

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': תכנית מס' גנ/18156

שם תוכנית: שינוי בחלוקת שטחי בנייה ברח' אחד העם 5, בנהריה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: נהריה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <div data-bbox="199 883 718 1182" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' גנ/18156 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 9.3.10... לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברין (ו"ד הוועדה המחוזית) סמנכ"ל לתכנון</p> </div> | |
| <div data-bbox="271 1446 702 1618" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית גנ/18156 הורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6098 מיום 21-6-10</p> </div> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה תכנית גמ/16599 החלה במקום. ומעבירה שטח שרות לשטח עקרי מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בחלוקת שטחי בנייה ברח' אחד העם 5
-בנהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

גנ/ 18156

מספר התוכנית

1.115 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מתן תוקף

1

מספר מהדורה בשלב

15.3.2010

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

לפי סעיף בחוק

(א)62

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 | נהריה |
| | | קואורדינטה X | 209500 |
| | | קואורדינטה Y | 767750 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | רח' אחד העם 5 | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | נהריה |
| | | התייחסות לתחום הרשות | כל תחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית | עכו נהריה עיר אחד העם 5 |

ימרוסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18172 | מוסדר | חלק מהגוש | 92 | 95 |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|
| 25.6.1984 | 3305 | תכ"ז משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 851 ממשיכים לחול.. | שינוי | 851/ג |
| 16.1.1996 | 4371 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול. | שינוי | 103/במ |
| 22.6.1999 | 4770 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול | שינוי | 10715/ג |
| 27.11.2007 | 5744 | המרת שטח שרות לשטח עקרי מבלי לשנות את סה"ה השטח המותר. | שינוי | 16599/ג |
| 16.11.06 | 696 | פשט הצפה | תואם | תמ"א 34 ב/3 |
| 12.07.07 | 1955 | אזור א' | תואם | תמ"א 34 ב/4 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך תאישור | גודם מאשר | עורך המסמך | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר עמודים ל"ר | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|------------------------|-------------------|---------------|-------------|-----------------|-------|---------|----------------|
| | ועדה מתווית | אדרי' ברנדייס יוחנן | 15.3.2010 | | 24 | | ל"ר | • מחייב | חוראות התוכנית |
| | ועדה מתווית | אדרי' ברנדייס יוחנן | 15.3.2010 | 1 | | ל"ר | 1:250 | • מחייב | תשריטת התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

| מגיש התוכנית | | | | 1.8.1 | | | | מקצוע / תואר / יום | | | | | | |
|--------------|-------|------|--------|-------|----------------|-----------|--------------------------|--------------------|------|------|------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| גושי/תלפון | זמא"ת | מספס | סלולרי | סלפון | כחופת | מס' תאגיד | מס' תאגיד/שם רשות מקומית | מספס | מספס | מספס | מספס | שם פרסי ומשפחה | שם פרסי ומשפחה / י. כוכב ובעני בנייה בעלים | מקצוע / תואר / יום |
| 18172/92 | זמא"ת | מספס | סלולרי | סלפון | 76 ויצמן תחריף | 513425520 | ת.פ: 513425520 | מספס | מספס | מספס | מספס | לוריג רפי עמיני יפני כח | שם פרסי ומשפחה | |

1.8.2 יום במתל

| 1.8.2 יום במתל | | | | מקצוע / תואר / יום | | | |
|----------------|------|--------|-------|--------------------|-----------|--------------------------|------|
| זמא"ת | מספס | סלולרי | סלפון | כחופת | מס' תאגיד | מס' תאגיד/שם רשות מקומית | מספס |
| זמא"ת | מספס | סלולרי | סלפון | כחופת | מס' תאגיד | מס' תאגיד/שם רשות מקומית | מספס |
| 049929341 | מספס | סלולרי | סלפון | 76 ויצמן תחריף | 513425520 | ת.פ: 513425520 | מספס |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| זמא"ת | מספס | סלולרי | סלפון | כחופת | מס' תאגיד | מס' תאגיד/שם רשות מקומית | מספס | מספס | שם פרסי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------------|------|--------|-------|---------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|---------------------------|-----------------|
| Lorig02@bezeqint.net | מספס | סלולרי | סלפון | שד' החעתון 45 תחריף | | | 006082101 | 01688084 | לוריג רפי עמיני יפני כח | שורד דין / פרטי |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 052620366 | 052620366 | כתן ראבן | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 054022678 | 054022678 | כתן יובל | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 001615393 | 001615393 | ברלענר גדי | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 42660811 | 42660811 | ברלענר חתר | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 053439360 | 053439360 | שאול דומן | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 072855331 | 072855331 | חנת סורום | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 10165959 | 10165959 | בריישנסקי מרגלית | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 6171516 | 6171516 | בריישנסקי מליכאל | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 1682350 | 1682350 | מירזיינסקי פני | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 30534036 | 30534036 | מירזיינסקי יצחק | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | דדכו | 04fc06363 | סרור קטיה | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 321112237 | 321112237 | קייקוב טעלי | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 312907967 | 312907967 | קייקוב אדוארד | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 013307566 | 013307566 | חיים בר רותמן | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 313822488 | 313822488 | ליטפס אנה | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 309491314 | 309491314 | סוור טטיאנה | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 309491256 | 309491256 | סוור ולדמיר | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | 309114718 | 309114718 | ימנו גופמן | |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | | | י. כוכב ובעני בנייה בעלים | יום |
| | מספס | סלולרי | סלפון | אחד חעם 5 | | | | | עריית תחריף | עריית תחריף |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| שם | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רישיון | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-----------------------|-------------------------|-------------|---------------------------|--------------------|-----------|
| דז"א"ל | מס' 049922456 | סלולרי | מספר זהות 004076650 | אד"ר / ע"י.מ.ב.נ.ע | עורך ראשי |
| archbran@zahav.net.il | 0774404770 | ל"ר | שם פרטי ומשפחה בדר"ס ירתק | מודד / מוסמך | מודד |
| saldsaad@zahav.net.il | 0774404770 | ל"ר | שם פרטי ומשפחה וידד ייסי | מודד / מוסמך | מודד |

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 |
| | |

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**

העברת שטח שרות לשטח עיקרי להשלמת דירות קיימות בקומה ד' ו-ה' וסאונה פרטית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

המרת שטחי שרות לשטח עיקרי מבלי לשנות את הצפיפות המאושרת וסה"כ שטח הבנייה הכולל המותר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.115 דונם |
|-------------------------|------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-----------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| שטח עיקרי | | 1593.0 | 44.0 | 1549.0 | מ"ר | מגורים ג' |
| ללא שינוי | | 15 | --- | 15 | מס' יחיד | |

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כמותיים | | | | תאי שטח | |
|-----------------|-----|-----|-----|---------|------------|
| ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | תאי שטח | יעד |
| ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | 99 | מגורים ג' |
| ל"ר | ל"ר | ל"ר | ל"ר | 201 | דרך מאושרת |

על אף האמור בפעק" 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי"ט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי"ט על החזרות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מוצב מוצע | | | מוצב מאושר | | |
|-----------|-------|-------------------|------------|-------|-------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעד | אחוזים | מ"ר | יעד |
| 87.8 | 979.0 | מגורים ג' | 87.8 | 979.0 | מאזור המרכז' |
| 12.2 | 136.0 | דרך קיימת ומאושרת | 12.2 | 136.0 | דרך קיימת ומאושרת |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | שם ייעוד: |
| 4.1.1 | שימושים |
| .א. | מגורים , |
| .ב. | מחסנים, חניות |
| .ג. | משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבניין אשר שטחם לא יעלה על 30.0 מ"ר בתחומי הדירה. |
| .ד. | סאונה פרטית. |
| 4.1.2 | |
| .א. | עיצוב אדריכלי |
| דודי שמש- בגג שטוח ישולבו חקולטים, הדוודים ושאר האלמנטים בעיצוב הנג. | |
| .ב. | הוראות פיתוח |
| גדרות - על גבול המגרש המונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. גיטן - השטחים המגוננים יוכשרו להחזרת מי הנגר העילי. | |

| | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 4.2 | שם ייעוד: |
| 4.2.1 | שימושים |
| .א. | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות , מדרכות, גיטן וחניה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| .א. | אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

| מספר קניין (מסר) | קניין בנין (מסר) | קדמי מערבי (2) | מספר קיטות | | גובה מבנה (מטר) (1) | תכנית משטח תא (מסר) | צפיפות (%) | צפיפות לידים (מסר) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה מ"ר | | שטח בניה מ"ר | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|------------------|------------------|----------------|-------------|-------------|---------------------|---------------------|------------|--------------------|-----------|-----------------------|--------------|-------------|--------------|-------|-----------------|------------|------|-----------|
| | | | מרחק לקניסה | מרחק לקניסה | | | | | | | מרחק לקניסה | מרחק לקניסה | | | | | | |
| 4.5 | 4.5 | 4.5 | 5.0 | -- | 21.4 | 7 | 50.0 | 15.3 | 15 | 240.0 | 2349.0 | -- | -- | 756.0 | 1593.0 | 979.0 | 99 | מגורים ג' |

(1) לא כולל ח' מדרגות, ח' מעלית, מעקה תקני וסאונה פרטית.

(2) 3.6 מ' להבלטת גוזזרואות.

(3) 3.6 מ' למדרגת גן חיצונית.

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

1. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית
 - א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחנייה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, " ומאושרת ע"י ועדה מקומית.
 - ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס העיר .
 - ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF .
 - ד. הגשת כתב שיפויי חתום ע"י היוזם ועפ"י נוסח הועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם . יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעם.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור נספח תחבורה ע"י הועדה המקומית, ומהנדס העיר .

6.4 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 עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את ת'ת ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | |
|----------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| | 3 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| | 2 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד |
| | 5.00 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה |
| | 2 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ) |
| 20.00 מ' | - | ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו |
| 35.00 מ' | - | ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו |
| | 0.5 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך |
| | 3 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה |
| | בתאום עם חברת חשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון |
| | 1 מ' | י. ארון רשת |
| | 3 מ' | יא. שנאי על עמוד |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית 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 ובקרבה של מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הזמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 עיצוב אדריכלי

חזות המבנים בתחום התכנית :

א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (משותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.

כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.

והסתרה דקורטיבית של כל האלמנטים על הגג.

ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ג. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.

ד. שלטי פרסום יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדן.

ה. על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סוללרי למינהם.

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.12 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.13 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.14 סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

- א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח (להלן).
(במידה שבמגרש מתוכננים שימושים אחרים יינתן פתרון נפרד לכל שימוש, לשביעות רצון מהנדס העיר).
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.
כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר.
כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.15 תכנית פתוח

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה.
- תכנית הפיתוח**
- א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
ב. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).
ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
ה. תכלול גם תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר.
ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר.
התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צידיה.

6.16 אישור יועץ בטיחות

- כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות לתכנון המבוקש.
כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישור הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.17 מיקום מאגרי המים

- "מאגר המים לצרכי כבוי אש ימוקם במיפלא הכניסה מאגר מים לצרכי הדירות בבניין ובצמוד אליו חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במיפלא קומת הכניסה. בכל מקרה אלו ישולבו בבינוי של המבנה ותובטח הסדרתם לשביעות מהנדס העיר".

6.18 משרד להגנת הסביבה

- "תנאי לקבלת היתר לפתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריד".

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|-------------|----------|--------|
| 1 | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ. חתימה: <i>י. כוכב ובניו בנייה בע"מ</i> חברה לבניה ונסים והשקעות | | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | מגיש התוכנית |
| שם: אדר'ברנדייס יוחנן חתימה: <i>אדר'ברנדייס יוחנן</i> 9630 רשיון | | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | עורך התוכנית |
| שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ. חתימה: <i>י. כוכב ובניו בנייה בע"מ</i> חברה לבניה ונסים והשקעות | | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | יזם בפועל |
| שם: כהן רחל חתימה: <i>רחל לוריג</i> 01688084 מספר ת.ז. | | מספר ת.ז. : 052620366 | מספר ת.ז. : 054022678 | בעל עניין בקרקע |
| שם: כהן ראובן חתימה: <i>ראובן</i> 04-9920030, 9926757 | | מספר ת.ז. : 052620366 | מספר ת.ז. : 054022678 | בעל עניין בקרקע |
| שם: כהן יובל חתימה: <i>יובל</i> | | מספר ת.ז. : 052620366 | מספר ת.ז. : 054022678 | בעל עניין בקרקע |
| שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ. חתימה: <i>י. כוכב ובניו בנייה בע"מ</i> חברה לבניה ונסים והשקעות | | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | מספר תאגיד: ח.פ. : 513425520 | בעל עניין בקרקע |
| שם: ברלינגר גדי חתימה: | | מספר ת.ז. : 001615293 | מספר ת.ז. : 42660811 | בעל עניין בקרקע |
| שם: ברלינגר חנה חתימה: | | מספר ת.ז. : 001615293 | מספר ת.ז. : 42660811 | בעל עניין בקרקע |
| שם: שאול רזקן חתימה: | | מספר ת.ז. : 053439360 | | בעל עניין בקרקע |
| שם: חתן סוהם חתימה: | | מספר ת.ז. : 072855331 | | בעל עניין בקרקע |
| שם: בורישנסקי מרגלית חתימה: | | מספר ת.ז. : 10165959 | | בעל עניין בקרקע |
| שם: בורישנסקי מיכאל חתימה: | | מספר ת.ז. : 6171516 | | בעל עניין בקרקע |
| שם: מידזיינסקי פני חתימה: | | מספר ת.ז. : 1682350 | | בעל עניין בקרקע |

| | | | |
|--------------------------------|--------|----------------------|-----------------|
| שם: מדז'ינסקי יצחק | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 30534036 | |
| שם: סרור קטיה | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 04fc06363 | |
| שם: קייקוב נטלי | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 321112237 | |
| שם: קייקוב אדוארד | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 312907967 | |
| שם: חיים בר רותמן | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 013307566 | |
| שם: ליטבק אנה | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 313822488 | |
| שם: סוזיר טטיאנה | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 309491314 | |
| שם: סוזיר ולדימיר | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 309491256 | |
| שם: יבגני גופמן | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 309114718 | |
| שם: ע"יד ר. לוריג עסיי יפוי כח | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | מספר ת.ז.: 006082101 | |

חתימת לוריג ר. עסיי
 לפאל נוסטריוו
 ע"יד שיוור 5375
 הגעתון 45 ת.ז. 130, נהריה 22101
 טל. 9926757, 04-9920030

| | | | |
|-------------------------|--------|-------------|-----------------|
| שם: עירית נהריה | חתימה: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד רשות מקומית: | | מספר תאגיד: | |

9. 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.
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא |
|----------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| מסמכי התוכנית | 1.7 | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | V | |
| | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו? | V | |
| | | אם כן, פרט: <u>בינוי</u> | | |
| הוראות התוכנית | | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | V | |
| תשריט התוכנית ⁽¹⁾ | 6.1, 6.2 | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | V | |
| | 2.2.7 | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | V | |
| | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | V | |
| | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | V | |
| | 4.1 | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ | V | |
| | 4.3 | קיום תשריט מצב מאושר | V | |
| | 4.4 | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית. | V | |
| | | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | V | |
| | | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה) | V | |
| | | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | V | |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית | | מספר התוכנית גנ/18156 | V | |
| | 1.1 | שם התוכנית | V | |
| | | מחוז | V | |
| | 1.4 | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | V | |
| | 1.5 | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | V | |
| | 1.8 | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | V | |
| | 8.2 | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | V | |

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

| תחום הבדיקה | סעיף בנהל | נושא | כן | לא |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | V |
| | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | V |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | V |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | V |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | V |
| | | • שמירת מקומות קדושים | | V |
| | • בתי קברות | | V | |
| | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | V | |
| איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾ | 1.8 | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | V | |
| | פרק 12 | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: | V | |
| | | קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | V | |
| טפסים נוספים ⁽⁴⁾ | פרק 14 | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | V | |
| | 1.8 | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | V | |
| חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾ | | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? | V | |
| | | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | V | |
| רדיוסי מגן ⁽⁶⁾ | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? | V | |
| | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | V | |
| | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | V | |
| | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | V | |

⁽³⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עמ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספר הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובחוזיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' ברנדייס יוחנן, מספר זהות 04076650 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/18156 ששמה שינוי בחלוקת שטחי הבנייה רח' אחד העם 5 נהריה. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בונה ערים מספר רשיון 9630.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. נדר יוסי מודד מוסמך
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.

ברנדייס יוחנן
אדר' ברנדייס יוחנן
ר"ח מס' גנ/18156
04-9922458:072 04-9927826:70

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גנ/18156

נוש: 18172 חלקה: 92

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

וידר יוסי מודד מוסמך
מ.ר. 784
טל. 056-856804, 9522949
WIDER5SD@NETVISION.NET.IL
זיו הגלייה 7/11/08 ת.ד. 115

784 וידר יוסי מודד מוסמך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

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 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 המאשר | מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | | |
| 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 |