

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז תל אביב
28-10-2013
נ ד ע
נ צ ר ת ע י ה י ת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20497

שם תוכנית: הגדלת אחוזי הבניה ברחי הרצל 50 בנהריה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: נהרייה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 20497
הועדה המחוזית לתכנון ומבנה החליטה
ביום 28/10/13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדרי'
מ.מ. י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20497
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

הקמת בניין מגורים יוקרתי עם דירות מרווחות
התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות והגדלת מספר הקומות המותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ימ"רס
ברשומות

**הגדלת אחוזי הבניה ברחי הרצל 50
בנהריה**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

20497/ג

מספר התוכנית

1.110 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

11.9.13

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימ"רס
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

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	נהרייה
		קואורדינטה X	209360
		קואורדינטה Y	768186
1.5.2	תיאור מקום	רח' הרצל 50 בנהרייה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית נהרייה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נהרייה
		שכונה	מרכז
		רחוב	הרצל
		מספר בית	50

ימורס
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18170	• מוסדר	• חלק מהגוש	120	63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/2/1986	3305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/851
16/1/1996	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/במ/103
22/6/1999	4770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/10715
27/11/05	4467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35.	• כפיפות	תמ"א 35
18/12/06	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34/ב/3.	• כפיפות	תמ"א 34/ב/3
16/07/07	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34/ב/4.	• כפיפות	תמ"א 34/ב/4
16/8/2005	ולנת"ע 276	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2.	• כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	עוז אדרי זלסקה	11/9/2013	לי"ר	22	לי"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	עוז אדרי זלסקה	11/9/2013	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	רבקה כהן	18/4/2012	1	לי"ר	1:100	• מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	רבקה כהן	10/12	לי"ר	6	לי"ר	• מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית ההוראות על 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

שם / חברה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
נוש' / חברה	alongeva@netvision.net.il	04-8381401	052-4761446	04-9000675	סוקולוב 23, נהריה 22421	512242959	אלון גבע בע"מ	לי"ר	לי"ר	אלון גבע	לי"ר
	לי"ר	04-8381401	לי"ר	04-8388332	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	לי"ר	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	לי"ר	00425092	יעחק יוסף	לי"ר
	לי"ר	04-8381401	לי"ר	04-8388332	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	לי"ר	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	לי"ר	051247070	אורה רגב	לי"ר

1.8.2 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מס' /
alongeva@netvision.net.il	לי"ר	052-4761446	04-9000675	22421, נהריה 23, סוקולוב 23	512242959	אלון גבע בע"מ	לי"ר	לי"ר	אלון גבע	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-8381401	לי"ר	04-8388332	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	לי"ר	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	4250922	יעחק יוסף	לי"ר	• בעלים
לי"ר	04-8381401	לי"ר	04-8388332	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	לי"ר	אצל עידי יהושע גבעון דרך חים 16 חיפה	51247070	אורה רגב	לי"ר	• בעלים
לי"ר	04-9922303	לי"ר	04-9879811	שדרות הנגה 19 נהריה 22444	לי"ר	עורכי טרייה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
zlatka@012.net.il	04-9510207	0523481724	04-9510207	ז'בוטנסקי 44, נהריה	לי"ר	אוריאלית	82110	309700128	ולטקה עז	אוריאלית	• עורך ראשי
Wisam181@yahoo.com	04-9572687	לי"ר	04-9572687	כפר מעיליא 25140	לי"ר	מורד מוסמך	1127	034223636	זחור ויסאם	מורד מוסמך	• מורד
לי"ר	04-8416021	052-3246139	04-8416063	החיתה 10 חיפה	לי"ר	רבקה כהן	לי"ר	069253227	רבקה כהן	מתנסת אורחית	• יועץ ניקוו

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.

הגדרת מונח	מונח
	לי"ר
	לי"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**

הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות הכולל 14 יח"ד מרווחות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי בנייה לשטחי שירות ולשטחים עיקריים, הגדלת צפיפות, תוספת קומות והגדלת גובה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.110

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	1419.90	111.26+ 196+	1112.64	מ"ר	מגורים
	לי"ר	14	+2	12	מסי יח"ד	

* הערה: שטח עבור מרפסות בלבד

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		פלט הצפח	תאי שטח	יעוד
מ"ר	מ"ר			
		1	I	מגורים ג'
		11	II	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

ממצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
82.16%	912	82.16%	912
17.83%	198	17.83%	198
100%	1110	100%	1110

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
.1 בניין מגורים כולל דירות מגורים, מחסנים, מעברים, לובי וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חנייה.	
הוראות	4.1.2
.1 אופי הבניין יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני שלו יהיה בחומר קשיח בגוונים בהירים.	
שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
.1 שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למניהם, שטחים להקמת מיחלפים ושרותי דרך. מתקני תאורה, רימזור ושרותי חרום.	
הוראות	4.2.2
.1 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ-3%		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי-שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לתחנת הכניסה	מתחת לתחנת הכניסה הקובעת						שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי				
5	5	5	8	-	24.8 (1)	37.87%	15.35	14	222.24%	-	88	2026.46	912	1	מגורים

(1) הגובה ימדד מרצפת קומת הכניסה הקובעת של הבניין עד לפני הבטון של תקרת גג העליון. הגובה המותר לא כולל בליטות פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים. בליטת פיר המעלית לא תעלה על 4 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה.

(2) בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל יותרו גוזטראות בשטח מקסימלי של 196 מ"ר.

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

-תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס העיר.
 -תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
 -היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
 א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. 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).
 - הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
 - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, עלכל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם בתאום עם מהנדס העיר.

6.2 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.3 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בק"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכ"ו, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.4 פיתוח תשתיות

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 קווי 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.
 ד. תנאי למתן היתר הבניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
 - לא תתוקן צנרת כלשהיא (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
 - על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר מדרגות 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.
 - מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו בתכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית בלבד.
 - הגידור יהיה עד גובה 1.20 מ', כמו כן יצויין כי מדובר בחתך אופייני ובסמכות הועדה המקומית להיתר גידור בבנין/חומר ובעיצוב בהתאם לשיקול דעתה.

6.5 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.6 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.7 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
תנאי לקבלת היתר בניה היה חיבור לרשת בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.8 ניקוז- טיפול במי נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים ומכוסים בחומרים מחלחלים
- ב. שיפועי המגרש יתוכננו אל השטח המחלחל.
- ג. הגגות ינוקזו באמצעות מרזבים אשר יופנו אל האזורים המגוננים ומחלחלים
- ד. בתכנון אזורי חניה ושטחים מרוצפים יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירי מים.
- ה. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים כגון: בורות חלחול, מערכת ניקוז באמצעות מערכת צינורות שרשורי.
- ו. עודפי המים יופנו אל מערכת ניקוז עירונית.

6.9 ביוב

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

6.10 קולטי שמש על הגג

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

6.11 פסולת

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.

6.12 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 ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החמשל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף בו ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 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.
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 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 חשמל.
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 החשמל 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.

6.13 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.14 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.15 כיבוי אש :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות :

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון להריסה יהיו מבנה/גדר המיעדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 27.10.13	שם: אלון גבע בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: ח.פ. 9-224295-51	אלון גבע בע"מ
תאריך: 27.10.13	שם: חתימה: שרון מאיר אלטמן, עו"ד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שם: יצחק יוסף אצל עו"ד יהושע גבעון תאגיד/שם רשות מקומית: מ.ג. 26884 דרך חיים 16, חיפה, 34741	
תאריך: 27.10.13	שם: חתימה: שרון מאיר אלטמן, עו"ד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שם: אורה רגב אצל עו"ד יהושע גבעון תאגיד/שם רשות מקומית: מ.ג. 26884 דרך חיים 16, חיפה, 34741	

תאריך: 27.10.13	שם: חתימה: עוז-אדריכלית	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	שם: אדריכלית עוז מס' רישום: 82110 נייד: 052-3481724	

תאריך: 27.10.13	שם: אלון גבע בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: ח.פ. 9-224295-51 אלון גבע בע"מ	

תאריך: 27.10.13	שם: חתימה: שרון מאיר אלטמן, עו"ד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	שם: יצחק יוסף אצל עו"ד יהושע גבעון תאגיד: מ.ג. 26884 דרך חיים 16, חיפה, 34741	
תאריך: 27.10.13	שם: חתימה: שרון מאיר אלטמן, עו"ד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	שם: אורה רגב אצל עו"ד יהושע גבעון תאגיד: מ.ג. 26884 דרך חיים 16, חיפה, 34741	
תאריך: 27.10.13	שם: אלון גבע בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	שם: חתימה: אלון גבע בע"מ תאגיד: ח.פ. 9-224295-51 אלון גבע בע"מ	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' זלטה עוז (שם), מספר זהות 830970012, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/20497 ששמה

הגדלת אחוזי הבניה ברח' הרצל 50 נהריה

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלים מספר רשיון 82110.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יועץ ניקוז-רבקה כהן

ב.

ג.

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.

זלטה עוז-אדריכלית
מסי רשיון 82110
נייד 052-3681774
הות'מת המצהיר

24.10.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה כרינה (ה) (שם), מספר זהות 069253827
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20497

שמה - הגדלת אחוזי הבניה ברח' הרצל 50 בנהרייה

(להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לתילופין (מחק את המיותר):

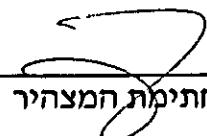
אני מומחה בתחום יור שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים 99 (יור) בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

4.04.2012
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 : ג/20497 - הגדלת אחוזי
הבניה ברח' הרצל 50 נהריה

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 2/5/13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

27.10.13
תאריך

~~ויסאם דחבור~~
~~מכודס חודד מוסמך~~
~~מ.מ. 1127~~
~~0272236367~~
חתימה

1127
מספר רשיון

ויסאם דחבור
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני 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

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

זלטה ע"מ - אדריכלית

מסי ג' 82110

נייד: 052-3481724

עורך התוכנית: _____ אדר' זלטה ע"מ _____ תאריך: 24.10.13 חתימה: _____

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	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?			
		אם כן, פרט: _____			
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
✓		מספר התוכנית			התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1		
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבאי"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽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⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אדר' זלטה עוז תאריך: 27.10.13 חתימה: און רשמי מס' רשמי: 82110
 זלטה עוז - אדריכלית
 נייד: 052-3481724

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.