

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מבאית 2006
 משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 09-12-2012
 נתקבל
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19700

שם תוכנית: הגדלת צפיפות, רח' הרצל 23 - נהריה

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19700 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.11.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס ספוטניקין י"ר הועדה המחוזית</p> | |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19700 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6542 תום 31/10/13</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

הוספת יח"ד 1 ל-13 יח"ד המאושרות סה"כ 14 יח"ד
והמרת שטחי שרות לעיקרי, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבנייה
המאושרים, בתוך מעטפת הבניין הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת צמיפות, רח' הרצל 23 - נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19700/ג

מספר התוכנית

1.280 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

01.07.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית 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"ד

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 209400
 קואורדינטה Y 768700
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הרצל 23
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהריה
 שכונה לי"ר
 רחוב רח' הרצל
 מספר בית 23

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18166 | מוסדר | חלק מהגוש | 100, 101 | 62 |

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 | תכ' זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/851 ממשיכים לחול.. | 3305 | 25.6.1984 |
| ג/במ/103 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול.. | 4371 | 16.1.1996 |
| ג/10715 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול.. | 4770 | 22.6.1999 |
| ג/18155 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/18155 ממשיכים לחול | 6093 | 01.06.2010 |
| תמ"א 34 ב/3 | כפיפות | תואמת | 5606 | 18.12.06 |
| תמ"א 34 ב/4 | כפיפות | תואמת | 5704 | 16.07.07 |
| תמ"א 13 | כפיפות | תואמת | 1713 | 31.07.1983 |
| תמ"מ 9/2 | כפיפות | תואמת | 276 | 16.4.2005 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|-----------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מחוזית | אדר' ברנדייס יוחנן | 01.07.2012 | ל"ר | 25 | ל"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אדר' ברנדייס יוחנן | 01.07.2012 | 1 | ל"ר | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אדר' ברנדייס יוחנן | 06.03.2012 | 1 | ל"ר | 1:200 | מנחה | תכנית בינוי |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------|-------|------|--------|--------------------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|
| 18166/101,100 | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 0507868600 0522333111 | שדי-הגעתון 36 נהריה | ח.פ. 511970402 | גילאור חברה לבניה בע"מ | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מגיש |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------|--------|--------------------------|------------------------|-------------------|----------------------------|------------|-----------|-------------------|-----------------|
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | 0507868600 0522333111 | שדי-הגעתון 36 נהריה | ח.פ. 511970402 | גילאור-חברה לבניה בע"מ | לי"ר | לי"ר | לי"ר | יזם |
| | | | | | ח.פ. 513632257 | מ. ארזים יזמות בע"מ | | | | |

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 | נעלים |
|-------|------|------------|-------|---------------|-----------|----------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------|
| לי"ר | לי"ר | 0507868600 | לי"ר | שדי-הגעתון 36 | 511970402 | גילאור-חברה לבניה בע"מ | לי"ר | לי"ר | לי"ר | |
| לי"ר | לי"ר | 0522333111 | לי"ר | שדי-הגעתון 36 | 513632257 | מ. ארזים יזמות בע"מ | לי"ר | לי"ר | לי"ר | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | זמנות בע"מ | 02682457 | זלמן שלמה | זלמן | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 068379072 | זלמן לידיה | זלמן | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 062036959 | דליה ויוזאן אליהו | דליה ויוזאן אליהו | פרטי |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 030218838 | אלטמן נורג | אלטמן נורג | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 030218838 | אלטמן אליזבט | אלטמן אליזבט | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 061024949 | מלול רפאל | מלול רפאל | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 055918692 | מלול שושנה | מלול שושנה | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 024906729 | פרץ אילת | פרץ אילת | |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רח' הרצל 23 | לי"ר | לי"ר | 022714844 | פרץ שלמה | פרץ שלמה | |

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם מקצועי / תואר | עודך התכנית |
|-----------------------|------------|------------|------------|---------------------|-----------|--------------------|-------------|-----------|----------------|------------------|-------------|
| archbran@zahav.net.il | 049922456 | לי"ר | 049927895 | מסריק 2 נהריה | לי"ר | לי"ר | 9630 | 004075560 | ברנדיס יוחנן | אדרי ערים בונה | עודך התכנית |
| widery@012.net.il | 0774404770 | 0506856804 | 0774404770 | המרווח 10 ויו הנליל | לי"ר | לי"ר | 784 | 56675903 | וידר יוסי | מודד מוסמך | מודד |

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 | 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**

תוספת יח"ד 1 והמרת שטחי שרות לעיקרי מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבנייה המותרים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת יח"ד 1 בקומת הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.280 דונם |
|-------------------------|------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------------|-------------------|-------|-----------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| המרת שטח שרות לשטח עיקרי | 1204.64 | | 30.0 | 1174.64 | מ"ר | מגורים |
| | 14 | | 1 | 13 | 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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|---------|------------|
| פשט הצפח | | |
| 99 | 99 | מגורים |
| 201 | 201 | דרך מאושרת |

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 | אחוזים | מ"ר |
| | | | יעוד |
| 78.0 | 998.0 | 78.0 | מגורים ב' |
| 22.0 | 282.0 | 22.0 | דרך מאושרת |
| 100.0 | 1280.0 | 100.0 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים , |
| ב. | מחסנים, חניות |
| ג. | משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתים בצמידות לדירות המגורים. שטחו של משרד לא יעלה על 30.0 מ"ר ויחשב כחלק מהשטח העיקרי המצוין בטבלת הזכויות. |
| 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. גינון – השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הגר העילי. |

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי מרחבי צידי | צידי צדדי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (שטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה מ"ר | שטחי בניה מ"ר | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|------------------|-----------|-----------------|-------------|------------|-----------------|-------------|-------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------|-----------|
| | | | מתחת לקניסה | מעל לקניסה | | | | | | | מתחת לקניסה (4) | מעל לקניסה הקובעת | | | |
| 5.00 | 4.50 | 4.50 | 5.00 | 6 | 18.30 | 50.0 | 14 | 14 | 189.2 | 1888.21 | שרות | עיקרי (3) | 998.0 | 99 | מגורים ב' |

(1) הגובה מעל למפלס קומת הכניסה לא כולל ח. מדרגות וח. מעלית ומעקה תקני.

(2) ק.ב. קדמי להבלטת גוזזטראות 3.0 מ'.

(3) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית גוזזטראות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליחידבתנאי ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבנין לא יעלה על 12.0 מ"ר כפול מס' יח"ד.

(4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

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

1. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית
 - א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.
3. כתנאי להיתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחניה על ידי מהנדס הועדה המקומית.

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.3. חניה

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החנייה 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 ציבורים 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, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מזהיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | מציר הקו | |
|--------------------------------|----------|--|
| 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 אוירי 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 ו/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 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 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 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.

6.6 עיצוב אדריכלי

חזות המבנים בתחום התכנית :

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים משותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בקשה למתן היתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות 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 למיניהם.
- 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.
- ז. 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 הצידיות ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

6.7 פיקוד העורף

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

6.8 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
- ב. השטח המגוון יהיה 20% משטח המגרש לדיירי הבניין, ויהיה חדיר למים לצורך קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר. עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ג. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9 הריסת מבנים

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יחרסו כתנאי למימוש התכנית.

6.10 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה, 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 הוועדה 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 בקני"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 העיר.
ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר 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 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

מאגר מים לצרכי הדירות בבניין ובצמוד אליו חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במיפולס הקרקע. בכל מקרה אלו ישולבו בבינוי של המבנה ותובטח הסתרתם לשביעות מהנדס העיר.

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 פריד".

6.19. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ך | לי"ך |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|------------------|---|--|---|
| גילאור | | | |
| מגיש התוכנית | גיל אור חברה לבניה בע"מ | תאריך: 1.7.12 | מספר תאגיד: 511970402 |
| תאגיד | ח.פ. 51-197040-2 | מספר ת.ז.: | 511970402 |
| עורך התוכנית | שם: אדרי' ברנדייס יוחנן | תאריך: 1.7.12 | מספר ת.ז.: |
| מספר רשיון: 9630 | חתימה: ברנדייס יוחנן רח' מסתק 7 נתניה טל' 04-9927895 פקס 04-9927456 | מספר תאגיד | 04075560 |
| יזם בפועל | שם: גיל אור חברה לבניה בע"מ | תאריך: 1.7.12 | מספר תאגיד |
| | שם: מ. ארזים יזמות בע"מ | חתימה: גילאור חברה לבניה בע"מ ח.פ. 51-197040-2 | מספר תאגיד: 511970402 מספר ת.ז.: 513632257 |
| בעל עניין בקרקע | שם: גיל אור חברה לבניה בע"מ | תאריך: 1.7.12 | מספר תאגיד |
| | תאגיד | חתימה: גילאור חברה לבניה בע"מ ח.פ. 51-197040-2 | מספר ת.ז.: 511970402 |
| בעל עניין בקרקע | שם: מ. ארזים יזמות בע"מ | תאריך: 1.7.12 | מספר תאגיד |
| | תאגיד | חתימה: מ. ארזים יזמות בע"מ ח.פ. 513632257 | מספר ת.ז.: 513632257 |
| בעל עניין בקרקע | שם: זלמן שלמה | תאריך: | מספר ת.ז.: 026872457 |
| | שם: זלמן לידיה | חתימה: | מספר ת.ז.: 068379072 |
| בעל עניין בקרקע | שם: דליה ויויאן אליהו | תאריך: | מספר ת.ז.: 062036959 |
| | שם: אלטמן גיורג | תאריך: | מספר ת.ז.: 030218838 |
| בעל עניין בקרקע | שם: אלטמן אליזבט | תאריך: | מספר ת.ז.: 030218846 |
| | שם: מלול רפאל | תאריך: | מספר ת.ז.: 061024949 |
| בעל עניין בקרקע | שם: מלול שושנה | תאריך: | מספר ת.ז.: 055918692 |
| | שם: פרץ אילת | תאריך: | מספר ת.ז.: 024906729 |
| בעל עניין בקרקע | שם: פרץ שלמה | תאריך: | מספר ת.ז.: 022714844 |
| | שם: נמרוד יעקב אולק | תאריך: | מספר ת.ז.: 066085499 |
| בעל עניין בקרקע | שם: נטלי בן שלמה | תאריך: | מספר ת.ז.: 032562613 |

| | | | |
|---|--------|--------------------------|-----------------|
| תאריך: | חתימה: | שם: רומן פבזנר | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת.ז.: 306889692 ת.ז.: 306889858 | | שם: סבטלנה פבזנר | |
| תאריך: | חתימה: | שם: שגב מרים | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת.ז.: 009702879 | | | |
| תאריך: | חתימה: | שם: אוחיון כפיר | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת.ז.: 037420932 ת.ז.: 026531806 | | שם: אוחיון אודט אורטל | |
| תאריך: | חתימה: | שם: לוי שלמה | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת.ז.: 024524118 ת.ז.: 029460391 | | שם: לוי יפה | |
| תאריך: | חתימה: | שם: פייביש חנה | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת.ז.: 042547794 | | | |
| תאריך: | חתימה: | שם: זיו גלעד | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת.ז.: 023740749 ת.ז.: 038233474 | | שם: רקפת גלעד | |
| תאריך: | חתימה: | שם: אהרון זלמנוביץ | בעל עניין בקרקע |
| מספר ת.ז.: 055296966 ת.ז.: 014682223 | | שם: זהבה מוניקה זלמנוביץ | |
| תאריך: | חתימה: | שם: עירית נהריה | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: ל"ר | | 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.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה | |
|----|----|--|--------------|------------------------------|----------------------------------|
| | V | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית | |
| | V | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו? | | | |
| | | אם כן, פרט: <u>בינוי</u> | | | |
| | V | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית | |
| | V | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריט התוכנית ⁽¹⁾ | |
| | 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 וחותמת ⁽²⁾ | 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 | מספר התוכנית | | | |
| | V | שם התוכנית | 1.1 | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | 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 | | |
| | V | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | | |
| | 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.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא |
|--|------------|---|----|----|
| כללי | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | V |
| | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | V |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | V |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | V |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____ | | |
| | | • 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 | | |
| איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾ | 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 | |
| טפסים נוספים ⁽⁴⁾ | פרק 14 | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | V | |
| | 1.8 | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | V | |
| חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾ | | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? | V | |
| | | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | V | |
| רדיוסי מגן ⁽⁶⁾ | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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? | V | |

⁽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 מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19700 ששמה: הגדלת צפיפות, רח' הרצל 23 הנהריה (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. 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
אדר' כל גורשה מר. 9630
רח' מסריק 2 נהריה
טל' 04-9927695 פקס 04-992454

חתימת המצהיר

1.7.12

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 : 19700/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: 31/11 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).

וידר יוסי מהנדס גאודט ומודד מוסמך
 רשיון מס' 784
 טל' 052-856804 / 077-4404770
 widr@bestnet.il

וידר יוסי
 שם המודד

784
 מספר רשיון

12/12
 תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני 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.

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

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 |