

2000206449-1

תכנית מס' ג/19443

מב"א"ח 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון נצרת עילית
03-07-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19443

שם תוכנית: " הגדלת זכויות בנייה למסחר ברחוב השקד עין שרה - נהרייה

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: נהרייה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="244 1045 759 1261" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19443 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.3.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טפול, אדרי' י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="244 1573 692 1782" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19443 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה לשנות תוכניות מסי ג/במ/16 החלה במקום.
תוספת קומות ותוספת לזכויות הבנייה המותרות בגוש 18135 חלקה 82

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הגדלת זכויות בנייה למסחר ברחוב השקד עין שרה - נהרייה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>19443/ג</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>998 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים להפקדה משרד הפנים מינהל מחוז הצפון הלשכה המחוזית לתכנון</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>ראשונה</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>13/6/2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>			
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- קואורדינטה X 766/050
קואורדינטה Y 208/175
- 1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בחלק המערבי של עין שרה. גובלת ממערב בחלקה 73 - רחוב-השקד. מצפון בחלקה 79. מדרום בחלקה 57 ממזרח בחלקה 72.

- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- נהרייה עין שרה השקד

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18135	מוסדר	חלק מהגוש	82	73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול. גושים ישנים

1.5.6

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16/במ	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5/7/1992	4022	בנושאים המוזכרים בה, מהווה תוכנית זו שינוי לתוכנית ג/במ/16, בכל יתר הנושאים, יהולו בתוכנית זו, הוראות תוכנית ג/במ/16.	שינוי	ג/במ/16
31/7/1983	1713	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב 26.2.13 בהתאם להוראות סעיף 5 לתמ"א 13.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 13
12/7/07	47 פש	התוכנית תואמת לתוכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27/12/2005	5474	התוכנית תואמת לתוכנית זו.	כפיפות	תמ"א 35
16/8/2005	276	התוכנית תואמת לתוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל אריה דרוך	9/10/2011	לי"ר	20	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אריה דרוך	9/10/2011	1	לי"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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד ח.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ybs2002@012.net.il	049928040	0549928250	049928252	יבצמן 40 נהרייה	511332868	רשות מקומית בני שושן נכסים בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קבלן/זום

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ybs2002@012.net.il	049928040	0549928250	049928252	יבצמן 40 נהרייה	511332868	רשות מקומית בני שושן נכסים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קבלן/זום

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ybs2002@012.net.il	049928040	0549928250	049928252	יבצמן 40 נהרייה	ח.פ. 511332868	רשות מקומית בני שושן נכסים	לי"ר	לי"ר	קבלן/זום	בעלים
לי"ר	04-9922-303	לי"ר	04-9879-811	שד' הגעתון ת.ד. 78 נהרייה 22100	לי"ר	עיריית נהרייה חלקת הדרך	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Dromrc@012.net.il	077492726	0505323754	049927226	קפלן 17 נהרייה	לי"ר	לי"ר	21941	002141901	אריה דרוך	אדריכל	עורך ראשי
wisum181@gmail.com	04-9572687	0526-404336	04-9572687	מעיליא ת.ד. 1194	לי"ר	לי"ר	1127	034223636	דחבור ויטאם	מורד מוסמך	מורד

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

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 אחוזי בנייה ומספר הקומות.

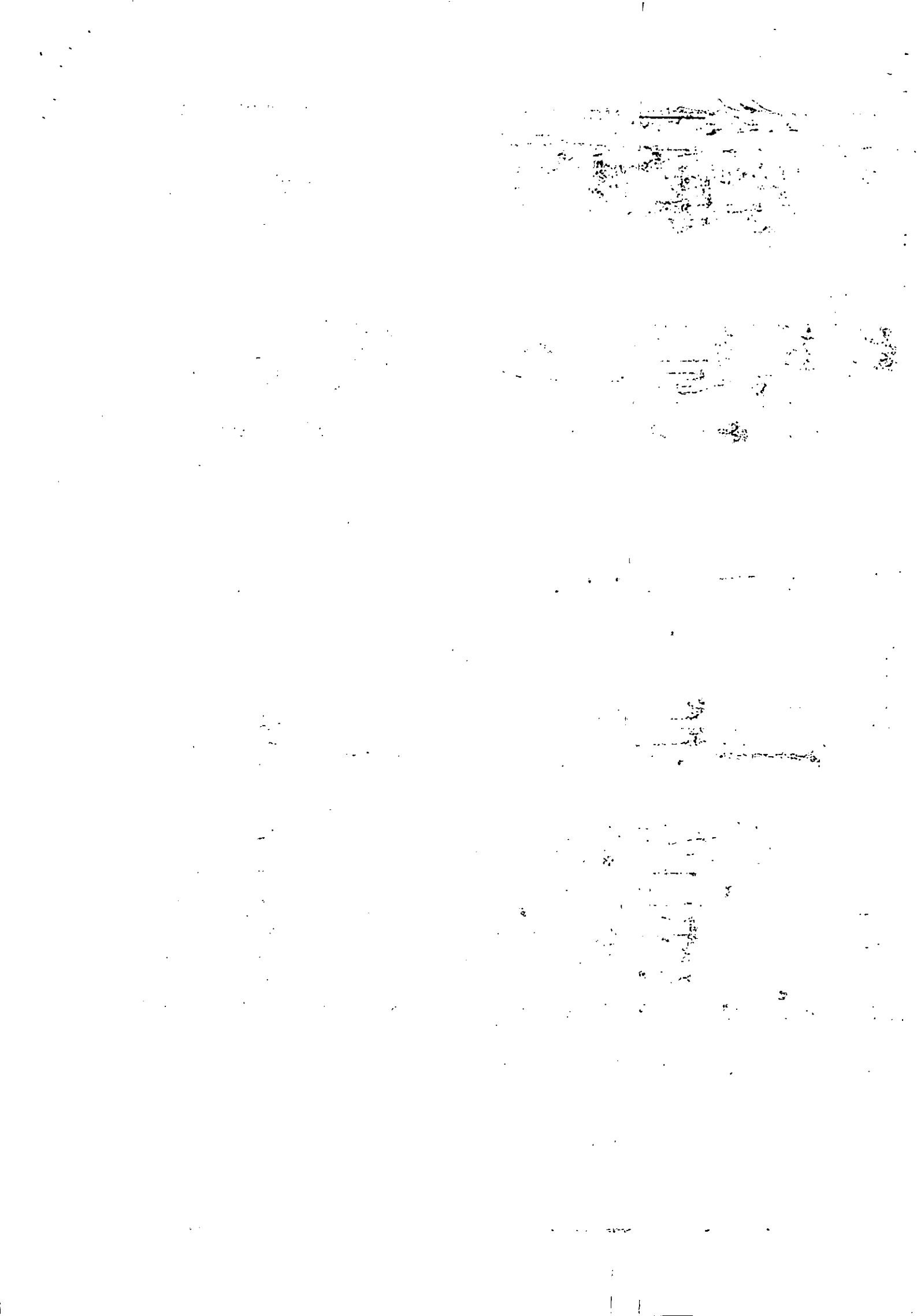
2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי בניה, מספר קומות, הקטנת קווי בניין צידיים וקו בניין אחורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 998 מ"ר						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לי"ר	מ"ר	מגורים ב'
				לי"ר	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				לי"ר	מס' יחיד	
		610 עיקרי	+ 236	374 מ"ר (סה"כ שטח לבניה בהתאם לתוכנית ג/במ/16 שבתוקף)	מ"ר	מסחר
				לי"ר	מ"ר	שרותים טכ'
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.



3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		אתר עתיקות		תאי שטח	יעוד
	201, 101	אתר עתיקות	101		מסחר
	201, 101	תחום הסביבה החופית	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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
74.9	748	74.9	748	מסחר
25.1	250	25.1	250	דרך מאושרת
100	998	100	998	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר ומשרדים.
ב.	חניות
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א-1: חיפוי חיצוני יהיה בחומר קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>א-2: ציוד מיזוג האויר יוסתר מאחורי מסתור קשיח.</p> <p>א-3: גג המבנה יטופל כ"חזית חמישית" בשיטת ה- "גג ההפוך", קרי- גמר פיזור חצץ ע"ג הנג.</p> <p>א-4: מתקני האשפה יהיו במקום שיצביע עליו מהנדס העיר.</p> <p>א-5: תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית:</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות אדריכליים להסתרת ציוד טכני וכדו'.</p> <p>2. המסחר לא יהווה מטריד למתגוררים בסמוך ולמשרדים.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למיניהם, שטחים לשרותי דרך. מתקני תאורה, רמזור ושירותי חירום
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כל בנייה בתחום הדרך. פרט למתקני דרך.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי מרחי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח הא השטח (%)	צמידות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה אחרים		מולד מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי	צדדי	מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות
4.3	2.60	2.60	5	3 [2]	12.5 [1]	47%	ליר	ליר	115.10%	115.10%	-	33.5%	81.6%	748	101	מסחר

[1] גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00). גובה זה לא כולל חדר מדרגות עליה לגג, חדר מכוניות מעלית, מעקות הגג ומתקנים טכניים אחרים.
 [2] לא תותר בניית גג רעפים מעבר לשלוש הקומות המותרות.

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

1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תוכנית פתוח לתחום הבניין 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.
 - ב. תכלול מיקום מוצע לצובר גז (במידה שהינו מבוקש).
 - ג. תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה/פח/עגלות/מכולת אשפה, מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם יבנה כולל הגוונים.
 - ד. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' התברואה ברשות המקומית.
 - ה. התוכנית תכלול מיקום מוצע לעצים (אם יתאפשרו) וגינון, גבהים, שיפועים, פתרון ניקוז שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 - ו. 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.
3. תנאי להיתר בניה, יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
5. תנאי להיתר בניה למסחר מכוח תוכנית זו יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות.
7. היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:

הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות 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)

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה:
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

6.3. חניה

תנאי למתן היתר בניה למימוש זכויות הבניה מכוח תוכנית זו, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
החניה תהיה בתחום המגרש ו/או מחוצה לו, בהתאם לתקנה 2-ב' בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבנייה.
הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש היתר הבניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה שלא ניתן ליישםם בתחום המגרש, בחניון ציבורי שמחוץ למגרש. (יכופר חנייה.)

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 קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות השנאה 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 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.

6.5 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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6 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 ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון ותקשורת ולמעט מתקנים סלולריים), כולל צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ד. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.7 ניקוז

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

6.8 ביוב

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

6.9 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.10 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 הועדה המקומית.

6.11 שירותי כבאות

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

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 ויסומן בהיתר הבניה.

6.13 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 בניה ועודפי עפר לשטחה.

6.14 תנאים לביצוע התוכנית

תנאים למתן היתר מכח תוכנית זו כול עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.15 סידורים לנכים

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות לתוכנית.

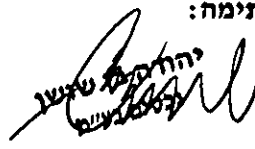
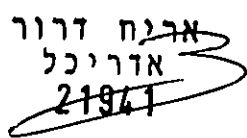
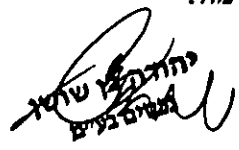
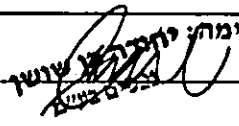
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 01/07/2013	חתימה: 	שם: בן שושן נכסים בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 511332868	תאגיד: בן שושן נכסים בע"מ		
תאריך: 24/12/2012	חתימה: אריה דרור אדריכל 21941 	שם: אריה דרור - אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה: 	שם: בן שושן נכסים בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 511332868	תאגיד: בן שושן נכסים בע"מ		
תאריך:	חתימה: 	שם: בן שושן נכסים בע"מ	בעל עניין בקרע - בעלים
מספר תאגיד: ח.פ. 511332868	תאגיד: בן שושן נכסים בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית נהרייה	בעל עניין בקרע חלקת הדרך
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי	
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?			
		אם כן, פרט: _____			
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?			
		אם כן, פרט: _____			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?			
		אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:			
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית			
V		• שמירת מקומות קדושים			
V		• בתי קברות			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
V		האם נבדקה התוכנית בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?			רדיוסי מגן (2)
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	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	
	V	שם התוכנית	1.1		
	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		
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"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	
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 וכו'?	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		
	איחוד וחלוקה (5)	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	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V		

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - אריה דרור, מספר זהות 002141901, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19443 ששמה - " הגדלת זכויות בנייה למסחר ברחוב השקד עין שרה - נהרייה " (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. ויסאם דחבור- מדידה
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
חתימת המצהיר

24/12/2012

תאריך

13/6/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 20

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

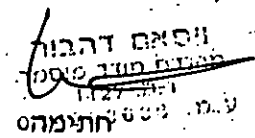
מספר התוכנית : **19443/ג**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

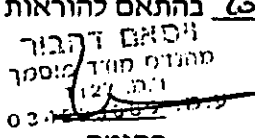
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10.06.17 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).

62.07.17 תאריך	 וויסאם דחבור מספר רשיון 1127 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: 20.06.17 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

62.07.17 תאריך	 וויסאם דחבור מספר רשיון 1127 חתימה
-------------------	---

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 מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולחוי"ף	5/12/2012
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	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת 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.