

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 24.12.2012
 נותק בל
 נצרת עילית

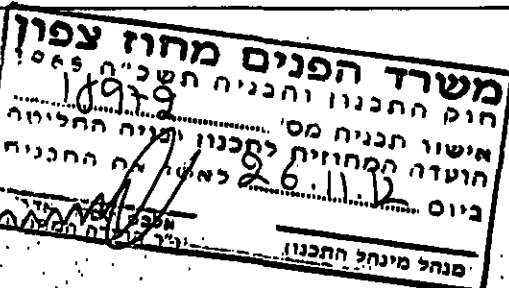
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18972

" הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' פינסקר מס' 5 נהריה "

מחוז : הצפון
 מרחב תכנון מקומי : נהרייה
 סוג תוכנית : תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
<div data-bbox="220 1610 651 1769" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p> הודעה על אישור תכנית מס' 18972 פורסמה ביוקוט הפרסומים מס' מיום..... </p> </div>	

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להגדיל את זכויות הבנייה באזור מגורים ג'.
הגדלת תכסית מותרת.
הוראות לעיצוב אדריכלי

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכנית

" הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' פינסקר מס' 5 נהריה "	שם התוכנית :	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
18972/ג	מספר התוכנית		
1914.55 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 3	מספר מהדורה בשלב		
20-5-2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
 - קואורדינטה מערב 208/950
 - מזרח - Y
 - קואורדינטה דרום 768/150
 - צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום התוכנית ממוקמת בחלקו הדרומי של רחוב פינסקר בצמוד לשטח המיועד לפינוי בינוי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית נהרייה חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית 5 נהרייה פינסקר
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	מוסדר	חלק מהגוש		48, 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18169	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/1/96	3305	תוכנית זו משנה רק את	שינוי	851/ג
27/2/86	4371	המפורט בתוכנית זו	שינוי	ג/ב/מ 103
22/6/99	4770	כל יתר הוראות התוכנית ג/851 מ/ב/103 ו-ג/10715 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/10715
16/8/2005	276	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמ"מ 9/2
27/11/05	4467	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמ"א 35
16/11/06	696	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמ"א 34 ב/3
6/4/06	1955	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמא 34 ב/4

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אריה דרור	1/9/2011	לי"ר	22 עמודים	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אריה דרור	1/9/2011	1 גליון	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אריה דרור	1/9/2011	1 גליון	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
02/02/2012	רשות הניקוז	מאיר רוזנטל	21/9/2011	לי"ר	9	לי"ר	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התכנית 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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	zd@bonezafon.co.il	049812605	050889000	049917910	משה צורי 17 עכו	51-035639-7	בונה הצפון חב' קבלני בניין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קבלנים

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zd@bonezafon.co.il	049812605	050889000	049917910	משה צורי 17 עכו	51-035639-7	בונה הצפון חב' קבלני בניין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קבלנים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הכירה לדורות
zd@bonezafon.co.il	049812605	050889000	049917910	משה צורי 17 עכו	51-035639-7	בונה הצפון חב' קבלני בניין	ח"פ 51-035639-7	4241447 42887695 059268516 022719850	לי"ר	לי"ר	קבלנים	הכירה לדורות
	0499222303	049879811	049879811	שדי הגעתון ת.ד. 78 נהרייה		עיריית נהרייה		טואסי מנחם			עיריית נהרייה	בלים
	049924812	049924812	049924812	פינסקי 5 נהרייה	לי"ר	לי"ר		יהודאי שלום				הכירה לדורות
	049927556	049927566	049927566	פינסקי 5 נהרייה	לי"ר	לי"ר		הרצברון דני				הכירה לדורות
	049927556	049927566	049927566	פינסקי 5 נהרייה	לי"ר	לי"ר		הרצברון איריס				הכירה לדורות

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הכירה לדורות
Dror-arc@012.net.il	0508970529	0505323754	049927226	קפלן 17 נהרייה	לי"ר	לי"ר	002141901	21941	002141901	אריה דרוך	אדריכל	• עורך ראשי
nudi@technomad.co.il	048107004	0522415340	048372290	שדי מוריה 52 חיפה	לי"ר	לי"ר	69992064	481	69992064	רודי בלן	מוכר	• מודד
meir@mre.co.il	049580225	0547759909	049580621	גילון ד.ג. משגב 20103	לי"ר	לי"ר	051437796	784	051437796	מאיר רוזנטל	מהנדס	• יועץ ניקוז

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"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

הגדלת זכויות בנייה, צפיפות וגובה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בנייה
הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות ומטרות שירות.
הגדלת מסי יח"ד.
הגדלת צפיפות מגורים.
הגדלת תכסית מותרת.
הגדלת הגובה.
הגדלת מסי הקומות.
הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1914.55 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4265		+2403.47	1861.53	מ"ר	מגורים
	41		+22	19	מסי 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 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלבנטי		
		101	מגורים ד'
		201	דרך מאושרת
		202	דרך מוצעת

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
89.05%	1705	מגורים ד'	90.87%	1739.75	מגורים ג'
9.13%	174.8	דרך מאושרת	9.13%	174.8	דרך מאושרת
1.82%	34.75	דרך מוצעת			
100%	1914.55	סה"כ	100%	1914.55	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד – מגורים ד'

שימושים א. מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מדיירי הבניין בלבד, צמודים לדירות מגורים, גודל מקסימאלי למשרד - 30 מ"ר, שטחו יחשב כחלק מהשטח העיקרי המצויין בטבלת הזכויות.
 ב. חניית וחניה תת קרקעית, רמפה לירידה לחנייה תת קרקעית.

4.1.1

הוראות א. עיצוב אדריכלי:

א-1: חיפוי היצוני יהיה בחומר קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר.
 א-2: ציוד מיזוג האויר יוסתר מאחורי מסתור קשיח.
 א-3: מתקני האשפה יהיו במקום המצויין בתוכנית הבינוי ו/או בכל מקום אחר שיצביע עליו מהנדס העיר.
 א-4: הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות אדריכליים להסתרת ציוד טכני וכדו'.
הוראות

4.1.2

ב. פתוח:

ב-1: הפתוח יבוצע ע"פ תוכנית פתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר

4.2 יעוד – דרך מאושרת/מוצעת

שימושים שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למיניהם, שטחים לשרותי דרך. מתקני תאורה, רמזור ושירותי חירום.

4.2.1

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

4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתרי מערב	צו"ר לדרום	צו"ר צפון-לצפון	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר [5]		מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקניסה	מתחת לקובעת							מעל לקניסה הקובעת	עיקרי		
(3) 5	(3) 5	(3) 5	1	10 כולל קרקע	24	41	42	7331.5	1705	1361.5	4265 (4)	1705	101	מגורים ד	

- (1) תותר בניית מחסנים דירתיים וחדרי שירות אחרים במרתף.
- (2) גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד פני גג קומת מגורים אחרונה. גובה זה איננו כולל חדר מכונות מעלית, מדרגות היציאה לגג, מעקה גג ומתקנים טכניים.
- (3) קו בניין קדמי לגוזטראות (ממזרח) – 3.0 מ'. קו בניין אחורי לגוזטראות (ממערב) – 5 מ'. וכולל מקרה, המרחק בין המבנה במגרש (כולל גוזטראות), למבנים הסמוכים לא יקטן מ- 10 מ'. אי עמידה במרחק זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- (4) שטח הגוזטראות – 505 מ"ר, יחושב כשטח עיקרי ויהיה בנוסף לשטחים במצויינים בטבלת הזכויות הנייל.
- (5) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

- 6.א. גובה הבנין ימדד יחסית מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין עד לגובה פני גג קומת מגורים אחרונה. לא כולל את פיר המעלית, חדר המדרגות אל הגג, מעקה ומתקנים טכניים. לא תותרנה אנטנות סלולריות כלשהן.
- 6.ב. ניתן יהיה להעביר שטחים ממטרות עקרויות למטרות שירות באישור הועדה המקומית, ללא תוספת לסה"כ השטחים המותרים.
- 6.ג. חומר גמר וחיפוי חיצוני: כתנאי למתן היתר בניה יחופו המבנים בחיפוי קשיח עמיד שיאושר ע"י מהנדס העיר. יותר שילוב טיח צבעוני בסדר גודל של כ- 20% משטח החזיתות. כל החומרים וגווניהם יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 6.ד. מימוש זכויות בניה נוספות שאושרו מכח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
- 6.ה. תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה נוספות, שאושרו מכח תוכנית זו, יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
- 6.ו. שטח הגינון המשותף שלא ישמש לצרכי חניה, לא יפחת מ-35% משטח המגרש.
- 6.ז. תנאי להיתר בניה – הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תוכנית פתוח לתחום הבנין 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 ע"פ נספח הניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז ושיובאו לאישור 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 גישה נכים/מוגבלי תנועה לבנין.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
4. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון. כתנאי למתן טופס 4, ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות כי הביצוע עונה על דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל, אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת ומאושרת או ע"י יועץ בטיחות מומחה ומוסמך.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוועדה המקומית על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה :

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

6.4.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבנייה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 תחנות ההשנאה 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 - 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.
- ה. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.

6.8 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.

6.9 ניקוז

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

6.10 טיפול במי נגר עיליים

- א. כ- 35% משטחי המגרש הפתוח יהיו מחלחלים עד לתקרת החנייה התת קרקעית. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי תקרת החנייה יזרימו את הנגר המחלחל אל 2 בורות חלחול שימוקמו בצידו המזרחי של המגרש סמוך למדרכת רחוב פינסקר.
- ב. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המגוון ואל מיסעת החניות העיליות שיהיו מרוצפים באבן משתלבת מחלחלת.
- ג. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 50% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.
- ד. ניצול ומיקום של המיתקנים השונים יקבע ע"י אדריכל/ית המבנה ומתכנן הפיתוח של המגרש.
- ה. עודפי נגר מעבר לכמויות הנאגרות בקרקע ובאזורי הגינון יוזרמו באופן עילי אל מערכות הניקוז העירוניות ביחד עם ניקוז קומת החניון התת קרקעי.

6.11 ביוב

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

6.12 אשפה

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

6.13 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו הקולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.14 עודפי חפירה ופסולת בנין

לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה 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 הריסת גדרות

הגדרות המסומנות בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי למתן טופס 4.

7. עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, 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 הוועדה המקומית.

7.1 שירותי כבאות

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

8. ביצוע התכנית**8.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		
8.2 מימוש התכנית		

זמן משוער לביצוע תוכנית זו: תוך 7 שנים מיום אישורה.

9. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	
	בונה הצפון חברה קבלני בניין בע"מ ת.ד. 2203 עכו טל. 04-9917910	בונה הצפון חברה קבלני בניין בע"מ ת.ד. 2203 עכו טל. 04-9917910	ח"פ 51-035639-7	בונה הצפון חב' קבלני בניין עכו	מגיש התוכנית
	בונה הצפון חברה קבלני בניין בע"מ ת.ד. 2203 עכו טל. 04-9917910	בונה הצפון חברה קבלני בניין בע"מ ת.ד. 2203 עכו טל. 04-9917910	ח"פ 51-035639-7	בונה הצפון חב' קבלני בניין עכו	יום בפועל
	בונה הצפון חברה קבלני בניין בע"מ ת.ד. 2203 עכו טל. 04-9917910	בונה הצפון חברה קבלני בניין בע"מ ת.ד. 2203 עכו טל. 04-9917910	ח"פ 51-035639-7	בונה הצפון חב' קבלני בניין עכו - חכירה	בעלי עניין בקרקע
				עיריית נהרייה	
				טואטי מנחם - בעלים	
			4241447 42887695	יהודאי שלום - יהודאי רינה - חכירה	
			059268516 022719850	הרצרון דני - הרצרון איריס - חכירה	
	אריה דרור אדריכל 21941	אריה דרור - אדריכל	002141901	אריה דרור	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?	V	
		אם כן, פרט: בינוי, בינוי 2 יחס תוכנית מוצעת לסביבה. חניה, ניקוז.		
תשריט התוכנית (3)	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 ⁽⁴⁾	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	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	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)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V		

(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 __ (שם), מספר זהות 002141901, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18972 ששמה - " הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' פינסקר מס' 5 נהריה " (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. רודי בלן - מודד מוסמך
 - ב. מהנדס מאיר רוזנטל - ניקוז
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

1/9/2011

עמוד 19 מתוך 22

חתימת המצהיר

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 : **18972/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

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.12.12 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).

שם המודד: רודי בלן
 מספר רשיון: 481

תאריך: 18.12.12

סכנומד מדידות
 תכנון ושרותים
 הנדסיים בע"מ
 חתימה

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13.12.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: רודי בלן
 מספר רשיון: 481

תאריך: 13.12.12

סכנומד מדידות
 תכנון ושרותים
 הנדסיים בע"מ
 חתימה

<p>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</p>
--

אני החתום מטה מאיר רוזנטל (שם), מספר זהות_051437796, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18972 ששמה: " הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' פינסקר מס' 5 נהריה " (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון שמספרה הוא 27203.
3. אני ערכתי את נספח הניקוז 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



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 המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה 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	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.