

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17547

שם תוכנית: הגדלת צפיפות ואחוזי בנייה רח' ז' בוטינסקי 10 נהריה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: נהריה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/17547 חועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12/01/2011 לאשר את התכנית יוסף ברוך יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה סמנכ"ל לתכנון	
הוועדה לאשרור תכנית מס' ג/17547 פרוטוקול מס' 6270 21.2.11 מיום	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להגדיר יעודי קרקע והוראות תכנון חדשות בהתאמה למדיניות הועדה המחוזית – התחדשות עירונית - מע"ר נהריה- שמגרש זה נמצא בתחומה. יוקם מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע + מרתף חניה תת קרקעית . סה"כ 24 יח"ד בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית

הגדלת צפיפות ואחוזי
בנייה רח' ז'בוטינסקי
10 נהריה

מספר התוכנית

ג/17547

1.2 שטח התוכנית

1310 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

הפקדה

מספר מהדורה בשלב 6

תאריך עדכון המהדורה 08.03.2011

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

כן

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד

וחלוקה

ללא איחוד ו/או חלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה y 768\215
קואורדינטה x 208\900

1.5.2 תיאור מקום רחוב ז'בוטינסקי בסמיכות למגדל המים.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
נהריה ז'בוטינסקי 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	מוסדר	חלק מהגוש	74	66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גו851	שינוי	תכנית זו גו17547 גוברת	3305	25.6.84
גובמ/103	שינוי	תכנית זו גו17547 גוברת	4371	16.1.96
גו10715	שינוי	תכנית זו גו17547 גוברת	4770	22.6.99
תמ"א 34ב/3	כפיפות	פשט הצפה	5606	18.12.06
תמ"א 35	כפיפות	שטח לשימור משאבי מים	5474	27.12.05
תמ"א 4ב/34	כפיפות	אזור א' פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.7.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"ק"מ	תחולה	סוג המסמך
		אביבה רוטביין	03.2011	ל"ר	24	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אביבה רוטביין	03.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אביבה רוטביין	03.2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
		מתוו"פ מהנדסים	01.2008	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח תנועה
		מ.רוזנטל מהנדסים	01.2009	1	7	1:100	מנחה	נספח ניקוז

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

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 מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
	Aviva_r@bezeqint.net	04-9927231	0524-882182	04-9920689	הרימון 2 נהריה 22326	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות
								35530	055299051

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	ארוזים יזמות בע"מ				513632257	שביל האלה 1 נהריה	04-9510344	052-2333111	04-9510344

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים	ארוזים יזמות בע"מ				513632257	נהריה שביל האלה 1	04-9510344	052-2333111	04-9510344

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	אביבה רוטביין	055299051	35530			הרימון 2 נהריה 22326	04-9920689	05204882182	04-9927231
מורד	וידר יוסי	56675903	784			נווה זר ת.ד. 115	077-4404770	050-6856804	077-4404770
יועץ תנועה	מחנדים לוי שטרק מחנדים יועצים בע"מ	005046297	23855			רח' יפו 145 א' מ. 35251	04-8553655		04-8553654
יועץ ניקיון והדרו לוגיה	מחנדים מ. רוזנטל מחנדים	051437796	27203			גילון ד.ב. משוגב 20103	04-9580621	054-7759909	04-9580225

08/03/2011

עמוד 7 מתוך 23

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**

הקמת בנין מגורים של 24 יח"ד בן 8 קומות מעל קומת הקרקע +מרתף חניה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה עיקריים ושירות, קביעת קווי בנין, קביעת תכסית, הגדלת מס' הקומות, הגדלת הצפיפות, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.310 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2705.4		1573.14 (+)	1132.26	מ"ר	מגורים
	24		13 (+)	11	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים	100	
דרך קיימת	200	

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

שם ייעוד: אזור מגורים		4.1
שימושים		4.1.1
ישמש לבניית מבנה מגורים, מחסנים, חניות.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
המבנה יתוכנן עם קומת חניה תת קרקעית ובה מחסנים, קומת עמודים בקרקע ובה חניות לרכב, מחסנים ומבואה לבניין		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת		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

מגורים	אזור	200	1002	מגרש גודל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	שטח בניה באחוזים											
							שטח לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
							שטחי בניה סה"כ	100%	60%	270%	1002	מס' תא שטח	יעוד					
														אחוזי בניה כוללים (%)				
								430 %	430%	100%	60%	270%	1002					

גובה המבנים המצוין בטבלה כולל מעלית ומתקנים טכניים.
 ** בנוסף לשטחים העיקריים יותר גוזזטרטאות ששטחן עד 14 מ"ר, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוזזטרטאות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות.
 * שטח הגינון המשותף לא יפחת מ 35% משטח המגרש ולא ישמש לחניה.

08/03/2011

עמוד 10 מתוך 23

6. הוראות נוספות**6.1 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, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני\מהכבל\מהמ חקן	
	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 אויירי 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 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 ולא 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 בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ' 3 מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ' 10 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 הוראות 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 ההשבחה 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 בנייה.
 חניה תת קרקעית, תותר חנייה תת קרקעית בקו בנין 0.

6.5 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בנייה – 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 לפרויקט בפורמט GWD או FXD.
 ג. הגשת כתב שיפויי חתום ע"י היזם ועפ"י נוסח הוועדה המקומית.
 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 לחומרי הגמר וצבעם.
 א. מימוש זכויות בניה נוספות שאושרו מכוח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
 ב. תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה נוספות שאושרו מכוח תכנית זו יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.

6.7 כיבוי אש:

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

6.8 עיצוב אדריכלי:

בהתאם לנספח בינוי המוצע והדמיה שתוצג עם הבקשה להיתר בנייה.

6.9 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 חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המיבנה, 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 /או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה /או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין /או מתקני סלולר למיניהם.

- ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכיו" תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.
- ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.
- ח. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ואו האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

6.10 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 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 הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.11 תכנית פיתוח

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

6.12 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 הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.

6.13 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.

6.14 הריסת מבנים קיימים.

המבנים המסומנים עפ"י תכנית זו להריסה ייהרסו ע"י יזמי התכנית.
על היזמים להגיש לועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם.
ההריסה תבוצע על חשבון היזמים ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.
במידה וקיימים מבנים מאסבסט, באחריות יזם התכנית לתאם מראש פירוק המבנים ו/או הריסתם בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיו.

6.15 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 הבצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.

6.16 הנחיות סביבתיות.

א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
ב. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים הקיימים/בנויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק / ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוחו.

6.17 תשתיות – חובת התווייה תת-קרקעית

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתווייה תת – קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.

6.18 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.

6.19 מיקום מאגרי המים במבנה והבטחת שילובם בעיצוב החזיתות

מאגר המים לצרכי כיבויי אש, מאגר המים לצרכי הדירות בבניין, וחדר משאבות המים, ימוקמו בתיאום עם מהנדס המים של עיריית נהריה.
פתרון הסתרתם ושילובם בבנין/בעיצוב האדריכלי של המבנה, יוגש לאישור מהנדס העיר.

6.20 מים:

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

6.21 ניקוז:

- א. לא קיימת סכנה של הצפה בתחום המבנה המוצא.
 - ב. כ-20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'), שיפועי המגרש והחניות יובילו אל השטח המחלחל.
 - ג. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל. עודפי נגר עילי הנשפכים מעל תקרת החנייה יופנו אל הכביש הראשי דרך חורים בקיר מעקה עם המדרכה או דרך צנרת קליטה שרשורית שתמוקם לאורך הקיר בצד המגרש ונגר יוזרם דרך שוחת מעבר שתחובר למערכת הניקוז בכביש.
 - ד. ניקוז מרתף יטופל באמצעות שאיבה כאמור לעיל בסעיף ג'.
 - ה. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.
 - ו. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.
 - ז. ניקוז מרתף החנייה יהיה באמצעות תחנת שאיבה נקודתית אשר תסנוק את המים לקו ניקוז עירוני סמוך.
- באישור מהנדס העיר נהריה ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

6.22 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.

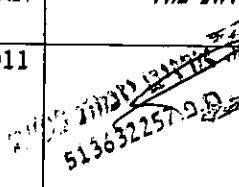
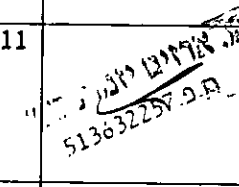
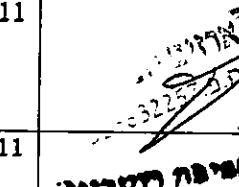
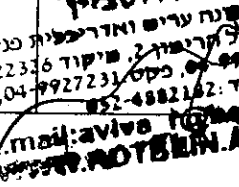
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית חניון תת קרקעי	
2	בניית המבנה כולו	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
03.2011		513632257		ארזים יזמות בע"מ	מגיש התוכנית
03.2011		513632257		ארזים יזמות בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
03.2011		513632257		ארזים יזמות בע"מ	בעלי עניין בקרקע
03.2011			055299051	אדריכלית אביבה רוטבין	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 בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	+	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	+	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	+	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	+	
	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	+	
	1.1	שם התוכנית	+	
		מחוז	+	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	+	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	+	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	+	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	+	

⁽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⁾		+
		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 הנוגעות 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 חתומים של עורכי התוכנית	+	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	+	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	+	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	+	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	+	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	+	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	+	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	+	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

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

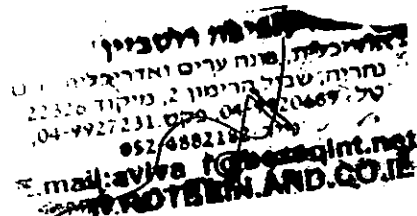
⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכלית אביבה רוטביין (שם), מספר זהות 055299051, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17547 ששמה: הגדלת צפיפות ואחוזי בניה ברח' ז'בוטינסקי 10 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. לוי שטרק - תכנון כבישים וייעוץ תנועה.
 ב. מ. רוזנטל מהנדסים – תכנון וייעוץ הנדסי תשתיות מים, ביוב, ניקוז והידרולוגיה.
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.


 חתימת המצהיר

03.2011
תאריך

08/03/2011

עמוד 19 מתוך 23

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מהנדס לוי שטרק (שם), מספר זהות 005046297, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17547 ששמה: הגדלת צפיפות ואחוזי בניה רח' ז'בוטינסקי 10 נהריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום: תכנון כבישים וייעוץ תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התחבורה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23855 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תנועה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון כבישים וייעוץ תנועה וחנייה 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
מהנדס יועצים בע"מ

חתימת המצהיר

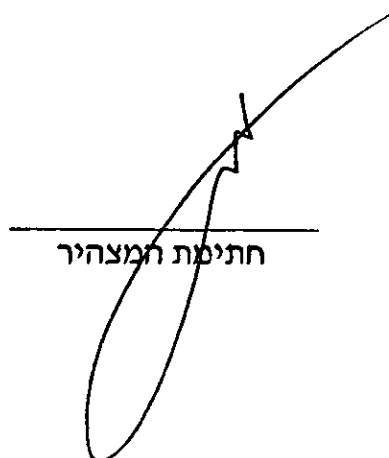
03.2011
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל (שם), מספר זהות 051437796.

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17547 ששמה: הגדלת צפיפות ואחוזי בניה רח' ז'בוטינסקי 10 נהריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום: תכנון וייעוץ הנדסי תשתיות מים, ביוב, ניקוז והידרולוגיה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום ניקוז שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז 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.



חתימת המצהיר

03.2011
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/17547

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי

בתאריך 11.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 784
טלי 0506856804 טלפקס 0774404770
widry@012net.il

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 9/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 784
טלי 0506856804 טלפקס 0774404770
widry@012net.il

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 התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	ולח"ף	29.7.2009
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.