

משרד הפנים חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז הצפון ועדה מחוזית

28-02-2008

הוראות התוכנית

נתקבל

נצרת גליל

תוכנית מס' ג/16964

שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה ברח' העלייה 32 בנהרייה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: עיריית נהרייה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16964 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.8.08 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 16964 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.6.07 להפקיד את התכנית</p> <p>יו"ר הו"מ המחוזית</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16964 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865 מיום 11.11.08</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 16964 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5790 מיום 2.4.08</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית אמורה לתת תשתית תכנונית ותוספת בנייה לבניין מאושר.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות הבניה ברח' העלייה 32 בנהרייה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

16964/ג

מספר התוכנית

1.166 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

18.02.08

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- תוכנית מפורטת
- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף" בחוק

- ל"ר התכנית היא בסמכות ועדה מחוזית
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

(1)

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נהריה
		קואורדינטה X	208925
		קואורדינטה Y	768745
1.5.2	תיאור מקום	רח' העלייה	32
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית נהריה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נהריה
		שכונה	מרכז
		רחוב	העלייה
		מספר בית	32

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18165	מוסדר	• חלק מהגוש	24	67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

עמוד 4 מתוך 18

26/02/2008

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/2/1986	י.פ. 3305	שינוי סוג המגורים	• שינוי	ג/851
16/1/1996	י.פ. 4229	שינוי סוג המגורים שינוי אחוזי בניה שינוי צפיפות שינוי קווי בניין שינוי הוראות התכנית-התרת הקמת גזוזתראות	• שינוי	ג/במ/103
22/6/1999	י.פ. 4770	שינוי סוג המגורים שינוי אחוזי בניה שינוי צפיפות שינוי קווי בניין שינוי הוראות התכנית-התרת הקמת גזוזטראות	• שינוי	ג/10715
31/07/83			• כפיפות	תמ"א 13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים ל"ר	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' זלסקה ענן	18.02.08	1	ל"ר	1:250		מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' זלסקה ענן	18.02.08	ל"ר	13	ל"ר		מחייבים	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' זלסקה ענן	18.02.08	1	ל"ר	1:100		מנחה	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מחוברים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התכנית אמורה לתת תשתית תכנונית לתוספת לבניין מאושר. התכנית מציע הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות והגדלת גובה מרבי מותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי הבניה לשטחים עיקריים מ-107% ל-117.7%
 הגדלת הצפיפות מ-11 יח"ד לדונם ל-13 יח"ד לדונם
 הקטנת קווי בניין צפוני צידי מ-5 מ' ל-4.5 מ'
 הקטנת קווי בניין צידי דרומי מ-5 מ' ל-4.5 מ'
 הקטנת קווי בניין מזרחי אחורי מ-5 מ' ל-4.5 מ'
 התרת הקמת גזוזטראות בקו בבניין קדמי 3- מ' ואחורי 3 מ'
 התרת הקמת גגוני כניסה בקומת הקרקע בקו בבניין קדמי 3- מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.166 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1177	+107	1070	מ"ר	מגורים ב'
		13	+2	11	מסי יח"ד	
					מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב' דרך מאושרת	1	לי"ר
	2	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
א. בניין מגורים כולל דירות מגורים, חניות, לובי, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
א. תוספת לבניין המאושר תעשה מתוך מגמה לשמור על סיגנונו של הבניין המאושר. אופי הבניין הסופי יהיה ים תיכוני וגמר החיצוני שלו יהיה בחומר קשיח בגוונים בהירים.	עיצוב אדריכלי	א.
		ב.
		ג.

4.2 שם ייעוד: דרך קיימת		4.2
שימושים		4.2.1
א. כפי שמוגדר בתכנית ג/851		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
א. לפי תכנית ג/851		א.
		ב.
		ג.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המותרות.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3. חניה

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנידרש בחוק ובאישור הועדה מקומית.

6.4. מים, ביוב וניקוז

מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד מהנדס הועדה מקומית.
ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5. חשמל**איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים על שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
אין לבנות מבנים מעל קבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.6 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח האשפה בשטח המגרש ויוסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 מבנים וגדרות להריסה

היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.7 הוראות הג"א:

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לחותאת היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מאישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27/2/08	חתימה	טל.מ.ח.צ ח.פ. 5-253746-5			מגיש התוכנית
27/2/08	חתימה	טל.מ.ח.צ ח.פ. 5-253746-5			יזם בפועל (אם רלבנטי)
27/2/08	חתימה	טל.מ.ח.צ ח.פ. 5-253746-5			בעלי עניין בקרקע
26/2/08	ד"ר א. א. א.	גדעון בן שלמה קוליס בן שלמה	057140912 12269905	גדעון בן שלמה קוליס בן שלמה	
26/2/08	זלטה ע"ש אדריכלות מס 82110	אדריכלית זלטה עוז	309700128	אדריכלית זלטה עוז	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		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		
✓		• בני קבוצות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (2)
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
✓		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקיר השפעה על הסביבה התשי"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: ___ נספח בינוי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכלית זלטה עוז, מספר זהות **309700128** מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/16964 ששמה הגדלת הזכויות הבניה ברח' העליה 32 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון **82110**
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. יוסי וידר-מודד מוסמך
 ב. ליר
 ג. ליר
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.

זלטה עוז
 אדריכלית
 מס רשיון 82110

26/2/08

חתימת המצהיר


תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/16964

(בעת המדידה המקורית)


1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

וידר יוסי, מודד מוסמך
מ.ר. 784
טל. 056-856804, 9522949
WIDERBBS@NETVISION.NET.IL
שם המודד המוסמך זיו הגליל, מספר רישון ד. 15

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 11/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

וידר יוסי, מודד מוסמך
מ.ר. 784
טל. 056-856804, 9522949
WIDERBBS@NETVISION.NET.IL
זיו הגליל, מספר רישון ד. 15

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רישון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס סיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולחוי"ף		12.12.07
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	טעונה אישור / לא טעונה אישור
		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת 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.