

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
 2.8.02.2013
נתקבל
 נצרת עילית

מרחב תכנון מקומי נהרייה

תוכנית מס' ג/15821 – הגדלת אחוזי בנייה במבנן 9'ג' בעין שרה נהרייה

הודעה על אישור תוכנית מס' 15821
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ב 1965
 אישור תכנית מס' 15821
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 26.11.12 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 אילנה שמואל, אור
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : נהרייה
תחום שיפוט מוניציפאלי נהרייה
שם הישוב : נהרייה

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מס' ג/15821 – הגדלת אחוזי בנייה במבנן 9 ג' בעין שרה נהרייה

1.2 מקום התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף. המקום : העיר נהרייה

הקואורדינאטות לפי רשת ישראל החדשה :

| נ"צ מרכזי לפי רשת ישראל החדשה | | | |
|---|----------|---------------|------------|
| מזרח : 209/250 צפון : 766/350 מערב : 209/200 דרום : 766/250 | | | |
| מספר גוש | חלקות | מגרש ע"פ תב"ע | חלקי חלקות |
| 18133 | 50,54,59 | 482,481,480 | 58,51,67 |

1.3 שטח התוכנית :

2.999 דונם המדידה נעשתה בשיטה פולארית

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע : בן שושן נכסים בע"מ רחוב ויצמן 40 נהרייה טל. 04-9928252. פקס: 04-9928040.
עיריית נהרייה שד' הגעתון 19 נהרייה טל. 04-9879-811 פקס: 04-9922-303
יזם התוכנית : בן שושן נכסים בע"מ רחוב ויצמן 40 נהרייה טל. 04-9928252. פקס: 04-9928040.
מגיש התוכנית: בן שושן נכסים בע"מ רחוב ויצמן 40 נהרייה טל. 04-9928252. פקס: 04-9928040.

עורך התוכנית: דרור אריה אדריכל רישיון מס' 21941. רח' קפלן 17 נהרייה. טל. 04-9927226.
פקס: 0508970529

מתכנן תנועה וחניה : קר תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ טל. 04-9532854 פקס: 04-9532853.

מדידה : מ.ש.ב מדידות, שירותי ביצוע ופיקוח בהנדסה אזרחית. המודד עמי עטר 04-8222-388 פקס 04-8222-234

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתארית ג/4427, לתוכנית מפורטת ג/6929, בנושאים המוזכרים בה בלבד. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות הנ"ל בנושאים המוזכרים בתוכנית זו, יגברו הוראותיה יתר המקרים יחולו הוראות תוכניות המתאר הנ"ל

התוכנית תואמת לתוכנית ג/6928

התוכנית תואמת לתוכנית ג/15798

התוכנית תואמת לתמ"א 18 ותואמת לתמ"א 13 או תמ"א 23.

התוכנית תואמת לתת"ל 59/25 א/.

בשטח המסומן בתשריט כדרך זמנית בהתאם לסעיף 5.3 בתת"ל 25/59 א' יחולו הוראות התת"ל עד לפתיחת המעבר הקבוע. בהתאם לס' 14.2 לתת"ל, עם פתיחת המעבר הקבוע תתבטל הדרך הזמנית והשטח כולו ישוקם ויוחזר למצבו הקודם ויהיה ביעוד שצ"פ בהתאם להוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית :

א. תקנון בן 10 עמודים : מסמך מחייב.

ב. תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה

ג. תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:250 מסמך מחייב.

ד. נספח תנועה וחנייה בקנ"מ - 1:250 נספח מנחה

ה. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - נספח מנחה. (3 גיליונות)

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

| תאריך | תאריך | הכנה | תאריך |
|-----------|--|----------|---------|
| 8/8/05 | עדכון 5- | 28/12/04 | הכנה |
| 10/2/06 | עדכון 6 - | 14/3/05 | עדכון 1 |
| 3/9/06 | עדכון 7- ע"פ החלטת ועדת משנה מחוזית מתאריך 21/6/06 | 14/4/05 | עדכון 2 |
| 1/1/07 | עדכון 8 ע"פ הנחיות המחוז | 31/5/05 | עדכון 3 |
| 7/3/07 | עדכון 9 ע"פ הנחיות דקלה מה-7- 3-07 | 7/7/05 | עדכון 4 |
| 14/5/07 | עדכון 10 ע"פ הנחיות דקלה מה-10/5/07 | | |
| 25/6/07 | עדכון 11 - ביטול הריסת גדר עדכון 12 - ע"פ סיכום עם אדר' המחוז ויל"ר ועדה מחוזית מתאריך - 25/10/07 | | |
| 10-1-08 | עדכון ע"פ הנחיות דולי | | |
| 4-2-09 | עדכון ע"פ סיכום עם רוני לוי | | |
| 10-6-09 | עדכון ע"פ הנחיות דקלה ע"פ | | |
| 13-7-2010 | עדכון ע"פ מדידת עמי עטר | | |
| 28-8-2011 | עדכון ע"פ החלטת וועדת המשנה המחוזית לתת תוקף לתוכנית. | | |
| 1-1-2013 | עדכון ע"פ הנחיות לילה לובצקי מתאריך 11/2/2013 | | |

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 נתונים כמותיים עיקריים :

| מספר יח"ד | סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר | יעוד הקרקע |
|-----------|--------------------------|---------------------|
| 14 | 1515 מ"ר | אזור מגורים מיוחד A |
| 21 | 2145 מ"ר | אזור מגורים מיוחד B |

1.10 טבלת שטחים :

| מצב מוצע : אזור מגורים מיוחד בעין שרה נהרייה | | | מצב מאושר לפי תוכנית מפורטת ג/ 6929 מבנן 9 ג' אזור מגורים א'-1 וילות עין שרה | | |
|---|-----------|---------------------------------|---|-----------|---------------------------------|
| אחוזים | שטח (מ"ר) | | אחוזים | שטח (מ"ר) | יעוד |
| 44.08% | 1322 | אזור מגורים A מיוחד | 93.8% | 2,813 | אזור מגורים א'-1 (וילות) |
| 22.41% | 672 | אזור מגורים B מיוחד | | | |
| 4.53% | 136 | דרך ציבורית משולבת מאושרת | 6.2% | 186 | דרך ציבורית משולבת מאושרת |
| 7.17% | 215 | שצ"פ | | | |
| 21.81% | 654 | דרך ציבורית משולבת מוצעת | | | |
| 100% | 2,999 | סה"כ | 100% | 2,999 | סה"כ |

פרק 2 – מטרת התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים א'-1 (וילות) לפי תוכנית מפורטת ג/6929, לאזור מגורים A + B מיוחד.
 ב. התוכנית קובעת מחדש זכויות מגבלות והוראות בנייה בתחומה.
 ג. התוכנית תסדיר פתרון תנועה וחניה בתחומה.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- א. באזור המיועד למגורים A מיוחד יהיה השימוש המותר למגורים בדירות קוטג'ים ודירות שטוחות. באזור המיועד ל" מגורים מיוחד B " יהיה השימוש המותר למגורים בבנין גבוה. יותר מיגון אקוסטי בתחום המיועד לדרך ציבורית משולבת יהיו השימושים למעבר כלי רכב חניה, מעבר הולכי רגל מעבר תשתיות. אסורה הבניה בתחום הדרך המשולבת.
- ב. באזור המיועד לשצ"פ יהיו השימושים המותרים למתקני משחקים וחדר טרנספורמציה. שטח בנייה מקסימאלי לחדר טרנספורמציה – 40 מ"ר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :
 לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות
 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| מס' יחיד | מס' יחיד | צפיפות | גובה בניה מקסימאלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי | | | | | | | שם האזור (שימושים עיקריים) | | | |
|----------|----------|--------------------|---|----------------------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|----------|--------------|----------------------------|--------------|----------|---------------------|
| | | | במטרים | קומות | לכסוי הקרקע (תכנית) | שטח שירות | שטח שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | אחורי | קדמי | | צדדי | | |
| 14 יחיד | 11 יחיד | מס' למגרש מינימאלי | 17.5 מ' | 4 קומות לא כולל מע' טכניות | 45% | 555 מ"ר | 1515 מ"ר | 2070 מ"ר | 2070 מ"ר | 2070 מ"ר | כמורה בתשריט | כמורה בתשריט | כמורה בתשריט | 1322 מ"ר | אזור מטורים A מיוחד |
| 21 יחיד | 32 יחיד | לדונם | 24.5 מ' לא מדרגות יציאה לג' ומע' סכניות | 8 קומות לא כולל מע' טכניות | 65% | 1100 מ"ר | 2145 מ"ר | 3245 מ"ר | 3245 מ"ר | 3245 מ"ר | כמורה בתשריט | כמורה בתשריט | כמורה בתשריט | 672 מ"ר | אזור מטורים B מיוחד |

הערות לטבלת הזכויות:

- בבנין A - קו בנין אחורי - ע"פ 15798/ג
 בבנין B קו בנין קדמי לדרום יהיה 0 מ'.
 קו בנין צידי למערב כולל הגוזטראות - 0 מ'.
- בבנין A - יותר שימוש בחלל שמתחת לג' הרעפים.
- גובה הבנין יימדד יחסית מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד לפני גג הדירה הגבוהה ביותר. הגובה איננו כולל את גובה פיר המעלית, מדרגות היציאה לג', תוספת עבור בטון לשיפוץ גאות לניקוז /או מתקנים טכניים אחרים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית כחיוניים לתפקוד המבנה.
- לא חותרנה אנטנות סלולאריות כלשהן.
- בבנין B - גובה נטו לקומת העמודים לא יפחת מ-2.5 מ' מדוד מפני רצוף עד לתחתית קורות התקרה.
- במדרווחי הבנייה ואף בקו בנין אפס - יהיה בסמכות מהנדס העיר להתיר מתקני אשפיה, גידור צוברי גז, חדר טרנספורמטור וכל אלמנט פתוח אחר בהתאם לשיקול דעתו.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות :א פתוח בתחום המגרש

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תוכנית פתוח לכל תחום התב"ע בקנ"מ מינימאלי 1:250 על רקע תוכנית המדידה ותוכנית קומת הכניסה.

תוכנית הפתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ע"פ ההנחיות להלן :

א. תכלול מיקום מוצע לצובר גז (במידה שהינו מבוקש).
ב. תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה פחים, עגלות אשפה, מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם יבנה כולל הגוונים.

ג. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' תברואה ברשות המקומית.

ד. התוכנית תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים פתרון לניקוז ע"פ דין, שיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. תכלול גם תכנון הגדרות המוצעות, פרט גדר אופייני, חומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס ובנייתן מחדש ע"פ פרטים שיובאו לאישור מהנדס העיר.

מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וגוונים משני צידיה.

גדרות חדשות יעוצבו באותה השפה האדריכלית של הגידור הקיים סביב בית ליברמן.

ו. התכנון יביא בחשבון מקום חנייה לנכים מוגבלי תנועה בסמוך לכניסה לבנין תתוכנן דרך גישה (רמפה)

מתאימה מקום חנייה למפלס הכניסה לבנין באופן תיקני כתנאי למתן היתר בניה וטופס 4 לתכנון ולביצוע יומצא אישור יועץ נגישות.

ב. תשתיות :ב-1. מים :

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

ב-2. ניקוז :

2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הינו תיאום עם רשות הניקוז האזורית.

2.2 טיפול במי נגר עיליים :

הטיפול ב מי הנגר העיליים בתחום המגרשים יהיה בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4

מי הנגר שלא לחלחול, ינוקזו לכיוון מערכות הניקוז העירוניות.

כל הנ"ל יבוצע ע"פ הנחיות ו באישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

2.3 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב-3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

הערה :

תותרנה העברת תשתיות בין מגרש למגרש.

4. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

| | |
|---|-------------------|
| קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | 3.0 מ' |
| קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אווירי | 2.0 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר | 20.00 מ' מציר הקו |
| קו חשמל מתח על 400 ק"ו | 35.00 מ' מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מ' |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מ' |

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

5. חדר טרנספורמציה

תחנת טרנספורמציה פנימית באם תידרש תוקם בשטח התוכנית עם אפשרות לקוי בנין 0 מ' על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל בתוך מגרש הבניה מקום מתאים או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל חדר טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר. אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב חב' החשמל אל חדר הטרנספורמטור. על מגישי הבקשה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמטור הדרושה בבנין או במגרש לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת (באם יידרש) חדר תחנת טרנספורמטור פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע לגבי עיצובו האדריכלי וכן חומרי הגמר וצבעם הכל בתיאום והסכמה עם עורך הבקשה.

5- א: תנאי למתן היתר בנייה – על מבקשי ההיתר יהיה להמציא לוועדה המקומית אישור המשרד לאיכות הסביבה המאשר את מיקום חדר הטרנספורמטור המבוקש.

5- ב: שטח תחנת הטרנס' יהיה עד 40 מ"ר,

6. סידור סילוק פסולת מוצקה ואסבסט :

א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח התוכנית כפי שמסומן בתוכנית הבינוי ויסומן גם בתוכנית הפתוח כאמור בסעיף 3.3 לעיל. המתקן לאשפה – פחי אשפה ימוקמו במקומות המסומנים בתוכנית ו/או בכל מקום שיסוכם עם מנהל מחלקת התברואה בעיריית נהריה.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר. כתנאי למתן היתר ימציא היזם לוועדה המקומית הסכם התקשרות חתום לפינוי הפסולת לאתר המוסדר. כתנאי למתן טופס 4 ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת המוצקה באתר חלופי בתחומי העיר נהריה.

ג. כתנאי להיתר ימציא היזם לוועדה המקומית אישור המשרד לאיכות הסביבה כי הקרקע נקייה מחומרי אסבסט כל עבודה טיפול פירוק הריסה וסילוק פסולת אסבסט תבוצע אך ורק בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיו.

7. הוראות כללית1. הגשת תוכנית איחוד וחלוקה :

7.1.1 לא תבוצע כל עבודת פתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה עפ"י דין.

7.1.2 תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטח הציבורי עש הרשות המקומית.

7.1.3 כתנאי למתן טופס 4 ידאג היזם לבצע את הפעולות הדרושות לרישום בלשכת המקרקעין של השטחים עפ"י תוכנית הפרצלציה המאושרת היזם ימציא לוועדה המקומי אסמכתא הערת אזהרה בנסח טאבו מעודכן שלפיו נרשמו השטחים בהתאם לתוכנית המאושרת.

8. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

9. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

10. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

11. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר תנאי למתן היתר בניה; הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. בפתרון החנייה יובא בחשבון מקום חנייה לנכים והנגשתו לכניסה לבנין.

12. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח

13. הוראות הר"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

14. כיבוי אש:

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

15. חומר גמר וחיפוי חיצוני :

כתנאי למתן היתר בנייה יחופו המבנים בחיפוי קשיח עמיד שיאושר ע"י מהנדס העיר. כל החומרים וגווניהם יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.

16. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית :

16.1 בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית גג פרטנית על כל המתקנים הטכניים המבוקשים. לרבות הפתרונות האדריכליים להסתרתם יש לקבל אישור בכתב ממהנדס העיר לתכנון. המוצע לרבות חומרי הגמר וגווניהם

16.2 הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך. הכללת פתרון חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

16.3 הגשת הדמיה ממוחשבת של המבנים כפי שיראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני וגווניו

16.4 גשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.

16.5 הגשת כתב שיפוי חתום ע"י היזם וע"פ נוסח הוועדה המקומית.

17. חזות המגורים והמבנים בתחום התוכנית:

- 17.1 החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים חומרי הגמר בשטחים הציבוריים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים) וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו עמידים.
- 17.2 לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל מים ביוב ניקוז תקשורת וכבלי על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. במידה שיותקנו יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 17.3 מידה שיתוכנן גג משופע וקולטי השמש עליו, יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע באם יתוכנן גגזה או בהסתרה דקורטיבית אחרת לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 17.4 כתנאי למתן היתר בניה ימציא יזם התוכנית לאישור הועדה המקומית תכנון לעיצוב חזיתות המבנים המוצעים.
- התוכניות לעיצוב החזיתות וכן חומרי הגמר בשטחים הפרטיים והמשותפים יהיו כולם בתיאום בין אדריכל התוכנית למהנדס העיר.
- 17.5 על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלביזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין לצורכי דיירי הבניין לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.
- 17.6 הקמת מתקנים טכניים על הגג, לרבות דודי שמש וכדו' תהיה אך ורק בהתאם לתכניות ותוכניות לעיצוב חזיתות. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות התקנת מתקנים על הגג לרבות חדר מכוונות המעלית. דודי השמש ומנועי המזגנים והכביסה יוסתרו גם הם.
- 17.7 מסתורי כביסה והמזגנים יכללו במסגרת תוכנית הבקשה להיתר פתרון המסתור יהיה אחיד המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח דוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו עד כמה שניתן בחזיתות צידיות ו/או אחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.
- 17.8 מפלסי הגגות לא יהיו לשימוש למעט מתקנים טכניים ונגישות אליהם. גגות הפירים של מבנה A יתוכננו בעיצוב תואם במראהו לבית ליברמן בחלקו העליון או בגמר גגות רעפים.

18. אישור יועץ בטיחות לתכנון:

- כתנאי למתן היתר בניה ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש 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 מאושרת או ע"י יועץ בטיחות מומחה ומוסמך.

19. חובת תכנון אחיד למצללות:

- כתנאי למתן היתר, יתוכנן פרט אחיד למצללות למרפסות ומעל המשטחים המרוצפים בקומות הקרקע. המצללות יתוכננו במיקומים מידות וחומרי גמר אחידים הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר. בנוסף לשטחים שהוגדרו בטבלת הזכויות, יותרו עד 15 מ"ר לכל יח"ד עבור מצללה התואמת לתוכנית האב בלבד.

20. בנייה בשלבים

- ניתן יהיה לבנות את הפרויקט בשלבים. השלבים האפשריים הם כדלקמן:
- שלב א' – בניין A.
- שלב ב' – בניין B.
- במידה שתבוצע הבנייה בשלבים יושלמו כל פרטי הבנייה והפתוח סביב הבנין לרבות חומרי הגמר והמבנה ייראה חיצונית כמבנה שבנייתו וחזיתותיו הושלמו תנאי זה הינו תנאי להיתר.

21. אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) כתנאי להיתר וכתנאי לטופס 4

- כתנאי למתן היתר, ע"פ שיקול מהנדס הוועדה, ימציא היזם לועדה המקומית אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התכנון והבנייה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו בהתאם לכל דין כתנאי למתן טופס 4, ע"פ שיקול מהנדס הוועדה, ימציא היזם אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.

22. רעש למגורים מהרכבת:

היתר בניה למבנים באזור A מיוחד יינתנו רק לאחר קבלת סקר אקוסטי (יעשה על חשבון היזם) כולל קביעת אמצעים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק. הפתרונות האקוסטיים יחויבו למנוע מטרד רעש גם בקיבולת תנועה עתידית של "רכבת פרברים".
היזם יתחייב לכלול בחוזה המכירה את עובדת הקרבה למסילת הברזל ואת האמצעים שנקט למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק.

23. מימוש התוכנית.

זמן משוער לביצוע התוכנית – 10 שנים מיום אישורה.

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">נהדרה בן שושן נכסים בע"מ</p> | <p>בעלי הקרקע : חב' בן שושן נכסים בע"מ. ויצמן 40 נהרייה. טל. 04-9928-252 פקס: 04-9928-040</p> <p>עיריית נהרייה טל. 04-9879-811 פקס: 04-9922-303</p> |
| <p style="text-align: center;">נהדרה בן שושן נכסים בע"מ</p> | <p>יזם התוכנית : חב' בן שושן נכסים בע"מ. רחוב ויצמן 40 נהרייה. טל. 04-9928-252 פקס: 04-9928-040</p> |
| <p style="text-align: center;">נהדרה בן שושן נכסים בע"מ</p> | <p>מגיש התוכנית: חב' בן שושן נכסים בע"מ נהרייה. רחוב ויצמן 40 נהרייה. טל. 04-9928-252 פקס: 04-9928-040</p> |
| <p style="text-align: center;">אריה דרור אדריכל 21941</p> | <p>עורך התוכנית : אדריכל אריה דרור רחוב קפלן 17 נהרייה. טל. 04-9927-226. פקס 0508970529 או 0774927226.</p> |