

2000229545-1

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
תכנית מס' 20056
16-01-2013
חוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965
נתקבל
נצרת עילית

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
16-10-2013
נתקבל
נצרת עילית

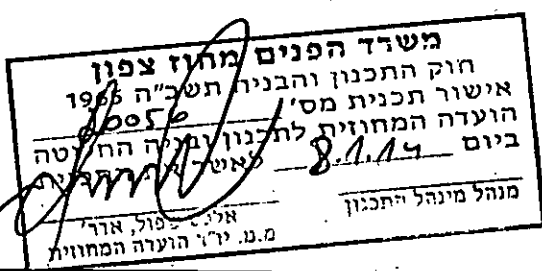
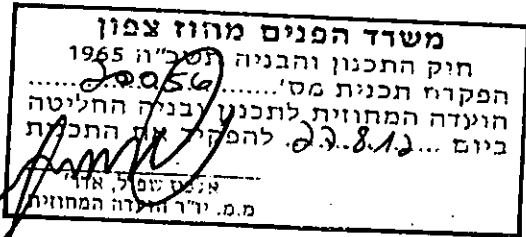
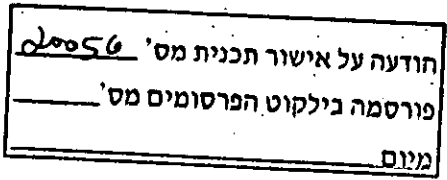
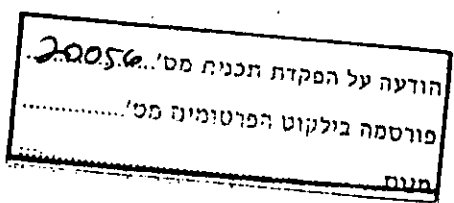
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20056

שם תוכנית: הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וקומות, בשד' הגעתון 48 - נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

הקמת בניין מגורים בן 20 יח"ד ב- 8 קומות ומרתף חניה
עפ"י עיקרי התכנית להתחדשות עירונית למרכז העיר נהריה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת צפיפות, אחוזי בניה וקומות בשדי הגעתון
48 - נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

ג/ 20056

מספר התוכנית

1.008 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

14.10.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נהריה
		קואורדינטה X	208825
		קואורדינטה Y	768050
1.5.2	תיאור מקום	שד' הגעתון 48	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נהריה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נהריה
		שכונה	לי"ר
		רחוב	שד' הגעתון
		מספר בית	48

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	מוסדר	חלק מהגוש	37	76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

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
25.6.1984	3305	תכי זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 851 ממשיכים לחול..	שינוי	851/ג
17.4.1969	1518	תואמת	בכפיפות	955/ג
16.1.1996	4371	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול..	שינוי	103/במ/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	בכפיפות	תמ"א 34 ב/3
16.07.07	5704	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/4
27.12.2005	5474	תואמת	כפיפות	תמ"א 35
31.07.1983	1713	תואמת	כפיפות	תמ"א 13
16.4.2005	276	תואמת	כפיפות	תמ"מ 9/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס יוחנן	14.10.2013	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס יוחנן	14.10.2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	רשות הנק"ו והנחלים גליל מערבי	מהנדס רוזנטל מאיר	14.5.2013	ל"ר	13	ל"ר	מנחה	הוראות ניק"ו ושימור נגר תנוחה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (ל)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
18169/37	לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 ויצמן ג' נהריה	514552041	כוכב - נחמד בנייני יוקרה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגיש

1.8.2 זום במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 ויצמן ג' נהריה	514552041	כוכב - נחמד בנייני יוקרה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	זום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 ויצמן ג' נהריה	514552041	כוכב - נחמד בנייני יוקרה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	זום
לי"ר	לי"ר	לי"ר	049879811	שד' הגעמון 19 נהריה	לי"ר	עורכת נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	049927695	2 מסריק ג' נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	ברנדייס יוחנן	אדרי ערים בונה	עורך התכנית
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	10 המרווח זיו הגליל	לי"ר	לי"ר	784	56675903	נידר יוסי	מודד מסמך	מודד
meir@ime.co.il	049580225	לי"ר	049580621	גילון ד ג' משגב 20103	לי"ר	לי"ר	27203	051437796	מארך דוונטל	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

הקמת בניין מגורים בן 20 יח"ד ב- 8 קומות ומרתף חניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה, קומות והגדלת תכסית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1.008 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר (1)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	2,529.6		1,986.9	542.7	מ"ר	מגורים ד
	20		15	5	מסי יח"ד	

(1) השטח המוצע כולל שטח מגורים ו 240.0 מ"ר שטח גזוזטראות.

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

תכנית מס' ג/ 20056
 2013/10/14

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מט"ח	שטח חופית	מט"ח	שטח	
99	99	99	99	מגורים ד
201	201	201	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	יעוד	אחוזים	יעוד
84.2	מגורים ד	84.2	מ"ר
15.8	דרך מאושרת	15.8	מ"ר
100.0	סה"כ	100.0	מ"ר
			אורך מגורים א'
			דרך מאושרת
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ,
ב.	מחסנים, חניות
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתים, אשר שטחם לא יעלה על 30.0 מ"ר (ע"ח השטח העיקרי המותר לבנייה)
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי זודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והזוודים בעיצוב הנג.
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. גיטון - השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (4)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית משטח הא (השטח)	לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %			מס' תא שטח	יעד		
	צידו	צידו מורחי מערבי צפוני	מתחת לקובעת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת (6)	שטחי סה"כ בניה %	שירות			עיקרי שירות	עיקרי (3)
6.00	5.00	5.00	0													
(2)	(2)	(2)	(2)	1	23.61	45%	23.58	20	430.0	100.0	---	60.0	270.0	848.0	99	מגורים 7
8.50	5.00	5.00	2.50													

(1)הגובה מעל למפלס קומת הכניסה לא כולל ח. מדרגות וח. מעלית ומעקה תקני.

(2) קו בנין לקומות 7, 8.

(3) בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה זו תותר בנית גוזרטראות בשטח כולל של עד 240.0 מ"ר

(4) קו בנין לחניון תת קרקעי 0.

(5) המרחק בין מבנים סמוכים / הן במגרשים נפרדים והן באותו מגרש / לא יקטן מ 1/3 גובה המבנה הנבנה מבין השניים ומקווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות, כולל גוזרטראות.

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

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

1.
 - א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החימוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית 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 הועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעם.
 3. המרחק בין מבנים סמוכים (הן במגרשים נפרדים והן באותו מגרש) לא יקטן מ 1/3 גובה המבנה הגבוה מבין השניים ומקווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות, כולל גוזזטראות.
 4. על מנת לא ליצור גוש בניה מסיבי כלפי המגרשים הסמוכים, הקומות השביעית והשמינית תדורגנה ביחס לקומות האחרונות כאשר אורך חזית הקומות הנ"ל לכיוון החוף לא יעלה על 25.00 מטר. הדירוג יהיה ביחס לשדרות הגעתון והמגרש האחורי ובחלוקה שיוונית ביניהם.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי כוללת העונה על כל הוראות התוכנית ע"י הועדה המקומית.
 6. תנאי למתן היתר בניה הקמת חניון תת קרקעי.
 7. כל סטייה בקוי הבניין, מרחק בין המבנים, שטחי הגיטון, חניון תת קרקעי, מסי' הקומות ודירוגן, ומסי' יחיד תהווה סטייה ניכרת.
 8. מימוש זכויות הבניה ויחיד שהוספו מכוח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
- תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה ויחיד שהוספו מכוח תוכנית זו יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.

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 הינו אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. פתרון החניון התת קרקעי יבחן בתקופת ההפקדה (עפ"י החלטת הועדה מיום 16.09.2013).

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5. מתקני תקשורת

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

6.6. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
- ב. השטח המגוון יהיה 35% משטח המגרש לדיירי הבניין.
- ג. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.7. הריסת מבנים

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יורסו כתנאי להוצעת היתר בניה.

6.8 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.

ב. 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:

מחיל 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 עבודות 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.

6.9 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 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 העיר, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
 - ב. לא תותקן צגרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
 - ג. במידה ויתוכן 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 ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנת שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולרי למינהם.
 - ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכ"ו) תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס הועדה המקומית.
- המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צגרת פנימית במבנה.

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 ביוב

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

6.13 ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה התאמת מפלסי הבינוי למפלסי הסדרת ניקוז נחל געתון.

6.14 אספקת מים

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

6.15 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 וייסומן בתכנית הפיתוח (להלן).
 - ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועדפי העפר. לאתר מוסדר.
- כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.16 תכנית פתוח

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היוזם 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 הגז (באם הינו מבוקש).
 ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
 ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
 ה. תכלול תכנון לגיטון ונטיעות, גבהים ושיטועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 התכנון הפרטני שיוגש למהנדס הועדה המקומית יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צידיה.

6.17 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 הנודרש. האישור הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.18 מיקום מאגרי המים

מאגר מים לצרכי הדירות בבניין ובצמוד אליו חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במיפלא הקרקע. בכל מקרה אלו ישולבו בבנייני של המבנה ותובטח הסתרתם לשביעות מהנדס הועדה המקומית.

6.19 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.

6.20 עצים בוגרים

- א. 2 עצי הפיקוס יועתקו בשלבים לפי תכנית האגרונום.
- ב. העתקות יבוצעו בלוי אגרונום מומחה בתחום, מועד העתקה בין חודשי 01-03
- ג. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כד"ן.

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

תאריך:	חתימה: כוכב - נחמד בניני יוקרה בע"מ ח.פ. 514552041	שם: כוכב - נחמד בניני יוקרה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד ח.פ.: 514552041	תאגיד		

תאריך:	חתימה: ברנדייס יוחנן אודינג משה סני 9630 רח' מס' 2 תורה טל 04-9922456/04-9927695	שם: אדר' ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04075560	מספר רשיון: 9630		

תאריך:	חתימה: כוכב - נחמד בניני יוקרה בע"מ ח.פ. 514552041	שם: כוכב - נחמד בניני יוקרה בע"מ	זם בפועל
מספר תאגיד ח.פ.: 514552041	תאגיד		

תאריך:	חתימה: כוכב - נחמד בניני יוקרה בע"מ ח.פ. 514552041	שם: כוכב - נחמד בניני יוקרה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד ח.פ.: 514552041	תאגיד		

תאריך:	חתימה:	שם: עירית נהריה	בעל עניין בקרקע
ל"ר	תאגיד: רשות מקומית		

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

ברנדייס יוחנן
 אדריכל פרויקט ג.ג. 9630
 יחיד מסודק נתיחה
 טל 9972695 04 נקט 04-9972456

עורך התוכנית: אדריכל ברנדייס יוחנן תאריך: _____ 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.**

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 וכו'?	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	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	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 בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
	מספר התוכנית ג/ 20056	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) מספר הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
	• בתי קברות		V	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי הפיחה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפיחה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפיחה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/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 מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה כלבד 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/ 20056 ששמה: הגדלת צפיפות, אחוזי בניה וקומות, שד' הגעתון 48 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בונה ערים מספר רשיון 9630.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. וידר יוסי מודד מוסמד

ב. רוזנטל מאיר מהנדס

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.

ברנדייס יוחנן
אדריכל מוסמד מ.ר. 9630
רח' מסעות 2 נהריה
טל 9727696-01 9722436-04

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

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

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

מספר התוכנית : א/20056

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: 10/13 והיא הוכנה לפי הנראות 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).

וידר יוסי
 מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
 מ.ר. 784
 ת.ד. 80456805
 נ"ד: 0506-856804
 widery@012.net.il

וידר יוסי
 שם המודד
 מספר רשיון 784
 תאריך 10/13

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

וידר יוסי
 מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
 מ.ר. 784
 ת.ד. 80456805
 נ"ד: 0506-856804
 widery@012.net.il

וידר יוסי
 שם המודד
 מספר רשיון 784
 תאריך 10/13

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מ.רוזנטל מהנדסים (שם), מספר זהות 051437796 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20056 ששמה הגדלת צפיפות, אחוזי בניה וקומות, שד' הגעתון 48 נהריה (להלן – "התוכנית").
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.

15/5/13

חתימת המצהיר

מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ
 תכנון יעוץ הנדסי
 ח.מ. - 8143307
 יעוץ הנדסי
 10103
 74-059/03

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 המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	ולחוי"ף	13.3.2013
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