

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מינהל הונכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה 10-03-2016	הוראות התוכנית
נתקבל	תוכנית מס' חפ/1654/ב/1

שם תוכנית: מרכז עסקים ותעשיות עתירות ידע בגושים 10873, 10874

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
03-03-2016
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

מינהל התכנון-מחוז חיפה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית תחליטה ביום: 21.8.15 לאשר את התכנית יוסף משלב 14.2.16 תאריך יו"ר הועדה המחוזית	הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/1654/ב/1 הומלץ להפקדה 3.11.97 - 95 בישיבה ח - ב - 1.3.99 (-) ח.ח.מ.א.ג. (-) ח.ח.מ.א.ג. יושב ראש הועדה סגן נגיד
--	---

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל. ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון _____ מיום _____ ההודעה פורסמה ב.פ. _____ מיום _____ לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות	הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/1654/ב/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6758 ביום 1.1.15 הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מרכז העסקים ותעשיות עתירות ידע בגושים 10874 ו 10873 ממוקם במזרחה של חיפה בפינת הרחובות ציזל (כניסה עיקרית לעיר ממזרח) והמשך רח' הנגיד האמור בהמשכו דרומה להוות את הדרך הראשית בנחל רושמיה עד אזור הגרנד קניון ומשם מערבה במנהרה לכביש החוף.

במקור (תכנית המתאר של חיפה מס. 229 מ 1934) יועד השטח כולו לתעשייה ותכנית המרכז משמשת למעשה עדכון המאושר במקור בהתאם לזמננו.

המרכז מורכב משלשה גושי בנינים צמודים כאשר הגבוה בהם הינו בן 17 קומות - גובה מירבי 53 מ', האחר 15 קומות - גובה מירבי 47 מ' והשלישי בן 7 קומות - גובה מירבי 23 מ'.

בפינת הרחובות המצוינים לעיל שטח פתוח לטובת ורשות הציבור בן כ 300 מ"ר, רחבה התואמת זו של מטה המשטרה מעברו השני של הרחוב.

המרכז משורת כאמור היטב בדרכי התחבורה הציבורית הגובלים בו וכן עובר ליד המרכז תואי "המטרונית" וגם תחנת הרכבת חיפה-מזרח קרובה מאוד למרכז.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותמרכז עסקים ותעשיות עתירות ידע בגושים 10874 ו
10873.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חפ/16541/ב/1

מספר התוכנית

11.970 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה
בשלב

אוקטובר 2015

תאריך עדכון
המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כ

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
הרשאותאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.סוג איחוד
וחלוקה

כ.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה X 201400
קואורדינטה Y 745450

מזרח חיפה, בצפון רח' ציזל, במערב מטה המשטרה, בדרום דרך בר יהודה, במזרח מחסני בזק.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חיפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

יישוב חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונה מזרח חיפה
רחוב ציזל ונתן אלבז
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10873	מוסדר	חלק מהגוש	30-24, 20	3, 21-23
10874	מוסדר	חלק מהגוש	95-97	89-94, 98, 105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תא שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1180/ג' אזור מלאכה ואחסנה בגוש 10874	שינוי	תכנית זו גוברת על התכנית חפ/1180/ג'	2389	24.11.77
חפ/1654/תכנון דרך 2516	שינוי	תכנית זו משנה חלק מהמפורט בתכנית חפ/1654/	2725	5.7.81
1400 ש"ש שטחי שרות ופטורים	כפוף	עומדת בהוראות	4508	30.3.97
חפ/1400/יב' מבנים במרווחים	כפוף	עומדת בהוראות	4402	21.4.96
חפ/1400/יב'/ 1 מבנים במרווחים השלמה	כפוף	עומדת בהוראות	4567	11.9.97
חפ/1400/מק' יג' הוראות בנוי באזור התעשייה	שנוי	תכנית זו משנה את הוראות הבינוי באזור התעשייה וקובעת בינוי חדש	4386	28.8.96
חפ/229/מר'/1 מרות אחורי באזור התעשייה	כפוף	שינוי	5131	21.11.02
חפ/1998/	כפוף	תואמת	4844	17.1.2000
תמ"א/34/ב'/4	כפוף	אזור רגישות אי' 1 ואזור רגיש להחדרת מי נגר עילי		12.7.2007
תת"ל 18	כפוף	מתיחס לאזור הצפון מערבי של התכנית	6942	15.12.2014

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	ש. שורץ אדריכל	אוקטובר 2015		27		מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המחוזית	ש. שורץ אדריכל	אוקטובר 2015	1		1: 500	מחייב	תשריט התכנית
	הועדה המחוזית	ש. שורץ אדריכל	אוקטובר 2015	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחבורה	י. שטרק מהנדס	אוגוסט 2010	1		1: 500	מחייב בנושאי כניסות ויציאות מהמגרש מנחה בכל שאר הנושאים	נספח תנועה וחניה
	הועדה המחוזית	דודן דרעי אורן נס	נובמבר 2015		13 כולל הטבלאות		מחייב	נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס. חפ/1654/כ"ו 1 מרכז עסקים ותעשיות עתידיות ידע

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	KHAYAT brothers@gmail.com	8510220-04		04/8510228	רח' אנילביץ' 3, חיפה								האחים כיאט חבי מג'יק סירקל	
	Haifa.muni.il	8356128-04		04/8356356	רח' חסן שוקרי חיפה				עיריית חיפה					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
KHAYAT brothers@gmail.com	8510220-04		04/8510228	רח' אנילביץ' 3, חיפה								האחים כיאט וחבי מג'יק סירקל	
Haifa.muni.il	8356128		04/8356356	רח' חסן שוקרי חיפה				עיריית חיפה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
KHAYAT brothers@gmail.com	8510220-04		04/8510228	רח' אנילביץ' 3 חיפה								האחים כיאט וחבי מג'יק סירקל		
Haifa.muni.il	04-8356128		04/8356356	רח' חסן שוקרי חיפה				עיריית חיפה						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
simhash@netvision.net.il	-04 8333056	/050 5672384	04/8334573	חיפה רח' בית אל 21			625	6016646	שורץ שמחה	אדריכל	
berman@netvision.net.il	-04 8529411	052 2475798	04 8523602	חיפה רח' העצמאות 61			517		ברמן מאיר	מהנדס גיאודט מודד מוסמך	מודד
yossis@levy-shtark.co.il	04- 8553654	-050 5292293	04/8553655	חיפה רח' יפו 145			23855	050462977	יוסי שטרק	אינג'	יועץ תנועה
Dn99@Netvision.net.il	-04 8668865		04/8622223	שד' המגוינים 25			759	029086014	דותן דרעי	כלכלן	שמאי

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
ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.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**

הקמת מרכז עסקים ותעשיות עתירות ידע תוך איחוד חלקות והקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (א) איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סימן ז' לפרק ג' של חוק התכנון והבניה במטרה ליצור רצף מקרקעין בבעלות אחידה המאפשרת הקמת מרכז לעסקים ותעשיות עתירות ידע.
- (ב) קביעת הגדלת אחוזי הבניה.
- (ג) קביעת הוראות בנושאי בינוי, חזות, ניצול שטחי בניה, נגישות, תנועה, חניה והתייחסות לסביבה.
- (ד) מתן פתרון נאות לנושאי תנועה וחניה במקום

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.970
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר		+1.200	1.200		
תעסוקה	מ"ר	12.045	+4.255	16.300		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מסחר ותעשייה עתידית ידע עם זיקת הנאה ומעבר לציבור	101	מסחר ותעשייה עתידית ידע
		דרך מאושרת
		דרך מוצעת

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	
49.5	5921		69.5	אזור תעשייה ועמדה ומלאכה
30.5	3653		30.5	דרך מאושרת
20.0	2396			דרך מוצעת
100.0	11970		100.0	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה עתירת ידע
ב.	משרדים
ג.	מסחר – בקומת קרקע בלבד שיכלול מסעדות, בתי קפה וחנויות נוחות בלבד, בשטח כולל של 1200 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א.	המבנה מורכב משלשה גושים בעלי תצורה אדריכלית זהה, בגבהים: 17 קומות גוש מרכזי 15 קומות הגוש המזרחי ו-7 קומות הגוש המערבי. במתחם הפונה לרח' בר-יהודה תתוכנן בין המבנים כיכר בשטח שלא יפחת מ 250 מ"ר. לא תותר בניה במרחק הקטן מ 20 מטר מציר תת"ל 18 כמסומן בתשריט והכל בהתאם להוראות תת"ל 18.
ב.	כניסות וזיקת הנאה למעבר לציבור (תא שטח 101) הכניסה הראשית לבנין תהיה מרחבה מגוננת בפינת הרחובות צייזל ואלבז שתתוכנן לרווחת ולשימוש הציבור, עליה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי. הכניסות לכל אחד מגושי המבנים המוצעים תהיינה מהשטחים המפותחים ביניהם במפלס הכניסה כך שיתאפשר קשר בין הכניסות.
ג.	הנחיות סביבתיות והוראות פיתוח
ד.	קוי בנין קוי הבנין בכל צלעות המגרש א' (תא שטח 100) יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
ה.	
ו.	

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

דרום מערבי	דרום מערבי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מרחק	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
****	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	3	7	23	50		687	37950	10800 ***	17500 **	5521	100	מסחר ותעשיות עתידות ידע הכולל גוש א' גוש ב' גוש ג'
				3	17	53									
				3	15	47									

הערות לטבלא:

** השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 1200 מ"ר.

*** שטחי השרות מתחת לכניסה העיקרית מיועדים לחניה ודרכי הגישה אליה.

**** קו הבנין התת קרקעי (מתחת לכניסה בתחומי החניה) הינו צפון מזרחי 5 מ', דרום מזרחי 5 מ', צפון מערבי 16 מ', דרום מערבי 5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

6.2 פיתוח המגרש

- א. על מגישי הבקשה ובעלי היתר הבניה לבצע את כל העבודות בתחום המגרשים עפ"י היתר הבניה, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, ריצופים, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.3 מניעת מטרדים בעת הבניה

- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.
- ה. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- ו. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
- ז. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ח. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.4 פסולת יבשה

- "לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005, כמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.

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

6.5 טיפול בעודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין

א. האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה.

ב. עודפי חציבה ומילוי

עודפי חציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה:

חובת איזון בין מילוי לחפירה: בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.

6.6 תשתיות מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

6.7 אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

6.8 ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים לפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

6.9 ניקוז-תיעול

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

לא ינתן אישור לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבנין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

6.10 שימור וניצול מי נגר עילי

בהתאם לתמ"א 4/ב'34 התכנית חלה בתחום אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.

על פי הנחיות רשות המים (מכתבם מ 7.4.119) אין לבנות בתחום תכנית זו בבניה משמרת מים. תכנון פני השטח בתא שטח 100 יעשה באופן בו מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז האזורית. 25% משטח תא שטח 100 על קרקעי ותת קרקעי יהיו פנויים מבינוי.

6.11 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל – 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

6.12 תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.13 מקלטים

- א. לא יוצא כל רשיון בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן ישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.
- ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.14 סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

- א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.
- ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.
- ג. בסלילת ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.

6.15 גדרות ומעקות

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.16 תאורה

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.

6.17 עצים בוגרים

"תנאי מתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימוש/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תיעשה בתיאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו. העצים לאורך דרך ציזל מיועדים לשימור. עץ הזית שנמצא בתחום התכנית במגרש הבניה יועתק ע"פ מפרט משרד החקלאות.

6.18 נטיעת עצים ותכנית גינון

במסגרת תכנית גינון אשר תוגש בהתאם לאמור בסעיף 6.2 (תכנית פיתוח המגרש) יקבע במפורט מיקום נטיעות העצים והמרווחים ביניהם. התכנית תהווה חלק מהיתר הבניה.

6.19 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.20 קוי טלפון כבלים ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.21 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מסתור ובלתי נצפה מתחום המדרכה.
מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.

6.22 מערכת כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.23 מבנים להריסה

המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית יהרסו ע"פ מועדים שיקבעו ע"י משרד מהנדס העיר.

6.24 הוראות בנושא עתיקות וארכיאולוגיה

- א. כל עב ודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989 יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.25 הוראות בהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית

- א. היתרי בניה למבנים שגבהם הכולל עולה על 53 מ' מעל פני הים ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. הדברים אמורים גם לגבי אנטנות ותרנים.

6.26 זיקת הנאה

בתחום תא שטח 100 בפינת הרח' ציזול ואלבו בשטח המותחם והמוגדר בתשריט "זיקת הנאה למעבר רגלי" תרשם זיקת הנאה (זכות מעבר) לטובת הציבור. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת המקרקעין כתנאי להוצאת היתרי בניה.

6.27 חלוקה חדשה והנחיות לשטח המסומן בתשריט כ"שטח לאיחוד וחלוקה"

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- ד. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ה. התכנית הינה תכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית". לפיכך ע"פ חוק התכנון והבניה פרק ג' סעיף ז' תוכן טבלת הקצאה ואיזון אשר תפרט את חובות וזכויות הבעלים. הטבלא ונספחיה הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6.28 תכנית בינוי ופיתוח

- א. מתן היתרי בניה בכל השטח המיועד למסחר ותעשייה עתירת ידע מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כאמור להלן ואישורה על ידי משרד מהנדס העיר.
- ב. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת.
- ג. מתן כל היתר בניה בתא 100 מותנה כאמור בהגשה של תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל שטח התא ואישורה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה ותוכן על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך ותערך בשיתוף עם אדריכל נוף.
- ג. תכנית הבינוי והפיתוח תתייחס לתכנון כולל של חלקי כל האתר ותכלול את המבנה וסביבתו. כן תכלול התכנית שטחים ציבוריים גובלים כגון דרכים ומדרכות.
- ד. תכנית הבינוי תציג:

1. העמדת המבנה, חתכים, חזיתות, גגות, גבהים, חומרי גמר והשתלבות המבנה בסביבה הבנויה הקיימת.

2. מערך תנועת כלי רכב – גישות, חניות, התקשרות למערכת הדרכים הסובבת, כניסות ויציאות לחניות תת-קרקעיות, סידורי חניה פרטית וציבורית וגישה וחניה לרכב שירות ואספקה.

3. גודלה וצורתה של הרחבה בכניסה לבנין ובלבד שתהיה תואמת לרוחב בנספח הבינוי.
(האמור ברחבה שבפינת הרח' צייזל ואלבז – הפינה הצפון מערבית של המגרש).

ה. תכנית הפיתוח תציג:

1. תכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף שתצורף לכל בקשה להיתר ותהווה חלק בלתי נפרד ממנה. תכניות הפיתוח יוכנו בתאום עם מחלקת הגנים של העיריה ומשרד מהנדס העיר.
2. מערך הפיתוח יכלול טיפול במרווחים סביב הבנינים, גישות להולכי רגל בשטח האתר ומהרחבות הגובלים, גדרות ומעקות, רמפות, מדרגות, קירות תומכים, פיתוח ככרות, פיתוח שטחי החניה, ניקוז, תאורה לרבות עמודים ופנסים, שילוט, גינון, שתילה, שבילים, חומרי גמר של הפיתוח, ריצופים, ריהוט רחוב, פתרונות לסילוק אשפה ועוד.
3. מבקשי היתר הבניה יחויבו לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' הכל כפי שיאושר בתכנית הפיתוח.

6.29 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים בבנייה חדשה

- א. התקנת דודי שמש, קולטים ומזגני אוויר תותר על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית רה בעת מתן היתר הבניה.
- ג. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ה. בדופן הצפון מערבית של המבנה תתוכנן רחבה מגוננת פתוחה לשימוש הציבור.

6.30 תכנית המגרש והכיכר בחלק הצפון מערבי של המגרש

- א. תכנית המבנים לא תעלה על 50% משטח הקרקע ותימדד רק ביחס למבנים שמעל פני הקרקע.
- ב. בחלק המגרש בפינה שבין רח' צייזל ואלבז תתוכנן ככר אשר תשמש כניסה ראשית למבנים לשימוש הציבור. שטחה לא יפחת מ-300 ממ"ר. פרטי פיתוח הכיכר יאושרו יחד עם היתר הבניה. בכיכר תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי.

6.31 חניה בתא שטח 100, גישה מרח' צייזל ובר יהודה והדרך בתא שטח 300

- א. לא תהיה כל גישה ברכב לתא שטח 100 מרח' צייזל וגישה להולכי רגל תהיה רק מהכיכר בפינת הרחובות צייזל ואלבז.
- ב. לא תותר גישה לתא שטח 100 מדרך בר יהודה אלא מהדרך הדרום מערבית המסומנת כתא שטח 300.

ג. הואיל והתכנית ממוקמת בסמוך לתחנות של המטרונית (אמצעי להסעת המונים), החניה תהיה בהתאם לתקן החניה המפורט בהנחיות משרד התחבורה לאזורים המשורתים היטב ע"י אמצעי תחבורה להסעת המונים, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש. תותר חניה בחניות תת-קרקעיות בתכנית של עד 70% משטח המגרש.

ד. תא שטח 300 יסומן כדרך מוצעת ברוחב 14 מ' ותכלול מדרכות ברוחב 2,5 מ' ונטיעות משני צידי הדרך.

6.32 תנאים למתן היתר

א. סיכונים סיסמיים – לעת הוצאת היתרי בניה יש לבחון את הצורך בעריכת סקר אתר על פי הדרישות בתי"י 413 על עדכונים.

ב. תת"ל 18 – הקטע הצפון מזרחי של התכנית חופף לתת"ל 18 (כמסומן בתשריט). על כן יחולו עליו המגבלות בנידון כמפורט בסעיף 4.1.1 של תת"ל 18.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת חניון תת קרקעי	
2	הקמת מבנה עילי	ע"פ החלופה שתבחר ע"י היוזם.

7.2 מימוש התוכנית

א. מועד מימוש הפרויקט הינו עד 10 שנים ממועד אישור התכנית.

ב. מימוש הפרויקט פירושו ביצוע של לפחות 50% מהיקפו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 10/2015
	האחים כיאט וחב' מג'יק סירקל עירית חיפה.	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 10/2015
	עירית חיפה רח' חסן שוקרי, חיפה	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 10/2015
	שורץ שמחה ת.ז. 6016646 אדריכל - רשיון 625 אדריכל	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 10/2015
	האחים כיאט וחב' מג'יק סירקל רח' אנילביץ 3, חיפה	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 10/2015
	האחים כיאט וחב' מג'יק סירקל רח' אנילביץ 3, חיפה	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 10/2015
	עירית חיפה רח' חסן שוקרי 3, חיפה	מספר תאגיד:	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: שורץ שמחה תאריך: אוקטובר 2015 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 בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה ונספח טבלאות איזון.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית : חפ/1654/ב'1	X	
	1.1	שם התוכנית מרכז עסקים ותעשיות עתירות ידע בגושים 10874 ו 10873	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שורץ שמחה (שם), מספר זהות 6016646
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' חפ/1654/ב'1 ששמה מרכז עסקים ותעשיות עתירות ידע בגושים 10874 ו 10873 (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 625 ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אינג' יוסי שטרק נספח תנועה

ב. דותן דרעי – כלכלן ושמאי מקרקעין נספח לטבלת הקצאה ואיזון

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.


 חתימת המצהיר
 אינג' מ. שורץ
 מעד - מחנך ערים

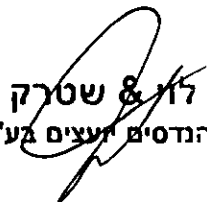
תאריך
 11/2015

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוסי שטרק, מספר זהות 050462977,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' חפ/1654/ב'1 ששמה מרכז עסקים ותעשיות עתירות ידע בגושים 10874 ו 10873 (להלן – ה"תוכנית")
2. אני מומחה לתחום דרכים ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23855.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תחבורה ותנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


יוסי שטרק
 מהנדסים ועצים בע"מ
 2/2016

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דותן דרעי, מספר זהות 029086014

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי' חפ/1654/ב'1 ששמה מרכז עסקים ותעשיות עתירות ידע בגושים 10873 ו 10874 (להלן – ה"תוכנית")
2. אני מומחה לתחום השמאות והכלכלה ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 759.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בתחום השמאות וטבלת האיזון.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



החתימה והחותם של דותן דרעי, כלכלן דותן דרעי REAL ESTATE APPRAISER

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 : חפ/1654/ב'1

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: 30.6.15 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).

ברמן מאיר	517	ב.מ. ברמן מוסמך מדידים מוסמכים ר"ח העצמאות 161 04-8527402 טל. תל אביב	23.2.16
שם המודד	מספר רשיון		תאריך

2. עדכניות המדידה

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

ברמן מאיר	517		
שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: שורץ שמחה, אדריכל תאריך: אוקטובר 2015 חתימה:

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 התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.