

3006415

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17561

שם תוכנית: הגדלת אחוזה בנייה, עין שרה נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="235 974 803 1276" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17561 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.3.09 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<div data-bbox="406 1433 836 1601" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור זכויות תח' 17561 במסגרת תוכנית התכנון מס' 17561 ת"ת</p> </div>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת הגדלת שטחים עיקריים ומגדירה שטחי שירות בנוסף מאפיינת את חתך המבנה המבנה בן 3 קומות על עמודים עם עליית גג מוכתבת מתבי"ע מאושרת. סה"כ 12 יחיד ללא שינוי מהמאושר כיום. הגדלת השטחים נדרשת ע"מ להגדיר שטחי שירות אשר התבי"ע המאושרת אינה מגדירה כלל, והגדלת השטח העיקרי ע"מ לחשב את החלל שנוצר בעליות הגג המוכתבות בתבי"ע המאושרת.

דף ההסבר, מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	הגדלת אחוזי בנייה, עין שרה נהריה	יפרסם ברשומות
1.1	שם התוכנית	הגדלת אחוזי בנייה, עין שרה נהריה	
	מספר התוכנית	175611ג	
1.2	שטח התוכנית	1679.6 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	4	
	תאריך עדכון המהדורה	11.08.2009	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפרסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת כן ועדה מחוזית 	
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 2	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קואורדינטה X 7661760 קואורדינטה Y 2081830
1.5.2	תיאור מקום	נהריה	בין רח' האיריס וויצמן
1.5.3	רשות מקומית בתוכנית	רשות מקומית	נהריה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	נהריה עין שרה ויצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18134	• מוסדר	• חלק מהגוש	21 מגרש 222 שחוקצה לבעלי זכויות בחלקה 16 ע"פ גבמ\14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18134	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גבמ\14	222

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
1.4.93	4099		• שינוי	גבמ14
28.11.96	4459		• שינוי	ג9088
27.12.05	5474	שטח לשימור משאבי מים	• כפיפות	תמ"א 35
24.12.01	5041	• אזור א' - פגיעות מי תהום גבוהה	• כפיפות	תמ"א 23 שינוי 15
16.7.07	5704	הולנת"ע אישרה שינוי גבולות	כפיפות	תמ"א 4134
31.7.83	1713	עודים משטח חקלאי לשטח ישוב, ישיבת ולנת"ע 418 מיום 12.01.2010	שינוי	תמ"א 13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלוח	סוג המסמך
		אדר' אביבה רוטביץ	20.3.03		22		מחייב	הוראות תוכנית
		אדר' אביבה רוטביץ	1	1			מחייב	תשריט תוכנית
		דניאל ולין	10.3.05	1		1:250	מנחה	נספח חניה
		אדר' אביבה רוטביץ	20.3.03	1		1:200	מנחה	נספח א-חרך אופייני

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המונחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות 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.

הגדרת מונח	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

הקמת בנין מגורים בין 12 דירות ב- 3 קומות הכולל חלל עליית נג לדירות העליונות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי בנייה עיקריים והגדרת אחוזי שירות. איפיון חתך עקרוני והגדלת גובה בניה מקסימלי, הגדלת התכסית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1.6796 דונם

הערות	סה"כ שטח בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1185.56		210.52+	975.04	מ"ר	מגורים
	12		אין	12	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים ג'	200	
דרך קיימת	101,100	

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: אזור מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניות ומחסנים.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
המבנה יתוכנן עם קומת עמודים בקרקע ובה חניות לרכב, מחסנים ומבואה לבניין	א.
	ב.
	ג.

4.2 שם ייעוד: דרך קיימת	4.2
שימושים	4.2.1
תשמש לתנועה ברכב וברגל כהגדרתה בחוק.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימת (יחיד לרובם נטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש/מבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטחי שטחי	צדדי	קדמי	מרתם							מרתם	שטחי	שטחי	שטחי			
5	4	4	5	0	16	50	11	12	221	221%	0	0	114	107	1108	200	אזור מגורים

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בנושא חשמל

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ולא חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
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 תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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 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 איורי מבודד (כ"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 החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 תומרים מסוכנים, המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה חקובעת כי לא ינתן 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 בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו תוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.

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 החשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 דרכים וחניות :

מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 פיקוד העורף:

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

6.6 תנאים למתן היתר בניה :

- א. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו. עיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.
- ב. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט GWD או FXD.
- ג. הגשת כתב שיפויי חתום ע"י היזם ועפ"י נוסח הועדה המקומית.

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות לחומרי הגמר וצבעם.

6.7 עיצוב אדריכלי:

על פי טבמ"א 14 למעט חתך אופייני בנספח א'.

6.8 חזות המבנים בתחום התכנית.

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס

- העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
 כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי היצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
- 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 פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.
- 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 הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.
- ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ז. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן גם של פתרונות חמסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יזבטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.
- ח. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.
- ט. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

6.9 סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקת.

- 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 אחדים 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 המוסדר.
- כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנחלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

7.0 תכנית פיתוח

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.

7.1 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 תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר, כולל סוגי הצמחייה.
- ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדה אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.

7.2 אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע.

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

7.3 אישור מורשה נגישות - כתנאי להיתר וכתנאי לטופס 4

כתנאי למתן היתר, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על-תיקוניו, ובהתאם לכל דין.

כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.

7.4 הנחיות סביבתיות.

א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הוועדה הסכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.

ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ג. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים חקימ/ים בנויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק / ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוחו.

7.5 תשתיות – חובת התווייה תת-קרקעית

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתווייה תת-קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עלילים.

7.6 חובת תכנון אחיד למיצללות – כתנאי להיתר.

כתנאי למתן היתר, יתוכננו מיצללות מעל למרפסות בקומות ומעל למשטחים המרוצפים בקומת הקרקע, במיקומים, מידות, חומרי-גמר וצבע אחידים. מיצללות אלו, ככל שיתוכננו בתכנון המקורי, שיטחם יותר בנוסף לשטח המוגדר בטבלת הזכויות ובכל קו בנין.

7.7 מיקום מאגרי המים במבנה והבטחת שילובם בעיצוב תחיתות

מאגר המים לצרכי כיבויי אש, מאגר המים לצרכי הדירות בבניין, ותדר נשואות המים, ימוקמו בתיאום עם מהנדס המים של עיריית נהריה. פתרון הסתרתם ושילובם בבינו/בעיצוב האדריכלי של המבנה, יוגש לאישור מהנדס העיר."

7.8 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס העיר נהריה.

7.9 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית. באישור מהנדס העיר נהריה ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

7.10 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של נהריה. באישור מהנדס העיר נהריה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

8. כיבוי אש:	
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק	

8.1 . הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי 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%.

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 229410 "אמת המים לעכ"ר" י"פ 1810 עמ' 1292 מיום : 13103\1972 הינו
הנם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978

3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימוןו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט

1989- יתמשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מחצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית וואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה וואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

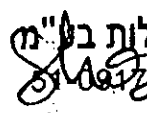
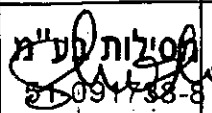
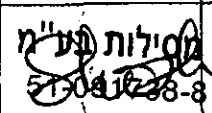

9. ביצוע התוכנית**9.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מלא	

9.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.

10. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.09 8.09		אמנון מסילות בט"ח 510091738-8 פ.ח.	540190865	אמנון מסילות	מגיש התוכנית
2.09 8.09		אמנון מסילות טע"ח 510091738-8 פ.ח.	540190865	אמנון מסילות	זים במועל (אם רלבנטי)
2.09 8.09		אמנון מסילות טע"ח 510091738-8 פ.ח.	540190865	אמנון מסילות	בעלי עניין בקרקע
3.09 8.09		אביבה רוטביין אדריכלות בנות ערים ואורכלות פנים נהרית, כ"ל הרמון 2, מתווך 27316 פנים טל: 04-9927231, 04-9927231 נייד: 052-488218 E-mail: aviva_r@bezeqint.net WWW.ROTBEM.A.CC.IL	055299051	אביבה רוטביין	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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	=	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	=	
		אם כן, פרט: _____ תנועה, וחתך אופייני		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	=	
תשריטת התוכנית ^(א)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	=	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	=	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	=	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	=	
	4.1	התשריטת ערוך על רקע של מפת מדידה מעדכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ^(ב)	=	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	=	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	=	
		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	=	
		מספר התוכנית	=	
התאמה בין התשריטת להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	=	
		מחוז	=	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	=	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	=	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	=	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	=	

^(א) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – החוזיות לעריכת תשריטת התוכנית.
^(ב) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		=
		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		=
		• בתי קברות		=
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנגעות לטיסה?		=
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		=
	פרק 12	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)		=
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית		=
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		=
חומרי חמירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		=
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חמירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		=
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		=
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		=
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ונסיקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י הוצאת החוזים מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנשא בפרק 10 במנהל ובחוזיות האגף לתכנון נשאי בניית התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ תערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לעובי בלבד לעובי קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אביבה רוטביין__ (שם), מספר זהות 055299051,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג'17561_ ששמה הגדלת אחוזי בנייה עין שרה נהריה (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35530.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. דניאל ולן יועץ תנועה וחניה

ב.

ג.

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 אחד 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.

אביבה רוטביין
אדריכלית, מנהל ערך ואדריכלית פנימי
נחריה, שבג' הרקוון 2, מיקוד 22326
טל: 04-992771-04
052-4882187
התאמת תצהירי
BEIN.AND.CO.IL

8.09
3.09
תאריך

11/08/2009

עמוד 19 מתוך 22

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דניאל ולין (שם), מספר זהות 009534683 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17561 ג ששמה הגדלת אחוזי בנייה עין שרה נהריה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום חניה ותנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 20042 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הכנסות / אגרות 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.

דניאל ולין / חתום בע"מ
 חתימת המצהיר

8.09

~~3.09~~
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17561 ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, גמדה על ידי
בתאריך 9.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעמ"ל.

וידר יוסי, מודד מוסמך
מ.ד. 784
טל. 056-856804 / 9572949
WIDERBSD@NEVISION.NET.IL
זיו הגליל, ת.ד. 115
חתימה

784
מספר רשיון

וידר יוסי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 9/10/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

וידר יוסי, מודד מוסמך
מ.ד. 784
טל. 056-856804 / 9572949
WIDERBSD@NEVISION.NET.IL
זיו הגליל, ת.ד. 115
חתימה

784
מספר רשיון

וידר יוסי
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 מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה 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