

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 22.05.2012
 נציג ציבורי
 נצרת עילית



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19213

**שם תוכנית: רח' בלפור 14 נהריה
הגדלת צפיפות, אחוזי הבניה ומספר קומות.**

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="223 1054 734 1292" data-label="Text"> <p> משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>19213</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>3-5-12</u> לאשר את התכנית יו"ר <u> </u> מנהל מינהל התכנון <u> </u> יו"ר הועדה המחוזית <u> </u> </p> </div>	
--	--

<div data-bbox="268 1553 702 1712" data-label="Text"> <p> חודעה על אישור תכנית מס' <u>19213</u> פורסמה בילקוט חפרסומים מס' <u> </u> מיום <u> </u> </p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הקמת בניין מגורים 8 קומות סה"כ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>רח' בלפור 14 נהריה הגדלת צפיפות, אחוזי הבניה ומספר קומות.</p> <p>19213/ג</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>1.115 דונם</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>1</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p>
<p>• למתן תוקף</p> <p>20/05/12</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהרייה
 - קואורדינאטה X 208771
 - קואורדינאטה Y 767864
- 1.5.2 תיאור מקום רח' בלפור בנהרייה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נהרייה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה
 - יישוב נהרייה
 - שכונה מרכז
 - רחוב בלפור
 - מספר בית 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18171	• מוסדר	• חלק מהגוש	31	78

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
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/851	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול	3305	27/2/1986
ג/במ/103	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול	4371	16/1/1996
ג/10715	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול	4770	22/6/1999
תמ"א 13	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 13.	1713	31/7/1983
תמ"א 34 ב/3	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/3	5606	18/12/06
תמ"א 34 ב/4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/4	5704	16/07/07
תמ"א 35	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35.	4467	27/11/05
תמ"מ 9/2	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2.	ולנת"ע 276	16/8/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוז אדרי זלסקה	20/05/12	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עוז אדרי זלסקה	20/05/12	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	26.10.11	1	7	1:100/1:1,250	• מנחה אך מחייב בנושא סיכום והמלצות	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	oranim3@bezeqint.net	04-9511535	052-2816550	04-9511156	רח' זבטינסקי 1 נהריה	51355327	י.א.ג. אורנים יזמות ונכסים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יובל אורנים	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקום	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
oranim3@bezeqint.net	04-9511535	052-2816550	04-9511156	רח' זבטינסקי 1 נהריה	51355327	י.א.ג. אורנים יזמות ונכסים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יובל אורנים	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
oranim3@bezeqint.net	04-9511535	052-2816550	04-9511156	רח' זבטינסקי 1 נהריה	51355327	י.א.ג. אורנים יזמות ונכסים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים
oranim3@bezeqint.net	04-9511535	052-2816550	04-9511156	רח' זבטינסקי 1 נהריה	לי"ר	לי"ר	014883300 034331421	יובל אורנים אורית אלוני אורנים	לי"ר	לי"ר	בעלים
	04-9922303	לי"ר	04-9879811	שד' הענתון 19 נהריה 22444	לי"ר	עיריית נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקום	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
zlatka@012.net.il	04-9510207	052348172 4	04-9510207	זבטינסקי 44, נהריה	לי"ר	לי"ר	82110	309700128	ולטקה עוז	ולטקה עוז	אדריכלית	• ורד ראשי
Wisam181@yahoo.com	04-9572687		04-9572687	כפר מעיליא	לי"ר	לי"ר	1127	034223636	זחור ויסאם	זחור ויסאם	מוסמך	• ורד
meir@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	04-9580621	גילון ד.ג. משגב 20103	לי"ר	לי"ר	27203	051437796	מאיר רוזנטל	מאיר רוזנטל	מתגנס	• יע ניקוו

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 בניין מגורים יוקרתי עם דירות מרווחות. התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות, הגדלת מספר הקומות המותר והגדלת הגובה המותר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות, הגדלת התכסית, הגדלת מספר הקומות המותר, הגדלת הגובה המותר, הקטנת קווי בניין צדיים וקו בניין אחורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.115 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1509.9	לי"ר	+544.76	965.14	מ"ר	מגורים ג'
	12	לי"ר	+2	10	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

9

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
סביבה חופית	פשוט הצפה	מגורים ג'	מגורים ג'
1,11	1,11	1	1
		11	דרך מאושרת
			עתיקות
			1,11

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מועד		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
80.89	902	902	מגורים ג'
19.11	213	213	דרך מאושרת
100	1,115	1,115	סה"כ
		100	אחוזים
		80.89	מגורים ג'
		19.11	דרך מאושרת
		100	סה"כ

יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
.1	בניין מגורים כולל דירות מגורים, מחסנים, מעברים, לובי וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חנייה, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
.1	עיצוב אדריכלי אופי הבניין יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני שלו יהיה בחומר קשיח בגוונים בהירים. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
.2	בריכת שחיה פרטית כתנאי להיתר בניה: 1. מערכת המים של בריכת השחיה תופרד מרשת אספקת המים העירוניים ע"י מכשיר מונע זרימה חוזרת (מו"ח) תקני או שווה ערך. 2. בריכת השחיה מותרת רק במקום שיש מערכת ביוב מרכזית מסודרת המסוגלת לקלוט את שפכי הבריכה בעת ריקון, מבלי לגרום להצפת השטח ו/או מטרדים הנובעים ממים עומדים כגון דגירת יתושים. 3. התחייבות היזם כי הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד ולא יתקיימו בה פעילויות כגון: קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות הקשורה להשכרת חדרים (צימרים) וכדומה.
.3	הוראות פיתוח גדרות- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה עפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי גינון- השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי נגר העילי

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (מ"ר)	מספר יחיד	אחוזי כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה %				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני		מתחת	מעל							שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעות	מעל לבנייה הקובעות (5)	שירות			
4.5	4.5	4.5	5	1	8	26.5 (1)	40%	13.3	12	253.79%	253.79%	10% (4)	-	76.39%	167.4%	902	1	מגורים
4.00																		

(1) הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין ועד לפני הכתרון של תקרת גג העליון. הגובה המותר לא כולל מעקה גג תיקני, בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים.

(2) קו בניין עבור גוזטאות

(3) בוסף לשטחים המפורטים בטבלה שלעיל, תותר בניית גוזטאות בשטח של עד 168 מ"ר.

(4) עבור מחסנים. גובה נטו קומה לא יעלה על 2.2 מ'

(5) תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(6) המבנה בתחום התכנית, כולל גוזטאות, לא יבנה במרחק קטן מ-1/3 גובה המבנה הגבוה מבין שני מבנים סמוכים (בינו לבין מבנה סמוך) הן בגבול התכנית והן במגרשים סמוכים ומקווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות. אי עמידה בתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.

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

תנאי מתן היתר בניה:

1. הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
2. הגשת הדמיה של המבנה כפי שיראה בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס העיר.
3. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.
4. 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 חומרי הגמר וציבעם.
5. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנידרש בחוק. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.

6.4 מים וביוב

מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הוועדה המקומית.
 ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 ניקוז - טיפול במי נגר עילי

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לצורך שיהיו וניהול נגר בתחומי המגרש.
 השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ניהול נגר כמופיע בנספח הניקוז, אשר יאפשרו קליטת וניהול מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.
 שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
 מי מרזבי הגגות יופנו אל שטח המחלחל ו/או לניצול חוזר במיכל מי חרום לכיבוי אש. עודפי המים יועברו למערכת הניקוז העירונית.
 תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או 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 בתאום 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 טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה 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:

מחיל הקיצוני/מחכבל/מהמתק	מצייר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ")	2.00 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.	35.0 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל
י. ארון רשת	1.00 מ'
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /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 חשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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 החשמל במתח עליון על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7. 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 יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
תנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתא מאת הנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.8. הוראות הג"א:

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

6.9. כיבוי אש:

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 עיצוב אדריכלי :

חזות המבנים בתחום התכנית :

1. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
2. כתנאי למתן היתר, במסגרת תוכנית בקשה להיתר יוצג ויתואם עם מהנדס העיר חיפוי מחומר קשיח של כל חלקי המבנה לרבות פיר המעלית אם יבנה.
3. לא תתוקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
4. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו.
5. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.
6. שלטי פרסום יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.
7. 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 למינחס.
8. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתוכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
9. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.
10. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד, ניקוז המזגנים יחיה דרך צנרת פנימית במבנה".

6.11 . פיתוח סביבתי :

1. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
2. שטח הגינון המשותף יהיה 25% משטח המגרש לדיירי הבניין ולא ישמש לצרכי חנייה.
3. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 מבנים וגדרות להריסה :

המבנים והאלמנטים המסומנים בתשריט להריסה יחרסו כתנאי למתן טופס 4..

6.13 תוכנית פתוח :

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה ותכנית הפיתוח
1. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
 2. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).
 3. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
 4. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהרייה.
 5. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר, כולל סוגי צמחיה.
 6. 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 צדיה.

6.14 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.

6.15 מיקום מאגרי המים :

מאגרי המים לצרכי כיבוי אש ומאגרי המים לצרכי הדירות יוקמו ימוקמו לפי דרישות הגורמים

המאשרים : משרד מהנדס העיר ושרותי הכבאות.

6.16 משרד להגנת הסביבה :

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

6.17 הפקעות

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

6.18 עתיקות :

1. השטח המסומן בתשריט מיום 13/03/1972 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש ל ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בחתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יישו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב לייר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: _____		חתימה: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	שם: _____	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: _____		י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ ז'בוטינסקי 1 נהריה טל' 04-9510641	תאגיד/שם רשות מקומית: _____	
תאריך: 20/5/12		חתימה: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	שם: _____	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 30970028		אדרי זלסקה עוז	תאגיד: _____	
תאריך: _____		חתימה: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	שם: _____	יזם בפועל
מספר תאגיד: _____		י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ 5135271 ס.פ. ז'בוטינסקי 1 נהריה טל' 04-9510641	תאגיד: _____	
תאריך: _____		חתימה: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ	שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____		י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ 5135271 ס.פ. ז'בוטינסקי 1 נהריה טל' 04-9510641	תאגיד: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ יוסי אורנים אורית אלוני אורנים	
תאריך: _____		חתימה: _____	שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____		עיריית נהריה	תאגיד: _____	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' זלטה עוז (שם), מספר זהות 309700128, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19213 ששמה

הגדלת אחזי הבניה ברחי בלפור 14 נהרייה

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלים 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. מאיר רוזנטל – יועץ ניקוז

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
 נייד: 052-348724

חתימת המצהיר

20/5/12

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל - יועץ ניקוז (שם), מספר זהות 051437796 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19213 ששמה **הגדלת אחוזי הבניה ברחי בלפור 14 נהרייה** (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
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.

מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ
 תכנון ויועץ הנדסי
 ח.פ. 514330752
 ילול, ד.נ. משגב 20103
 טל. 0580421-04

חתימת המצהיר

12.1.12

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : הגדלת אחוזי הבניה ברחי
 בלפור 14 נהרייה

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7/5/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית, קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>10/5/12</u> תאריך	 חתימה	<u>1127</u> מספר רשיון	<u> </u> דחבור ויסאם
			<u> </u> שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 7/5/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>10/5/12</u> תאריך	 חתימה	<u>1127</u> מספר רשיון	<u> </u> דחבור ויסאם
			<u> </u> שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אדר זלסקה עוז תאריך: 2015/11 חתימה: AS

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 וכ"ו?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.2, 6.1	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	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽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	✓		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
-------------	------------	------	----	----

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ³		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		
	✓	• בתי קברות		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ¹⁴
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	✓	האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ¹⁵
	✓	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 ¹⁶
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		חיזוק מבנים בפני רעידות ¹⁷
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ¹⁷

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

⁴ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁵ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

⁷ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: ד"ר אריאל תאריך: 20/5/11 חתימה: א

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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 	ולחוי"פ	28.12.11
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.