

3008347

מבאית 2006
משרד העירייה
מחוז הצפון יערי המחוזית
28-10-2013
ג'תקצ"ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20562

שם תוכנית: תוספת אחוזי בנייה, הגדלת צפיפות ותוספת קומה,
ברח' מסריק 31 - נהריה

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 20562
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.8.13 לאשר את התוכנית
מנהל מינהל התכנון אלכס שפירא
מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20562
פורסמה בילקוט הפרסומים
מיום 29.11.13

דברי הסבר לתוכנית

תוספת אחוזי בנייה, תוספת קומה והגדלת צפיפות
סה"כ 13 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת אחוזי בנייה, הגדלת צפיפות ותוספת קומה,
ברח' מסריק 31- נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

20562/ג

מספר התוכנית

2.025 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11.09.2013

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

לייר

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 209475
 קואורדינטה Y 769175
- 1.5.2 תיאור מקום רח' מסריק 31
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה עכו
 יישוב נהריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה ל"ר
 רחוב רח' מסריק
 מספר בית 31

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18209	מוסדר	חלק מהגוש	136	360

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
25.6.1984	3305	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/851 ממשיכים לחול..	שינוי	851/ג
22.6.1999	4770	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול..	שינוי	10715/ג
18.12.06	5606	תואמת	בכפופות	תמ"א 34 ב/3
16.07.07	5704	תואמת	בכפופות	תמ"א 34 ב/4
27.12.2005	5474	תואמת	כפיפות	תמ"א 35
16.4.2005	276	תואמת	כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי ברנדייס יוחנן	11.09.2013	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ברנדייס יוחנן	11.09.2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
11.4.2013	רשות הנקוז והנחלים גליל מערבי	מהנדס רוזנטל מאיר	20.3.2013	1	ל"ר	1:100	מנחה	הוראות ניקוז ושימור נגר
				ל"ר	14	ל"ר	מנחה	תכנית ניקוז ושימור נגר

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
מגיש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הילת הצפון בע"מ ניב א.א.מ.יזמות ונכסים בע"מ	ח.פ. 514511203 ח.פ. 514617653	נתיב השירה ד.נ. 19 אושרת	לי"ר	0528001020	לי"ר	לי"ר	18209/136

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הילת הצפון בע"מ ניב א.א.מ.יזמות ונכסים בע"מ	ח.פ. 514511203 ח.פ. 514617653	נתיב השירה 19 ד.נ. אושרת	לי"ר	0528001020	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	ממ"י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
	חכירה	מירה (ופנירסקי) דורית	5413439	לי"ר	חיפה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
		ניר (ופנירסקי) יהונתן	5662403	לי"ר	חיפה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
		ופנירסקי צבי	001779974	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
	עפ"י יפוי כוח עו"ד אורית אלוני אורנים	034331421	לי"ר	זבטינסקי 1 נהריה	לי"ר	049929341	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
	הערות אזהרה	לי"ר	לי"ר	הילת הצפון בע"מ	ח.פ. 514511203 ח.פ. 514617653	נתיב השירה ד.נ. 19 אושרת	לי"ר	0528001020	לי"ר	לי"ר
	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	עיריית נהריה	לי"ר	שד' הגעתון 19 נהריה	049879811	0507868600 0522333111	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	049927695	מסריק 2 נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	ברנדייס יוחנן	אדר' ערים.בונה	עורך התכנית
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	המרווח 10 זיו הגליל	לי"ר	לי"ר	784	56675903	וידר יוסי	מודד מוסמך	מודד
meir@rme.co.il	049580225	לי"ר	049580621	גילון ד.ג. משגב 20103	לי"ר	לי"ר	27203	051437796	מאיר רוזנטל	049580225 מתנדס	יועץ ניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטחי הבנייה במסגרת התחדשות עירונית, וקביעת הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי הבנייה, הגדלת קו בניין אחורי, תוספת 2 יח"ד סה"כ 13 יח"ד. ותוספת קומה רביעית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2:025 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (1)		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	1803.4		415.4	1388.0	מ"ר	מגורים ב'
	13		2	11	מס' יח"ד	

(1) השטח המוצע כולל שטח מגורים ו 156.0 מ"ר מרפסות.

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	99	מגורים ב'
פשט הצפה	201	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
91.4	1851.0	מגורים ב'		91.4	1851.0	אזור מגורים ב'
8.6	174.0	דרך מאושרת		8.6	174.0	דרך מאושרת
100.0	2025.0	סה"כ		100.0	2025.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים ,	
ב.	מחסנים, חניות	
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתיים, אשר שטחם לא יעלה על 30.0 מ"ר (ע"ח השטח העיקרי המותר לבנייה)	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ב.	הוראות פיתוח	גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. גינון – השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת (3)		מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			
			עיקרי (2)	שרות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							קדמי צפוני	צידי מזרחי			צידי מערבי	אחורי דרומי		
																			עיקרי (2)	שרות
מגורים ב'	99	1851.0	1647.4	833.0	--	--	2480.4	134.0	13	7	47	12.80	4	--	3.00	2.70	2.70	3.00		

(1) גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית ולא יכלול ח. מעלית, ח. מדרגות ומעקה תקני.

(2) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית גוזזטראות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליח"ד בתנאי ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבנין לא יעלה 156.0 מ"ר.

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

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

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

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 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 עיצוב אדריכלי

- חזות המבנים בתחום התכנית:
- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים משותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בקשה למתן היתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס הועדה המקומית, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
 - ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
 - ג. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.
 - ד. שלטי פרסום יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.
 - ה. על גג פיר המעלית ואו גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ואו צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ואו מתקני סלולרי למניחים.
 - 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.
 - ז. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס הועדה המקומית. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ואו האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

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, מגורים, 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 אוירי מבודד (כא"מ)
-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
-	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
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 פיקוד העורף

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

6.8 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
- ב. השטח המגוון יהיה לפחות 15% משטח המגרש לדיירי הבניין, ויהיה חדיר למים לצורך קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.
- ג. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה; הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.9 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 ביוב

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

6.11 ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- א. כ- 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכדו'). שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
- ב. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.
- ג. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצויינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.

6.12 אספקת מים

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

6.13 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 הוועדה המקומית להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.14 תכנית פתוח

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה.
- תכנית הפיתוח**
- א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
- ב. תכלול את מיקום צובר הגו (באם הינו מבוקש).
- ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
- ד. התכנית תאשר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
- ה. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, כולל סוג הצמחיה.
- ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס הוועדה המקומית יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צידיה.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 איחוד וחלוקה

לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין

6.18 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

התוכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים ולכן יש לעגן בהוראות התוכנית את ההוראות שלהלן: היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>שם: הילת הצפון בע"מ ניב א.א.מ. יזמות ונכסים בע"מ</p>		<p>תאריך: ח.פ. 514511203 ניב א.א.מ. יזמות ונכסים בע"מ מס' חברה 514617653</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 514511203 ח.פ. 514617653</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: אדרי' ברנדייס יוחנן</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 04075560</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: הילת הצפון בע"מ ניב א.א.מ. יזמות ונכסים בע"מ</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 514511203 ח.פ. 514617653</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: מ.מ.ג.</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר ת.ז.: 5413439</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: מיררה/ופנירסקי דורית</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר ת.ז.: 5662403</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: ניר /ופנירסקי יהונתן</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר ת.ז.: 001779974</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: ופנירסקי צבי</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר ת.ז.: 034331421</p>	<p>תאריך: 23.10.13</p>	<p>שם: עפ"י פני כוח עו"ד אורית אלוני אורנים</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 514511203 ח.פ. 514617653</p>	<p>תאריך: 25-10-13</p>	<p>שם: הילת הצפון בע"מ ניב א.א.מ. יזמות ונכסים בע"מ מס' חברה 514617653</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: עיריית נהריה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם: תאגיד / רשות מקומית</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אדריכל ברנדייס יוחנן תאריך: 11.9.13 חתימה: ברנדייס יוחנן
 אדריכל מוחשק מ.ד. טל. 9630
 רח' מסריק 2 תל אביב
 טל 04-9922496 פקסי 04-9927695

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 נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	V		
		אם כן, פרט: <u>ניקוז</u>			
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, 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 ⁽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 בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V		
		מספר התוכנית	V		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		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)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ("Pre-Ruling") מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
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?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות 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 במינהל 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/20562 ששמה: תוספת אחוזי בנייה הגדלת צפיפות ותוספת קומה ברחוב מסריק 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 מוסמך

ב. רוזנטל מאיר מהנדס

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלוה 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.

התצהיר ידוע
אדריכל ויזמן מ.ר. 9630
וידר יוסי ג. - תשריט
פ"ל 9630-9630-9630-9630-9630-9630

11.9.2013

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רוזנטל מאיר מהנדס (שם), מספר זהות 051437796
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20562 ששמה תוספת אחוזי בנייה הגדלת צפיפות ותוספת קומה ברחוב מסריק 31 נהריה (להלן – הי"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יעוץ ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תוכנית ניקוז ושימור נגר 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.

21 / 3 / 13

חתימת המצהיר

רוזנטל מאיר מהנדס בע"מ
תכנון יעוץ הנדסי
ח.ס. 81483072
תל אביב, ד.ג. 6150203
74-866-74

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/20562

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 7/11/2011 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>10/11</u> תאריך	וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך רשיון מס' 784 טל' 0506856804, 0774404770 widry@012net.il	<u>784</u> מספר רשיון	וידר יוסי 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: 10/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>10/11</u> תאריך	וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך רשיון מס' 784 טל' 0506856804, 0774404770 widry@012net.il	<u>784</u> מספר רשיון	וידר יוסי שם המודד
-----------------------	--	--------------------------	-----------------------

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רוזנטל מאיר מהנדס (שם), מספר זהות 051437796 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20562 ששמה תוספת אחוזי בנייה הגדלת צפיפות ותוספת קומה ברחוב מסריק 31 נהריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יעוץ ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תוכנית ניקוז ושימור נגר 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

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם 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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית