12.17

תאריך:

עורך התוכנית: דינה אמר

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.		