

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18963

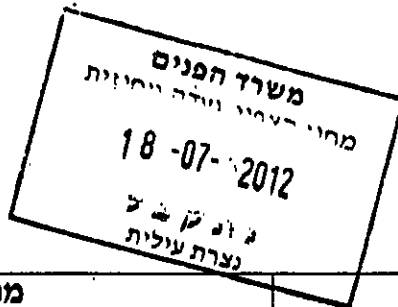
שם תוכנית: " הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' ויצמן 123 נהרייה "

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: נהרייה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים



מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 18963
 חו"דה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.6.12 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 יוסף בלון
 יושב ראש המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 18963
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה לשנות תוכניות מס' ג/במ/14, ו-ג/9088 החלות במקום.
תוספת קומה, תוספת יח"ד ותוספת לזכויות הבנייה המותרות בגוש 18134 חלקה 9 (חלק)
מגרש 211 ע"פ תב"ע רחוב ויצמן 123 נהרייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' ויצמן
123 נהרייה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

18963/ג

מספר התוכנית

2540 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

שנייה

מספר מהדורה בשלב

3/10/2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינטה X 766/625
קואורדינטה Y 208/875

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת דרומית לשד' הגעתון, בין חלקה 253 בצפון. חלקה 1043- רחוב ברקן מדרום וממזרח. רחוב ויצמן במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהרייה

יפורסם ברשומות

שכונה

רחוב ויצמן
מספר בית 123

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18134	מוסדר	חלק מהגוש		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/14 ו- ג/9088	211

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/במ/14	שינוי	בנושאים המוזכרים בה, מהווה תוכנית זו שינוי לתוכנית ג/במ/14, ו- ג/9088 בכל יתר הנושאים, יהולו גם בתוכנית זו, הוראות התוכנית נ"ל. התוכנית תואמת לתוכנית זו. התוכנית תואמת לתוכנית זו. התוכנית תואמת לתוכנית זו.	4099	1/4/93
ג/9088	שינוי		4459	28/11/96
תמ"א 35	כפיפות		5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2	כפיפות		276	16/8/2005
תמ"א 4/34	כפיפות		פ"ש 47	12/7/07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל אריה דרור	3/10/2011	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אריה דרור	3/10/2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אריה דרור	3/10/2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	תוכנית בינוי

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/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ellabsy@gmail.com	153-779123312	054-9928251	077-9123312	הגפן 1 חיפה ויצמן 40 נהרייה	ל.ר. ל.ר. ל.ר.	ל.ר. ל.ר. ל.ר.	ל.ר. ל.ר. 44013	035313097 040247785	ניג'ר מוסא מוחמד עלי בהאי אמסלם אלה בן שושן- יקוטי	עורך מיפוח כוח

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ybs2002@012.net.il	04992804 0	05499282 50	049928252	ויצמן 40 נהרייה	ח"פ 511332868	בן שושן נכסים בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קבלן/יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ellabsy@gmail.com	153-779123312	054-9928251	077-9123312	הגפן 1 חיפה	ל.ר.	ל.ר.	035313097	ניג'ר מוסא מוחמד עלי בהאי אמסלם ואחרים	עורכת דין	מיופה כוח לניג'ר מוסא מוחמד עלי בהאי אמסלם
ybs2002@012.net.il	049928040	0549928250	049928252	ויצמן 40 נהרייה	ח.פ. 5113328 68	בן שושן נכסים בע"מ	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הערת אזהרה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Dror-rc@012.net.il	0774927226	0505323754	049927226	קפלן 17 נהרייה	ל.ר.	ל.ר.	21941	002141901	אריה דרור	אדריכל
wisam181@gmail.com	049572687	0526404336	049572687	מעליא ת.ד. 1194	ל.ר.	ל.ר.	1127	034223636	וויסאם דחבור	מוסמך עורך ראשי

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

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

הוספת זכויות בנייה ומספר יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת קומה. הגדלת גובה הבניין מ-14.5 מ' ע"פ המצב המאושר ל-17.5 מ'. הוספת 2 יח"ד, תוספת לשטחים למטרה עיקרית ומטרת שירות. הגדלת התכסית. הקטנת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2540 מ"ר						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עֶבֶד	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1199	+ 120	1079	מ"ר	מגורים
				בהתאם לתוכנית ג/9088 שבתוקף		
		14	+ 2	12	מס' יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				לי"ר	מס' יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	מסחר
				לי"ר	מ"ר	שרותים טכ'
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
301, 201, 101				
			101	מגורים ב'
			201	דרך מאושרת
			301	דרך משולבת

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 מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
48.3	1226	1226	מגורים ג'
34.25	870	870	דרך מאושרת
17.45	444	444	דרך משולבת
100	2540	2540	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	חניות
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א-1: חיפוי חיזוני יהיה בחומר קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>א-2: ציוד מיוזג האויר יוסתר מאחורי מסתור קשיח.</p> <p>א-3: מתקני האשפה יהיו במקום המצויין בתוכנית הבינוי ו/או בכל מקום אחר שיצביע עליו מהנדס העיר.</p> <p>א-4: תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית:</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות אדריכליים להסתרת ציוד טכני וכדו'. 2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה מתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק באישור הועדה המקומית ובהתאם לשימושים המבוקשים. במסגרת הבקשה להיתר בנייה תוגש גם תוכנית הסדרי תנועה וחניה הערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך. 3. היתר בנייה לתוספת למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליו לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למיניהם, שטחים לשרותי דרך. מתקני תאורה, רמזור ושירותי חירום
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
ב.	מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.

4.3	שם ייעוד: דרך משולבת
4.3.1	שימושים
א.	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למיניהם, שטחים לשרותי דרך. מתקני תאורה, רמזור ושירותי חירום.

4.3.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך המשולבת למעט מתקני דרך
ב.	מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (יה"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צפוני	צדדי- צדדי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
-	-	-	-	5 [3]	17.5 [2]	45%	11.4	14	179.53%	2201	1002	1199 [1]	1226	101	מגורים ב'

[1] תותר בניית גוזזטראות בשטח מקסימאלי של 185 מ"ר בנוסף לשטחים המצויינים בטבלת הזכויות שלעיל.
 [2] גובה המבנה כולל גג רעפים שגובהו לא יעלה על 2.8 מ' מפני גג בטון. גובה זה איננו כולל הוצאת עשן מפיר מעלית, מתקנים טכניים ואנטנות.
 גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין (0.00).
 [3] ארבע קומות מעל קומת עמודים שתשמש לאכסדרת כניסה, מחסנים, חניות מקורות וקומה מפולשת.
 [4] תותר הבלטת גוזזטראות עד 3 מ' מגבול המגרש.
 [5] לא כולל קיר מיגון לירי ממזרח הנדרש ע"י פקע"ר שיהיה תואם להיתר הבנייה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היוזם לוועדה המקומית תוכנית פתוח לתחום הבניין בקני"מ מינימאלי 1:250 על רקע תוכנית מדידה ותוכנית קומת הכניסה.
2. תוכנית הפתוח תיערך ע"פ ההנחיות להלן:
 - א. תהיה תואמת לתוכנית קומת הכניסה ולתוכנית התנועה והחניה שיבוצעו בפועל. ותכלול מיקום מוצע לצובר גז (במידה שהינו מבוקש).
 - א. תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה/פח/עגלות/מכולת אשפה, מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם יבנה כולל הגוונים.
 - ב. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' התברואה ברשות המקומית.
 - ג. התוכנית תכלול מיקום מוצע לעצים (אם יתאפשרו) וגינון, גבהים, שיפועים, פתרון ניקוז שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 - ד. תכלול תכנון גדרות מוצעות, פרט גדר אופייני, חומרי גמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וגוונים משני צידיה.
 - ה. התכנון יביא בחשבון דרך גישה (רמפה) מתאימה שתאפשר גישת נכים/מוגבלי תנועה לבנין.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים, מאושרת ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

Handwritten notes in Hebrew:
 חתום על ידי: [Signature]
 תאריך: 10/10/07
 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. על מבקש היתר הבנייה לקבל אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.

6.5 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 עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים. קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35 מ'.	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 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 אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל ותקשורת, (למעט קו מתח עליון ומתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. מבקש היתר הבניה, יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.8 ניקוז

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

6.8.1 טיפול במי נגר עיליים

תובטח תכסית פנויה לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצף חלוקים וכדו').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בשטח המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. **האם אפשר להשתמש באזורי חנייה כמקום קליטת מי נגר עילי?**

בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.

6.9 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך

6.10 עתיקות

1. כל העבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.11 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.

6.12 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6.13 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.14 עודפי חפירה ופסולת בנין

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.15 תנאים לביצוע התוכנית

תנאים למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.16 הריסה

המבנים / המתקנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למימוש התוכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 15/07/2012</p>	<p>חתימה: אלה בן שושן - יקוטי עו"ד מס' רשיון: 44013</p>	<p>שם: ניגיר מוסא מוחמד עלי בהאי אמסלם. עו"ד מיופה כוח: אלה בן שושן-יקוטי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: סרגיה דרוז אדריכל 21941</p>	<p>שם: אריה דרוז - אדריכל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 15.07.12 מספר תאגיד: ח.פ. 511332868</p>	<p>חתימה: חוקתה בן שאול נכסים בע"מ</p>	<p>שם: בן שושן נכסים בע"מ</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 15/07/2012 מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: אלה בן שושן - יקוטי עו"ד מס' רשיון: 44013</p>	<p>שם: ניגיר מוסא מוחמד עלי בהאי אמסלם ואחרים מיופה כוח לניגיר מוסא מוחמד עלי בהאי אמסלם: עו"ד אלה בן שושן יקוטי</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15.07.12 מספר תאגיד: ח.פ. 511332868</p>	<p>חתימה: חוקתה בן שאול נכסים בע"מ</p>	<p>שם: בן שושן נכסים בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע (הערת אזהרה)</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: תאגיד: בן שושן נכסים בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• 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?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי, בינוי 2 יחס תוכנית מוצעת לסביבה. חניה, ניקוז.		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - אריה דרור, מספר זהות 002141901, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 18963 ששמה - " הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' ויצמן 123 נהרייה " (להלן - "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 21941
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. וויסאם דחבור - מדידה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים בתחום האדריכלי בלבד) כל יועץ הנ"ל אחראי לנושאים שבתחום אחריותו בחומר 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.

אריה דרור
אדריכל
21941

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: 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 : **18963/ג**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 07.12.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

יוסי ויזר
 שם המודד

784
 מספר רשיון

יוסאם דחבור
 מהנדס מו"ד מוסמך
 ר"ת תל אביב
 ע.פ. 03422380

15.07.12
 תאריך

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.06.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

יוסאם דחבור
 שם המודד

1127
 מספר רשיון

יוסאם דחבור
 מהנדס מו"ד מוסמך
 ר"ת תל אביב
 ע.פ. 03422380

15.07.12
 תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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 תאישור
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

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.