

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

26-11-2013

נתקבל
ועדת ענלית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20542

שם תוכנית: הגדלת זכויות בניה ברח' זמיר 41 נהריה ירוקה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: נהרייה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="260 1016 783 1254" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>20542</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>26.11.13</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס עמול, אד"ר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="285 1496 719 1660" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20542</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בינוי, הגדלת אחוזי בניה והגדלת צפיפות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הגדלת זכויות בניה ברח' זמיר 41 נהריה ירוקה

מספר התוכנית 20542/ג

1.2 שטח התוכנית 3.501 דונם

1.3 מהדורות שלב השלמת תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 4.6.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהרייה
- 210519 קואורדינטה X
767955 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הזמיר בשכונת נהרייה הירוקה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נהרייה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- התייחסות לתחום הרשות נפה
יישוב שכונה
רחוב מספר בית
- חלק מתחום הרשות עכו נהרייה
נהרייה הירוקה זמיר 41

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21118	● מוסדר	● חלק מהגוש	21	32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21118	5,4/18161

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/במ	מגרש 39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/1/1996	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/15 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/במ/15

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 זלסקה עוז	4.6.2013	לי"ר	15	לי"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי זלסקה עוז	4.6.2013	1	לי"ר	1:250	• 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 המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המנחים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייר	04-9910623	057-7714991	לייר	רח' לוחמי הנטאות 12 נהריה 22446	512705302	שכטר ובני קבלני בנין חי שכיית	לייר	לייר	לייר	לייר
	לייר	04-9910623	050-2612997	לייר	רח' גולומב 5 נהריה	512513094	ינון - חי השקעות	לייר	לייר	לייר	לייר

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	512705302	רח' לוחמי הנטאות 12 נהריה 22446	512705302	שכטר ובני קבלני בנין בע"מ	לייר	לייר	לייר	לייר
לייר	512513094	רח' גולומב 5 נהריה	512513094	ינון - חי השקעות (97) בע"מ	לייר	לייר	לייר	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לייר	04-9910623	057-7714991	לייר	רח' לוחמי הנטאות 12 נהריה 22446	512705302	לייר	לייר	שכטר ובני קבלני בנין בע"מ	לייר	• בעלים
לייר	04-9910623	050-2612997	לייר	רח' גולומב 5 נהריה	512513094	לייר	לייר	ינון - חי השקעות (97) בע"מ	לייר	• בעלים
	04-8645337	04-8630855	רח' פל ים 15 קומה 0 ת.ד. 548 חיפה	לייר	מנהל מקרקעי ישראל	לייר	לייר	לייר		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zlatka@012.net.il	04-9510207	0523481724	04-9510207	זיבטנסקי 44, נהריה	לייר	לייר	82110	309700128	זלטה עוז	אדריכלית
Wisam181@yahoo.com	04-9572687	לייר	04-9572687	כפר מעיליא 25140	לייר	לייר	1127	034223636	ויסאם דחבר	מורה מוסמך

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
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

הגדלת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי הבניה לשימושים עיקריים
 הגדלת אחוזי הבניה לשימושי שירות.
 הגדלת מס' הקומות
 תוספת יח"ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.501 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל שטח מרפסות	4172	לי"ר	+1132	3040	מ"ר	מגורים ב'
	42	לי"ר	10	32	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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים	
		1	1	מגורים ב
		11	11	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	אחוזים	מ"ר
86.03	3012	86.03	3012
13.96	489	13.96	489
100	3501	100	3501

↔

יעוד	מ"ר	יעוד	מ"ר
מגורים ב'	3012	מגורים ד'	3012
דרך מאושרת	489	דרך מאושרת	489
סה"כ	3501	סה"כ	3501

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
.1 בניין מגורים כולל דירות מגורים, מחסנים, מעברים, לובי וחדרי מדרגות, חנייה ומתקנים טכניים לצרכי דיירי הבניין בלבד.	4.1.2
הוראות	4.1.2
.1 עיצוב אדריכלי. 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.	4.2.2
הוראות	4.2.2
.1 אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא השטח	צפיפות לדונם (מ"ר/ד"ר)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/ר"מ				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת		מעל מפלס לבניסה הקובעת				
											קדמי	לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
8	5	5	-	7	(1) 22.5	35%	13.94	42	184%	5542	-	-	65% = 1958	119% = 3584 (2)	3012		מגורים ב

(1) הגובה המותר לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים. גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית.

(2) בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל יותרו גוזזות/הוראות בשטח מקסימלי כולל של 14*42 = 588 מ"ר.

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

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית.
 -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.
 - תנאי להיתר בניה היה הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס העיר
 -תנאי למתן היתר יהיה הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF

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 כלול 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 וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.
 גמר קירות חיצוניים קשיח לבן.
 מיקום המזגנים יהיה במקום אחיד בחזיתות. אמצעי מסתור למזגנים יעוצב באופן אחיד.

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 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 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.

6.5. 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.

6.6. מים

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

6.7. 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 למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים ניקובים וחדירים.

6.8. 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.

6.9. מתקנים טכניים 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.

6.10. פסולת

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

6.11. 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

- מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החמשל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 לא ינתן 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 אוריי מבודד (כא"מ"י)
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.

6.12 חניה

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

6.13 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 בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.14 כיבוי אש :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

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 מיקום מאגרי המים :

מאגרי המים לצרכי כיבוי אש ומאגרי המים לצרכי הדירות ימוקמו לפי דרישות הגורמים המאשרים : משרד מהנדס העיר ושרותי הכבאות.

6.17 עתיקות :

1. השטח המסומן בתשריט מיום 13/03/1972 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התש"מ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: שכטר את ינון חי	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שותפות מוגבלת שםספר-ח 550246912	תאגיד/שם רשות מקומית: שכטר את ינון חי שות'	
558009395			

תאריך: 25/1/13	חתימה:	שם: אד' זלטה עוז	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	זלטה עוז - אדריכלית מס' 82110 נייד: 052-3421724	תאגיד:	

תאריך:	חתימה: שכטר את ינון חי	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	שותפות מוגבלת שםספר-ח 550246912	תאגיד: שכטר את ינון חי ושות'	

תאריך:	חתימה: שכטר את ינון חי	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	שותפות מוגבלת שםספר-ח 550246912	תאגיד: שכטר את ינון חי ושות'	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20542 ששמה

הגדלת זכויות בניה ברח' זמיר 41 נהריה ירוקה (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.

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
מס' רשיון 82110
נייד: 052-3481724

חתימת המצהיר

25/11/13

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/20542

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: 20.11.13 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).

ויסאם דחבור מוסמך מודד מוסמך ע.מ. 0242236367 _____ 1127	ויסאם דחבור _____ 1127	_____ 25.11.13	_____ 25.11.13
שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

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.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
_____	_____	_____	_____

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

זלטה עז - אדריכלית
מס' 82110

עורך התוכנית: זלטה עזו תאריך: 25/11/13 חתימה: _____ נייד: 052-3261724

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 מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	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 (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא		כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
ל	א	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓			האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ³		כללי
✓			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?		
✓			צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ¹⁴
	✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓			האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ¹⁵
✓			במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓			האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ¹⁶
			האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓			האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
			האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓			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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓			בתכנית שמשנה 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 ליעודו החדש של המבנה?		
✓			האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ¹⁷

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 - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁵ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המנים.

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

⁷ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

זלטקה סווי - אדריכלית

מס' ת.מ. 82110

נייד: 052-3481724

עורך התוכנית: זלטקה עוז | תאריך: 25/11/13 | חתימה:

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.