

300 6853

תכנית מס' ג/ 19455

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/ 19455

שם תוכנית: הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וגובה רח' אחד העם 45 נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="243 907 752 1131" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19455 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.8.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="227 1444 650 1601" data-label="Text"> <p>19455 6499 19.11.12</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בניה, הגדלת מספר יחידות דיור ותוספת קומות.
סה"כ 15 יח"ד ב-8 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וגובה רח' אחד
העם 45 נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

ג/ 19455

מספר התוכנית

1.1867 דונם

1.2 שטח התוכנית

להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

11.01.2012

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
 קואורדינטה X 209125
 קואורדינטה Y 767250
- 1.5.2 תיאור מקום רח' אחד העם 45
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהריה
 שכונה לייר
 רחוב רח' אחד העם
 מספר בית 45

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18175	מוסדר	חלק מהגוש	103	108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.6.1984	3305	תכ' זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 851 ממשיכים לחול..	שינוי	851/ג -
16.1.1996	4371	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול.	שינוי	ג/במ/103 -
22.6.1999	4770	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול	שינוי	ג/10715 -
16.07.07	5704	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/4 -
31.7.83	מס החלטת ממשלה 1713	תואמת	בכפיפות	תמ"א 13
27.11.05	4467	תואמת	בכפיפות	תמ"א 35 -
16.4.05	276	תואמת	בכפיפות	תמ"מ 2/9 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	גורם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר גיליון	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס	אדר' ברנדייס	11.01.2012	ל"ר	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס	אדר' ברנדייס	23.08.2011	1	ל"ר	1	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס	אדר' ברנדייס	11.01.2012	1	ל"ר	1	1:200	מנחה	תכנית בנייני

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
18175/103	ל"ר	ל"ר	ל"ר	0507868600	שד' הגעתון 36 נהריה	ח.פ. 511970402	גילאור חברה לבניה בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מגיש

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
ל"ר	ל"ר	ל"ר	0507868600	שד' הגעתון 36 נהריה	ח.פ. 511970402	גילאור חברה לבניה בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
liir	לייר	לייר	0507888600	שדי הגעטונן 36 נהריה	511970402	שדי הגעטונן 36 נהריה	לייר	לייר	זים	
liir	לייר	לייר	0507888600	שדי הגעטונן 19 נהריה		שדי הגעטונן 19 נהריה	לייר	לייר	רשות מקומית	
liir	לייר	לייר	לייר	רח' אחד העם 45 נהריה	לייר	רח' אחד העם 45 נהריה	006656409	שושנה פרימן	פרטי	בעלים
liir	לייר	לייר	לייר	רח' אחד העם 45 נהריה	לייר	רח' אחד העם 45 נהריה	006656417	אורי יעקב ניגא		
liir	לייר	לייר	0507888600	שדי הגעטונן 36 נהריה	513632257	שדי הגעטונן 36 נהריה	לייר	לייר	זים	
liir	לייר	לייר	0507888600	שדי הגעטונן 36 נהריה	511970402	שדי הגעטונן 36 נהריה	לייר	לייר		
liir	לייר	לייר	0507888600	שדי הגעטונן 36 נהריה	514441062	שדי הגעטונן 36 נהריה	לייר	לייר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
archbran@zahav.net.il	049922456	לייר	049927695	מסריק 2 נהריה	לייר	לייר	9630	004075560	ברנדייס יוחנן	אדריכל/בונה ערים	עורך ראשי
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	המרווה 10 זו הגליל	לייר	לייר	784	56675903	וידר יוסי	מודד מוסמך	מודד
Caliber_mendy@walla.com	0542171586	לייר	0542171586	רח' החרושת כרמיאל	לייר	לייר	118534	025965914	מנדי חמוה	תנועה וחניה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ד	ל"ד

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 בן 15 יח"ד ב- 8 קומות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת אחוזי בנייה צפיפות 15 יח"ד עפ"י עקרונות התכנית להתחדשות העיר נהרייה, הוספת קומות והקטנת קו בניין להבלטת גוזטראות בחזית המערבית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.1867 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	1292.34		117.48	1174.86	מ"ר	מגורים
	15		2	13	מס' יח"ד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	99	מגורים ג'
לי"ר	לי"ר	לי"ר	201	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
81.17	מגורים ג'	963.0	האזור המרכזי
18.83	דרך מאושרת	223.7	דרך מאושרת
100.00	סה"כ	1186.7	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ,
ב.	מחסנים, חניות
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתים, אשר שטחם לא יעלה על 30.0 מ"ר (על חשבון השטח העיקרי המותר לבנייה).
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ב.	הוראות פיתוח גדרות-על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. גינן - השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מזורגז	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית משטח (השטח) (%)	צפיפות לוחים (יחיד/נטר)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	צדדי- צפוני	צדדי- דרומי	קדמי מערבי (2)	מתחת לקניסה						מתחת לקניסה	מעל לקניסה	עיקרי (3)			
5.0	5.0	5.0	8	—	24.50	50.0	15.6	15	222.19	2139.74	—	847.40	1292.34	99	מזורגז

- (1) הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת (± 0.00) ואינו כולל ח' מדרגות, ח' מעלית ומעקה תקני.
- (2) 4.0 מ' להבלטת גוזזטראות בלבד.
- (3) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית גוזזטראות מקורות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליחיד בתנאי ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבנין לא יעלה על 12.0 מ"ר כפול מס' יחיד.
- (4) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

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

1. א. אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס העיר.
ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
2. 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.

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, בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.

ב. תחנות השנאה

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

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורני 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
		ט. כבלי חשמל מתח עליון
		י. ארון רשת
	1 מ'	
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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

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 חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון /על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.6 מתקני תקשורת

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

6.7 עיצוב אדריכלי

חזות המבנים בתחום התכנית :

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבורים משותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
- כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בקשה להיתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, 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 פרסום 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 הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולרי למינהם.
- ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 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 הוועדה המקומית, המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.
- ז. כל קווי התשתית יהיו תת קרקעים.

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה- קבלת אישור מהנדס העיר לתכנון הפרטני של פיתוח השטח.
- ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
- יוותרו 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 שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 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.

6.12 ניקוז

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

6.13 אספקת מים

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

6.14 סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

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

6.15 תכנית פתוח

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

6.16 אישור יועץ בטיחות

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

6.17 מיקום מאגרי המים במבנה

"מאגר המים בבניין וכן חדר המשאבות, ימוקמו בהתאם לתכנון שיאושר ע"י מנהל מחלקת המים והביוב בעיריית נהריה וכן באישור רשות הכבאות. בכל מקרה, אלה ישולבו בבינוי ובעיצובו האדריכלי של המבנה, והסתרתם תובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית."

6.18 משרד להגנת הסביבה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11.01.12	חתימה: גילאור חברה לבניה בע"מ	שם: גילאור חבי לבנייה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511970402 ח.פ.	ח.פ. 51-197040-2	תאגיד:	
תאריך: 11.01.12	חתימה: מרידקס יוחנן חתימה: כל מורשה מ.ר. 9630 רח' מסריק 2-נהר ה טל. 04-9927695-04-9922456	שם: אדרי ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04075560		מספר רשיון: 9630	
תאריך: 11.01.12	חתימה: גילאור חברה לבניה בע"מ	שם: גילאור חבי לבנייה בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 512242959 ח.פ.	ח.פ. 51-197040-2	תאגיד:	
תאריך: 11.01.12	רביעל לורינג עורך דין רשיון 130, נהרית 04-9920080-5338 הגעתו 45 ת.ז. 9926757-04-9920080	שם: פרימן שושנה	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 006656409		תאגיד:	
תאריך: 11.01.12	רביעל לורינג עורך דין רשיון 130, נהרית 04-9920080-5375 הגעתו 45 ת.ז. 9926757-04-9920080	שם: אורי יעקב ינאי	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 006656417		תאגיד:	
תאריך: 11.01.12	חתימה: מ.א.רזים יזמות בע"מ	שם: מ. ארזים יזמות בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513632257 ח.פ.	ח.פ. 513632257	תאגיד:	
תאריך: 11.01.12	חתימה: גילאור חברה לבניה בע"מ	שם: גילאור חבי לבנייה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 511970402 ח.פ.	ח.פ. 51-197040-2	תאגיד:	
תאריך: 23.08.2011	חתימה: אורלי יזמות (2010) בע"מ ח.פ. 514441062	שם: אן רן יזמות (2010) בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 514441062 ח.פ.		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עיירית נהרית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
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?		

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' ברנדייס יוחנן, מספר זהות 04075560.
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 19455 ששמה: הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וגובה רח' אחד העם 45 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בונה ערים מספר רשיון 9630.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. קליבר מנדי חמוזה מהנדס תנועה וחניה
ב. וידר יוסי מודד מוסמך
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ברנדייס יוחנן
אדריכל מורשה מס' 9630
רח' מסריק 2 נהריה
טל' 04-9927695 פקס' 04-9922456

11.01.12

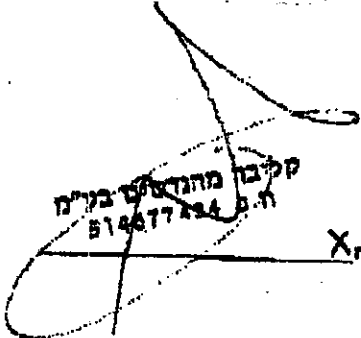
חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קליבר מנדי חמוזה (שם), מספר זהות 025965914, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 19455 ששמה הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וגובה רח' אחד העם 45 נהריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118534.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה 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.


 קליבר מנדוי חמוזה
 ח.ת. 519677294
 חתימה X

11.1.12

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: **19455 / 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: 9/11 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).

<u>9/11</u> תאריך	וידר יוסי מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך מ.ר. 784 נייד: 05087876804 widetv@012.net.il	784 מספר רשיון	וידר יוסי 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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"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 המאשר	מוסד התכנון	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