

2000314517

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
15-09-2016

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21709

שם תוכנית: המכללה האקדמית גליל מערבי - מעונות הסטודנטים

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: עכו  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21709</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרליטה ביום 27.6.16 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21709 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

המכללה האקדמאית גליל מערבי מבקשת לקדם תכנית בנין עיר חדשה אשר תתאים את גבולות שטחי הפיתוח, התכנים והפרוגרמה של המכללה לחזון פיתוח המכללה.

המכללה פועלת היום בשטח שאושר למוסדות חינוך, שימושי ספורט ודרכים עפ"י תכנית ג/7610.

כחלק מההיערכות להקמת ביה"ס לניהול קודמה בשנת 2011 תב"ע בסמכות מקומית עכ/מק/12 להסדרת חלק משטח הקמפוס – התב"ע אושרה לתוקף.

מטרת תוכנית זו הכשרת שטח במתחם של המכללת גליל מערבי למעונות הסטודנטים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

המכללה האקדמית גליל מערבי – מעונות הסטודנטים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ג/21709	מספר התוכנית		
11.97 ד'		1.2 שטח התוכנית	
תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
13.7.2016	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	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 עכו**

קואורדינטה X 208200  
קואורדינטה Y 760200

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית עכו  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

עכו  
נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18019	מוסדר	חלק מהגוש		1, 210
21116				50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תוכנית זו תואמת את הוראות התכנית תמ"א 35 (הנחיות סביבתיות) – שטחי שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות - שימור משאבי מים
27.12.2005	5704	תוכנית זו תואמת את הוראות התכנית תמ"א 4/ב34- רגישות מי תהום גבוהה א'1	כפיפות	תמ"א 34 ב/4
26.02.1998	3719	בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו	שינוי	ג/5038
16.08.2007	4622	בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו	שינוי	ג/7610
17/11/2011	6322	בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו	שינוי	עכ/מק/12
20/3/2013	6566	בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו	שינוי	ג/18579
10/04/11	6222	בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו	שינוי	ג/17857



## 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 רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר פרטי
				02-6202222	רח' המלך גיורג' 48 ת.ד. 92 ירושלים	תאגיד	הסוכנות היהודית לארץ ישראל				פרטי
				9015202	רח' ויצמן 35 עכו ת.ד. 24121		המכללה האקדמית גליל מערבי				פרטי

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר
			9015202	רח' ויצמן 35 עכו ת.ד. 24121	המכללה האקדמית גליל מערבי					פרטי
			02-6202222	רח' המלך גיורג' 92 ת.ד. 48 ירושלים	הסוכנות היהודית לארץ ישראל					פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מדינה
	048625220		048630861	רח' פל ים 15 קרית הממשלה ת"ד 548 חיפה 33095	מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה					מדינה
			02-6202222	רח' המלך גיורג' 48 ת.ד. 92 ירושלים	הסוכנות היהודית לארץ ישראל					בעלים

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082		30444	052196821	עון מבל		אדריכל	עורך
yossis@levyishtark.co.il	048553654	0505292293	048553654	יפ"א 145 חיפה	לוי שטרק			יוסי שטרק		מהנדס	יועץ תנועה
talyas@netvision.net.il			049928253	הגעתון 16 נהריה, 22400		609		שלומי דב		מודד	מודד
meir@rme.co.il			04-9580621	ד.ג. משגב 20103				מאיר רוזנטל		מהנדס	יועץ מס בית



**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

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**

ייעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לצורך הקמת מעונות הסטודנטים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינויי ייעוד מרכז עסקים או מרכז שכונתי למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ושטח ציבורי פתוח.
2. הגדרת שימושים לכל ייעוד קרקע.
3. הגדלת זכויות בנייה.
4. הוספת שימושי מעונות סטודנטים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.97 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7800	+7800	0	מ"ר (שטח חדרי המעונות)	מבנים ומוסדות
		600	+600	0	מס' חדרי מעונות	ציבור לחינוך
		1300	+1300	0	מ"ר עיקרי	מסחר

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	רדיוס 80 מטר מתחנת דלק	
	2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		שטח ציבורי פתוח
	401,400	
	901,900	דרך מאושרת
	951,950	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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
63.94	7.65	13.87	1.86
1.00	0.12	15.54	1.86
29.30	3.51	30.33	3.63
5.76	0.69	36.84	4.41
100%	11.97	3.42	0.41
		100%	11.97



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מבנה מעונות לסטודנטים עם לא יותר מ-600 חדרי מעונות. כמו כן, המבנה יכלול פעילות מסחרית וחנייה הנלווים למבנה המעונות.
4.1.2	הוראות
א.	<p><b>מיקום והעמדת מבנה במגרש ביחס לשימושים סמוכים</b> – מזעור הצללה ככלל וניצול הצללה רצויה. מיקום המבנה באופן שישאיר מקסימום שטחים פתוחים איכותיים.</p> <p><b>נוחות תרמית:</b> התוכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשונות הרוחות.</p> <p><b>חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה:</b> כגון יעילות מערכת מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים, ניצול מרבי של תאורה ואורור טבעיים, שימוש בתאורה מלאכותית חיסכונית.</p> <p><b>ניצול אנרגיה טבעית כגון:</b> שימוש באנרגיה סולרית לחימום, התקנת תאים פוטו-וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי, ניצול אנריית רוח.</p> <p><b>צמחייה:</b> ריבוי ינטעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית, נטיעת עצים במגרשי חניה, גינון חסכוני במים, הימנעות משימוש בצמחייה אלרגית, מלכלכת ורעילה.</p> <p><b>חזית חמישית:</b> שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית, שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר, תכנון יעיל לצורך שילוב מתקנים סולאריים, תאים פוטו-וולטאיים וכו'.</p> <p><b>פסולת:</b> ייעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור", שימוש במערכות מתקדמות: דחסי אשפה, מערכות פניאומאטיות.</p> <p><b>בניה חוסכת ומשמרת מים:</b> השהיית נגר עילי ושימורו בתחום המגרש, טיפול ושימוש במים אפורים, פתרון לאיסוף מי מזגנים.</p> <p><b>חומרים ושיטת בנייה:</b> שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים וחומרים שאינם מתכלים, העדפת חומרי בנייה מקומיים וחומרי בנייה בני זמן קיום ארוך, חומרים שיצורם חסכוני בצריכת אנרגיה, חומרי בנייה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים, חומרי בנייה בעלי תו תקן ירוק.</p> <p>קרינה: עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י במשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת.</p>
ב.	<p><b>מגבלות בנייה בתוך רדיוס 40 ו-80 מטר ממשאבות תדלוק.</b></p>
ג.	<p><b>הנחיות עיצוב אדריכלי</b></p> <p>כחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בנוי למתחם בשלמות. הבקשה המפרטת לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מאפייני בינוי וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי קיים גבוה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p><b>חזיתות:</b> חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום בשילוב עם אגפים מחופים בטיח איכותי</p>

או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.		
בתזימות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. אחסנות חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא ייראו לעיין אדם העומד על הקרקע.		
<b>גגות:</b> הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.		
<b>שילוט</b> – כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.		
<b>גינון:</b> תוכנית פיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגנון ונטיעות וקביעת הנחיות לגינון.		

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, מעבר לרכב חרום.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	אסורה כל בנייה בתחום השצ"פ למעט בנייה לטובת השימושים המפורטים תחת ייעוד זה.

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מס' חצאי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מכנה גובה (מטר) <sup>1</sup>	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר חדרי מעונות	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני							מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת			
5	5	5	7	35	65%	ל.ר.	600	1600	שרות	עיקרי	7650	2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
							חדרים <sup>2</sup>	9750					קומות
									300	1300			מסחר
									1950	7800			מעונות

<sup>1</sup> גובה המבנה ימדד ממפלס גובה הקרקע.  
 ניתן לסדר את החדרים לפי יחידות דיוור בין 1 ל-4 סטודנטים ביחידת דיוור לפי התכנון המפורט. שטח ברוטו לסטודנט כ-19 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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, 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

<p><b>6.2. היטל השבחה</b> היטל השבחה ככל שיידרש יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<p><b>6.3. חניה</b> החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.4. פיקוד העורף</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p><b>6.5. עיצוב אדריכלי</b> לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאישור ועדה המקומית.</p>
<p><b>6.6. פיתוח תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
<p><b>6.7. חלוקה</b> תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית ורישומה/ה כחוק.</p>
<p><b>6.8. הפקעות</b> דרכים ושצ"פ יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>
<p><b>6.9. מים</b></p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה לתשתיות מים בתחום התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות. הבקשה להיתר כני"ל תכלול לוח זמנים מפורט לביצוע, לרבות החלפת קווי מים ישנים אם הדבר נדרש ע"י משרד הבריאות ו/או ע"י תאגיד מים וביוב.</p>
<p><b>6.10. ניקוז</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<p><b>6.11. ביוב</b></p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה לתשתיות ביוב בתחום התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות. הבקשה להיתר כני"ל תכלול לוח זמנים מפורט לביצוע, לרבות החלפת קוויביוב ישנים אם הדבר נדרש ע"י</p>

משרד הבריאות ו/או ע"י תאגיד מים וביוב.
<b>6.12. שירותי כבאות</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.13. אשפה, עודפי חפירה ופסולת בנין</b>	
א.	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
ב.	הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
ג.	א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן: א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סליחה מבעל היתר – לפני הוצאת ההיתר. א.2. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. א.3. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ב. <b>חציבה ומילוי:</b> ב.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב.2. בהעדר איזון: • יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. • מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. • מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ב.3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

<b>6.14. תנאים לביצוע התכנית</b>	
א.	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
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.	הבקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בתחום התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות. הבקשה להיתר כני"ל תכלול לוח זמנים מפורט לביצוע, לרבות החלפת קווי ביוב ישנים אם הדבר נדרש ע"י משרד הבריאות ו/או ע"י תאגיד מים וביוב.
ד.	תנאי להוצאת היתר בניה הינו שהסדרי התנועה מכביש מס' 4 והתחברות עליו ואושרו ע"י רשות התמרור המרכזית.

<b>6.15. סידורים לנכים</b>	
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.



6.16	שמירה וכריטת עצים בוגרים
א	בשטח הפרויקט ישמרו 16 עצים ויכרת עץ אחד לפי הנספח לעצים בוגרים.
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
	ה. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
	ו. 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.
	ז. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
	ח. היזם יחוייב בנטעית עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.
	ט. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

6.17	ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום
א.	יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. כ – 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
ב.	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.
ג.	יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
ד.	תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
ה.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ו.	ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 27% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.
ז.	מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.
ח.	ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.
ט.	אין כל סכנה של הצפה בתחום התוכנית.

6.18	עתיקות
א.	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2294/0 "אמת המים לעכו י"פ: 1810 עמ" 1292 מיום: 13/03/1972; 2266/0 "עכו" י"פ: 1583 עמ" 741 מיום: 01/12/1969 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
ג.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

התוכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: המכללה האקדמית גליל מערבי נייר תאגיד: 2125, ע"כ 21/16	תאריך: 21/8/2016
מגיש התוכנית	שם:	תאגיד/שם רשות מקומית: המכללה האקדמית גליל מערבי	מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם:	חתימה: הסוכנות היהודית לא"י היחידה לכספים	תאריך: 22/8/16
מגיש התוכנית	שם:	תאגיד/שם רשות מקומית: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	חתימה: ערן מבל	תאריך: 1.8.16
עורך התוכנית	תאגיד:	ארכיטקטורה וביצוע ערים בע"מ רח' קק"ל 4 קט' טבעון טל: 04-9835146	מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה: המכללה האקדמית גליל מערבי נייר תאגיד: 2125, ע"כ 21/16	תאריך: 21/8/2016
יזם בפועל	שם:	תאגיד: המכללה האקדמית גליל מערבי	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה: הסוכנות היהודית לא"י היחידה לכספים	תאריך: 22/8/16
יזם בפועל	שם:	תאגיד: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 25.08.16
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: הסוכנות היהודית לא"י	תאריך: 22/8/16
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	היחידה לכספים	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	מספר תאגיד:

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מטי' 21709 / 2 ששמה המכללה האקדמית גליל מערבי - מעונות הסטודנטים (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. רוזנטל מאיר, יועץ תשתיות, נספח מים וביוב ונספח ניקוז  
 ב. אברהם לוי, יועץ תנועה, נספח תנועה
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.

ערן מבל  
 ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ  
 ח.מ. 51226190  
 רח' הק"מ 4, טבעון  
 ת"ד 04-9835146  
 חתימת המצהיר

25.7.2016  
 תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה מנחם לוי (שם), מספר זהות 051437796  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/21709 ששמה המכללה האקדמית גליל מערבי – מעונות הסטודנטים (להלן – ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
או לחילופין (מחק את המנותר): \_\_\_\_\_
  3. אני מומחה בתחום אס, ג'א, ג'א, ג'א שלא חלה לגביי חובת רישוי.
  4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תוכנית איש קלס אנליז בתוכנית.
  5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
  6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מ. דוונטל מהנדסים בע"מ  
תכנון ויעוץ הנדסי  
ח.פ. 514330752  
יילוד ד.ג. משגב 03:103  
טל. 052-500627  
חתימת המצהיר

1.8.16

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אברהם לוי (שם), מספר זהות 69156107  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21709 ששמה המכללה האקדמית גליל מערבי – מעונות הסטודנטים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם האו"ם (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 22045 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ 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.

לוי & שטרק  
מהנדסים יועצים בע"מ  
חתימת המצהיר

26/07/2016  
תאריך



מס': 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

**נספח 1ה: הצהרת המודד<sup>1</sup>**

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.  
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 התכנית: ג/21709

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטרי:

- 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: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רישיון	חתימה	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: 18.11.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רישיון	חתימה	תאריך
רן סל	609		18.11.15

<sup>1</sup> לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>