

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0090431

הוספת זכויות בניה, קו בניין אחורי ויח"ד נוספת בבניה קיימת

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
18-03-2016  
נתקבל

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0090431  
497  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 313  
מיום 01-02-16 עמוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון  
תוספת זכויות בניה  
353-0090431  
החלטה להפקדה  
כתיבה מס' 401  
04-11-14  
2-8-16  
תאריך

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית ההליטה ביום:  
1.6.16  
לאשר את התכנית  
22.8.16  
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
תוספת זכויות בניה  
353-0090431  
החלטה לאישור  
כתיבה מס' 401  
2-8-16  
תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה ושינוי בקו הבנין

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת זכויות בניה, קו בניין אחורי ויח"ד נוספת בבניה קיימת
		מספר התכנית	353-0090431
1.2	שטח התכנית		0.802 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית	
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

195575 קואורדינאטה X

721550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה פרטית אחת באזור מגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	הכלנית	14	

שכונה גבעת עדן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11373	מוסדר	חלק	53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
215 /ש	38

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/11/2000		4934		כפיפות	מק/ש/950
09/04/1964	1081	1082		שינוי	ש/11
12/12/1991	1079	3954		כפיפות	ש/215/א
15/03/1988	1345	3543		כפיפות	ש/383
20/06/1996	3648	4420		כפיפות	ש/390
17/04/2005	2409	5391		כפיפות	ש/1121/א
03/11/2011	354	6314		כפיפות	ש/1130
08/07/1982	2439	2833		שינוי	ש/215
24/02/2002		5056		כפיפות	ש/מק/383/א
23/04/2002		5068		כפיפות	ש/מק/950/א
04/12/2000	603	4939		כפיפות	ש/מק/960/ד

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנן פרץ					הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנן פרץ		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		14/06/2016	חנן פרץ	14/06/2016	1	1:250	מנחה	הוראות בניוי
לא		12/10/2015	בן עזרא שירה	07/01/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צ'ארלס ארימוביץ			זכרון יעקב	הכלנית	14	052-8384243	052-8384243	carymowicz@gmail.com
	פרטי	ז'אקלין גרין			זכרון יעקב	הכלנית	14	052-8384243	052-8384243	carymowicz@gmail.com

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צ'ארלס ארימוביץ			זכרון יעקב	הכלנית	14	052-8384243		carymowicz@gmail.com
פרטי	ז'אקלין גרין			זכרון יעקב	הכלנית	14	052-8384243		carymowicz@gmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צ'ארלס ארימוביץ			זכרון יעקב	הכלנית	14	052-8384243	052-8384243	carymowicz@gmail.com
בעלים	ז'אקלין גרין			זכרון יעקב	הכלנית	14	052-8384243	052-8384243	carymowicz@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שירה בן עזרא	124733		חיפה	שער פלמר	1	04-8678417		shir@benezra.co.il
אדריכל	עורך ראשי	חנן פרץ	11351833		תל אביב-יפו	זמנהוף	13	03-7264496	03-7264496	hanan@peretzarc.com
מודד מוסמך	מודד	י. גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה ושינוי בקו הבנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יח"ד אחת ליחידה הקיימת
- ב. הגדרת קו בניין אחורי ל-5 מ', הגדרת קו בניין צדדי ל-3 מ'
- ג. תוספת זכויות בניה מ- 220 מ"ר ל- 300 מ"ר עיקרי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	0.802
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	300		+80	220	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	801.23	מגורים א'
100	801.23	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	801.23	מגורים א'
100	801.23	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ובריכות שחיה בהתאם לתכניות מאושרות.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כל הוראות הבינוי, מלבד הוראות שתכנית זו משנה, יהיו בהתאם לתכניות המאושרות.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים א'	יעוד	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מגדל מגרש מזערי	מגדל מגרש	עיקרי	שירות					שטחי בניה סה"כ	צידו- ימני	צידו- שמאלי
100			802	300	101	401	166.5	2	(1) 8.5	2.5	(2) 4	(3) 4	5	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: נספח הבניין יהיה מחייב לעניין חותך הגבהים, וכך שלא יחרוג מ-8.5 מ' מהבסיס עד לגג המבנה.
- (2) תותר הקטנה מקומית לקו של 3.5 מ' בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה אחרת תהיה בהתאם לקווי הבנין המאושרים..
- (3) תותר הקטנה מקומית לקו של 3 מ' בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה אחרת תהיה בהתאם לקווי הבנין המאושרים..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>																																				
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.																																				
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>																																				
	החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.																																				
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>																																				
	<p>א. 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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג.</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד.</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה.</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו.</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז.</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח.</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט.</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י.</td> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא.</td> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>		מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א.	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	ב.	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'	ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	20.00 מ'	ו.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	ז.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		ח.	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	ט.	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	י.	ארון רשת	1 מ'	יא.	שנאי על עמוד	3 מ'
	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																			
א.	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'																																			
ב.	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'																																			
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'																																			
ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																																			
ה.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	20.00 מ'																																			
ו.	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'																																			
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																																				
ח.	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																																			
ט.	כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל																																			
י.	ארון רשת	1 מ'																																			
יא.	שנאי על עמוד	3 מ'																																			

<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת 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.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 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.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב</b></p>
	<p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
	<p>מערכת קווי התקשורת המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>תוספות למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי 413 יחויב הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה ונהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 על תיקונה.</p>

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 001. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.10	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

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

6.12	פיתוח סביבתי
	על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים,

<b>6.12</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית/משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להגשת בקשת היתר בניה לועדה המקומית: תכנית בינוי פיתוח וגינון לכל שטח התכנית.
<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי ומחלקת הניקוז לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	על תוכנית זו יוטל היטל השבחה כחוק
<b>6.16</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

יוצא היתר בניה תוך שנה מיום אישור התוכנית



## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ציארלס ארימוביץ		חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	זיאקלין גרין		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	ציארלס ארימוביץ		חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	זיאקלין גרין		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ציארלס ארימוביץ		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	זיאקלין גרין		בעלים חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חנן פרץ		עורך ראשי חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שירה בן עזרא		עורך ראשי חתימה:

## חתימות מקדמי התכנית

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 23\_ נגרת תשריט מס' 23\_

של תכנית מס' 353-0090431 אשר שמה הוא הוספת זכויות בניה, הגבהת המבנה ויח"ד נוספת בבניה קיימת

תאריך: 07.07.2016	סוג:	שם: צ'ארלס ארימוביץ ד'אקלין גרין	מגיש
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	התוכנית

תאריך: 07.07.2016	סוג:	שם: צ'ארלס ארימוביץ ד'אקלין גרין	זם
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	

תאריך: 07.07.2016	סוג:	שם: צ'ארלס ארימוביץ ד'אקלין גרין	בעל עניין
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	בקרע

צ'ארלס ארימוביץ

1 הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ולאזן לתוקף.

## חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית

**מספר התכנית: 353-0090431**

(להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם שירה בן עזרא ת.ז. 39816483 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

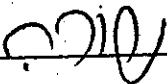
1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום אדריכלות (יש בידי תעודה מטעם רשם האדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 124733 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
נספח בינוי	08.01.2014	13:00

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אתראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

13.07.2016

תאריך



חתימה

שירה בן עזרא

שם העורך

<sup>1</sup> הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף. הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

**חתימת עורך ראשי**

**מספר התכנית: 3530090431**

**גרסת תשריט: 23**

**גרסת הוראות: 23**

(להלן "התכנית")

916

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

18-09-2016

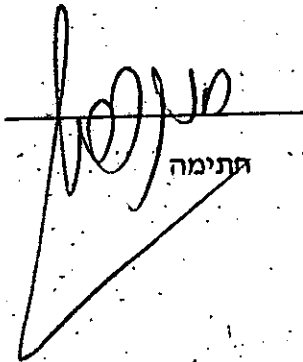
נתקבל

אני החתום מטה שם חנן פרץ ת.ז. 0409207038 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה שלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

13.07.2016

תאריך

  
חתימה

חנן פרץ

שם העורך

<sup>1</sup> הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**נספח ד1: הצהרת מודד התכנית<sup>1</sup> תנאי סף להגשת תכנית**

מספר התוכנית: 353-0090431<sup>7</sup>

1. המדידה המקורית<sup>2</sup>  
 הריני מצהיר/ה בואת כי:

1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט<sup>3</sup>, נערכה על ידי ביום: 27.2.14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

1.2 רקע קדסטר נקבע על ידי באופן הבא:

1.2.1  גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנקייל<sup>4</sup> למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחזרו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.<sup>6</sup>

1.2.2  בשטחים לא מוסדרים<sup>7</sup>, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר<sup>8</sup>.  
 פרט: \_\_\_\_\_

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת -  
 בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדסטרי שקבעתי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1.<sup>9</sup>

שם המודד/ת: אריאל וויזמן מספר רשיון: 661  
 תאריך: 14/7/16 חתימה: [חתימה]  
 חתימה בע"מ: [חתימה] רושט 27 א' חתימה חדרה 339 חדרה 04-6325454

2. עדכניות המדידה<sup>10</sup>  
 הריני מצהיר/ה בואת כי המדידה המקורית כמוצהר לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 27.2.14 בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

שם המודד/ת: אריאל וויזמן מספר רשיון: 661  
 תאריך: 14/7/16 חתימה: [חתימה]  
 חתימה בע"מ: [חתימה] רושט 27 א' חתימה חדרה 339 חדרה 04-6325454

**מינהל התכנון**  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 18-09-2016  
**נ ת ק ב ל**

1 לניסוח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבאי"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>  
 2 סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 3 בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.  
 4 הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"ג המתווה.  
 5 שיטה גרפית - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. בנק"ל - בסיס הנתונים הקדסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.  
 6 בתכנית הוראתית יוצר רק על עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תיירש חתימה ע"ג התשריט.  
 7 תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחיה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחיה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחיה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בתתי"ג והנחיה 6/2014 - שחזור גבולות של חלקות רשומות.  
 8 בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.  
 9 כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי) על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.  
 10 במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.  
 11 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 הקדסטרי.