



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון יעדה מחוזית
 18.03.2013
 נדנקה בל
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19146

שם תוכנית: תוספת יח"ד ואחוזי בנייה בבניין קיים רח' בלפור 31 נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="247 997 766 1213" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19146 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.2.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפיר, אדריכל י"ר היעדה המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="287 1485 718 1644" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19146 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוספת יחידת דיור בקומת הקרקע בבניין קיים (סה"כ 12 יח"ד).
הגדלת אחוזי בניה, הקטנת קווי בניין צידיים והגדלת הגובה.
התוכנית אינה משנה את מעטפת הבניין הקיים. ברח' בלפור 31-בנהריה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת יח"ד ואחוזי בנייה בבנין קיים
רח' בלפור 31-בנהריה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)

19146/ג

מספר התוכנית

1417.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12.03.2013 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"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
- קואורדינטה X 208775
קואורדינטה Y 767585
- 1.5.2 תיאור מקום פינת רחובות בלפור / סאלד
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
- נפה עכו
יישוב נהריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית עיר עין בלפור
שכונה רחוב מספר בית 31

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18173	מוסדר	חלק מהגוש	---	84
18174	מוסדר	חלק מהגוש	1	77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
---	---

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
---	---

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.6.1984	3305	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 851 ממשיכים לחול..	שינוי	ג/851
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
17.6.09	5965	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/17294 ממשיכים לחול..	שינוי	ג/17294
18.12.06	5606	תואמת	כפיפות	תמ"א 34 ב/3
16.07.07	5704	תואמת	כפיפות	תמ"א 34 ב/4
27.12.2005	5474	תואמת	כפיפות	תמ"א 35
31.07.1983	1713	תואמת	כפיפות	תמ"א 13
16.4.2005	276	תואמת	כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס יוחנן	12.03.2013	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס יוחנן	12.03.2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (18174/1)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 ויצמן נהריה	513425520 ח.פ.	י. בוכב וזבני בנייה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 ויצמן נהריה	513425520 ח.פ.	י. בוכב וזבני בנייה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הערות אחרות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	049921997	76 ויצמן נהריה	513425520	י. בוכב וזבני בנייה בע"מ	לי"ר	לי"ר	יזם	הערות אחרות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בלפור 29 נהריה	לי"ר	לי"ר	584085	גלסברג בלהה	פרטי	בעלים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	008077307	גולברג חיים	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	034991737	ברדוגו כרמית	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	032759136	ברדוגו ערן	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	63615553	דדו מיכל	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	70393236	דדו לורנס	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	036929032	נטע סגל	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	040472623	פינטו אריז	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	042719336	אסניג לורנס	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	068004100	אסניג מרדכי	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	050269117	שחר רחל	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	051430270	שחר ראובן	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	040105348	מיעל דמתי	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	024583734	טל חיים	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	52000522	סידס אריה	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	204779425	גונתם בניז	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	000898288	נאום ציפורה	פרטי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לי"ר	לי"ר	002224418	נאום הלל	פרטי	
Lorig02@bezeqint.net	לי"ר	לי"ר	049920030	שדי הגענון 45 נהריה	לי"ר	לי"ר	006082101	עניני ד. לודיג עפ"י יפוי כח	פרטי	הערות אחרות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שדי הגענון נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פרטי	הערות אחרות

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	049927695	מסריק 2 נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	ברנדיס יוחנן	אדר' ערים בונה	עורך ראשי
saidsaad@zahav.net.il	0774404770	לי"ר	0774404770	המרווח 10 זיו הגליל	לי"ר	לי"ר	784	56675903	נידר 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

הוספת יח"ד בקומת הקרקע, הגדלת אחוזי בנייה בבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת יח"ד, הקטנת ק.ב. צידיים ותוספת גובה, תוספת אחוזי בנייה להשלמת הדירה המוצעת בקומת הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.417 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מפורט	מתארי				
	1080.0		7.0	1073.0	מ"ר	מגורים
	12		1	11	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
פשט הצפה	אתר עתיקות	99	מגורים ג'
פשט הצפה	אתר עתיקות	201,202,203	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	יעוד	מ"ר	יעוד
60.88	מגורים ג'	862.6	מגורים ב'
39.12	דרך מאושרת	554.4	דרך מאושרת
100.0	סה"כ	1417.0	סה"כ

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים,	
ב.	מחסנים, חניות	
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבניין, שטחו של משרד לא יעלה על 30.0 מ"ר ויחשב כחלק משטח הבנייה העיקרי המצויין בטבלת הזכויות.	
ד.	תחנת טרנספורמציה פנימית, עפ"י דרישת חברת חשמל לישראל.	
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. גיטן – 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, גיטון וחניה.	
4.2.2	הוראות	
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך,	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

זידי מזרחי	קדמי צפוני (2)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר (4)		גדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קדמי צפוני (2)	דדומי	קדמי מערבי (2)	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
4.46	5.0	4.44	5.0	--	6	17.92	13.9	12	50.0	204.4	1763.0	--	683.0	862.6	99	מגורים ג'

- (1) מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל ה. מדרגות, חדר מעלית ומעקה תקני
- (2) להכללת גוזטראות 3.00 מ'.
- (3) בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בנית גוזטראות בשטח כולל של עד 144.00 מ"ר.
- (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. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחניה ע"י משרד התחבורה.
 - ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת נגישות לבניין בהתאם להוראות החוק והתקנות.
 - ה. תנאי למתן היתר בנייה ליח"ד נוספת יהיה בדיקת כושר הנשיאה של מערכת הביוב במבנה באישור מהנדס המים והביוב בעיריית נהריה
2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה המקומית 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 השבחה 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 אתר עתיקות מוכרז

1. השטח המסומן בתשריט מיום: 13/03/1972 הינו/גם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

6.6 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, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מאתיל 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 אורירי 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
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'		י. ארון רשת
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 עבודת 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.

6.7 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.

6.8 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.

6.9 עיצוב אדריכלי

חזות המבנים בתחום התכנית :

א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בבקשה למתן היתרחיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, 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 כדון.

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 סולרי למינהם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס הועדה 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 הועדה המקומית. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

6.10 פיקוד העורף

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

6.11 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.12 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה; יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13 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.

6.14 ניקוז

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

6.15 אספקת מים

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

6.16 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.

6.17 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 תאשר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
ה. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
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.

6.18 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.

6.19 מיקום מאגרי המים

מאגר המים לצרכי כיבוי אש ימוקם במיפלאס הכניסה. מאגר מים לצרכי הדירות בבניין ובצמוד אליו חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במיפלאס קומת הכניסה. בכל מקרה אלו ישולבו בבניין של המבנה ותובטח הסתרתם לשביעות מהנדס הועדה המקומית.

6.20 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**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ	תאריך: 11.09.12
	תאגיד:	מספר תאגיד: 513425520: פ. ח

עורך התוכנית	שם: אדרי' ברנדייס יוחנן	תאריך: 11.09.12
	תאגיד:	מספר ת.ז.: 004075560

יזם בפועל	שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ	תאריך: 11.09.12
	תאגיד:	מספר תאגיד: 513425520: פ. ח

בעל עניין בקרקע	שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ	תאריך: 11.09.12
	תאגיד:	מספר תאגיד: 513425520: פ. ח

בעל עניין בקרקע	שם: גלסברג בלחה	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 584085

בעל עניין בקרקע	שם: גלזברג חיים	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 008077307

בעל עניין בקרקע	שם: ברדוגו כרמית	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 034991737

בעל עניין בקרקע	שם: ברדוגו ערן	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 032759136

בעל עניין בקרקע	שם: דדו מיכל	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 63615553

בעל עניין בקרקע	שם: דדו לורנס	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 70393236

בעל עניין בקרקע	שם: נטע סגל	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 036929032

בעל עניין בקרקע	שם: פינטו ארז	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 040472623

בעל עניין בקרקע	שם: אסייג לורט	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 042719336

בעל עניין בקרקע	שם: אסייג מרדכי	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 068004100

בעל עניין בקרקע	שם: שחר רחל	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 050269117

בעל עניין בקרקע	שם: שחר ראובן	תאריך:
	תתימה:	מספר ת.ז.: 051430270

שם: מיעל דמתי	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר ת.ז.: 040105348	
שם: טל חיים	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר ת.ז.: 024583734	
שם: סידס אריה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר ת.ז.: 520000522	
שם: גינתן בייז	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר ת.ז.: 204779425	
שם: באוס ציפורה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר ת.ז.: 000898288	
שם: באוס הלל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר ת.ז.: 002224418	
שם: עו"ד ר. לוריג עפ"י יפוי כוח	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		מספר ת.ז.: 006082101	
שם: עירית נהריה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד/רשות מקומית		מספר תאגיד:	

רס"מ לוריג
 עורך דין ונוטריון
 רשיון 5375
 ת.ז. 45130
 חתימה
 טל. 04-9920050
 מורית 22101

14.3.13

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 בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט:		
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	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	V	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	V	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	V	
		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	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	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	

⁽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 הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	V	
רדיוס 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 רדיוס 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/19146 ששמה תנספת יח"ד ואחוזי בנייה בבניין קיים רח' בלפור 31 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. וידר יוסי מודד מוסמד
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.

בהנדוס יוחנן
אדריכל מדרשה מ.ר. 9630
רח' בלפור 31 נהריה
טל 04-9972695-1927695

13.03.13

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 : 19146/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 _____ 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>3/2013</u>	וידר יוסי מנהל גיאודט ומודד מוסמך	<u>784</u>	וידר יוסי
תאריך	רשימת מס' 784	מספר רשיון	שם המודד
	טל' 06856804		
	0774404770		
	widry@up2net.il		

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.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוריים

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	הועדה לשמירה על הסביבה החופית	29.8.2012
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