

2000261777

תכנית מס' ג/20753

מבואית 2006
משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדח מחוזית
 17-03-2014
 ג ת ק ג ל
 נגרת פולית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20753

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה ברח' ז'בוטינסקי 49 נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="159 974 694 1220" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20753 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.2.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שטיק אדר' יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="199 1456 630 1624" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20753... פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה, הגדלת צפיפות, והגדלת מספר הקומות. התכנית היא תשתית תכנונית להקמת פרויקט מגורים יוקרתי עם דירות מרווחות ומרפסות גדולות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>הגדלת אחוזי בניה ברח' ז' בוטינסקי 49 נהריה</p> <p>ג/ 20753</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.145 דונם</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>• השלמת תנאים להפקדה</p> <p>4</p> <p>13/10/2013</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה</p> <p>• לא</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נהרייה
		קואורדינטה X	208965
		קואורדינטה Y	768786
1.5.2	תיאור מקום	רח' ז'בוטינסקי נהריה	
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	ז'בוטינסקי
		מספר בית	49

יטרס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18165	● מוסדר	● כל הגוש	19	67

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
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
31/12/1992	4070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6263 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/6263
27/02/1986	3305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/851
31/7/1983	1713	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 13.	• כפיפות	תמ"א 13
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	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי זלסקה עו"ז	13/10/13	ל"ר	21	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי זלסקה עו"ז	13/10/13	1	ל"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 המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

13/10/13

תכנית חוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 21

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חלקת (גוש)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		לייך	לייך	04-9513590	רח' הרצל 83/6 נהריה	514152537	רשות מקומית בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	לייך	לייך	לייך	לייך
		לייך	לייך	04-8627760	רח' המלך דוד 13 נהריה	לייך	לייך	לייך	72953557	72953557	אמנון בנימין
		לייך	לייך	04-8627760	רח' רותם 20/3 נהריה	לייך	לייך	לייך	52622180	52622180	רוטמן חיים

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייך	לייך	04-9513590	רח' הרצל 83/6 נהריה	514152537	בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	לייך	לייך	לייך	לייך
	לייך	לייך	04-8627760	רח' המלך דוד 13 נהריה	לייך	לייך	לייך	72953557	אמנון בנימין	לייך
	לייך	לייך	04-8627760	רח' רותם 20/3 נהריה	לייך	לייך	לייך	52622180	רוטמן חיים	לייך

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייך	לייך	04-9513590	רח' הרצל 83/6 נהריה	514152537	בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	לייך	לייך	לייך
	לייך	לייך	04-8627760	רח' המלך דוד 13 נהריה	לייך	לייך	לייך	72953557	אמנון בנימין
	לייך	לייך	04-8627760	רח' רותם 20/3 נהריה	לייך	לייך	לייך	52622180	רוטמן חיים
	לייך	לייך	04-9879811	שדרות הגעתון 19 נהריה	לייך	עוריות-נהריה	לייך	לייך	לייך

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zlatka@012.net.il	04-9510207	0523481724	04-9510207	זיבוטיסקי 44 נהריה	לייך	לייך	82110	309700128	זלסקה עוז
	774404770	050-6856804	774404770	המרוחה 10 נוה זני נהריה	לייך	לייך	784	לייך	יודי יוסי

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**

התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה, הגדלת צפיפות, והגדלת מספר הקומות. התכנית היא תשתית תכנונית להקמת פרויקט מגורים יוקרתי עם דירות מרווחות ומרפסות גדולות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי הבניה
הגדלת הצפיפות.
הגדלת מסי יח"ד.
הגדלת מספר הקומות.
הגדלת גובה.
הגדלת תכסית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.145

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל שטח גוזזטראות בשטח של 190 מ"ר	לי"ר	1282.25	+289.29	992.96	מ"ר	מגורים בי
	לי"ר	12	+2	10	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
1	1	1	1	מגורים ב'
2	2	2	2	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
81.0	928	81.0	928
19.00	217	19.00	217
100	1145	100	1145

↓

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
81.0	מגורים ב'	81.0	מגורים ג'
19.00	דרך מאושרת	19.00	דרך מאושרת
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.1	בניין מגורים כולל דירות מגורים, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים וחנייה.
4.1.2	הוראות
.1	אופי הבניין יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני שלו יהיה עיצוב אדריכלי בחומר קשיח בגוונים בהירים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
.1	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למניהם, שטחים להקמת מיחלפים ושרותי דרך. מתקני תאורה, רימזור ושרותי חרום.
4.2.2	הוראות
.1	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי (2)								מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
4.5	4.5	4.5	5	18.20	40%	12.93	12	182.7	-	-	65	117.7	928	1		
3				(1)							(3)	(3)			מגורים ב'	

1. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין ועד לפני הבטון של תקרת גג קומה עליונה. הגובה המותר לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים.
2. קוו בניין עבור בליטות וגזזטאות
3. בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה שלעיל תותר בניית גזזטאות בשטח כולל של 190 מ"ר.

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

א. תנאי להיתר בניה יהיה:

- 1- אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס הועדה מקומית.
- 2- קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.
- ב. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
- 3- הבניה במרווחים תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.

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 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין 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. תנאי למתן היתר בנייה, 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 עתיקות

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

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

יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

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 קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- 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

- 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.
- תחנות השנאה
 - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - על אף האמור בסעיף ב' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- 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 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
		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 עבודות 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 שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.14 כיבוי אש :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות :

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון להריסה הינו 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	תאור שלב	התנייה
לייר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	בנימין את רותם	מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	אמנון בנימין	ח.פ. 514152537	מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	רוטמן חיים		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדי זלסקה עוז	חתימה: אדי זלסקה עוז	תאריך: 11.3.14
תאגיד:	82410	052-3481724	מספר תאגיד:
זום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	בנימין את רותם	מספר תאגיד:
זום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	אמנון בנימין	ח.פ. 514152537	מספר תאגיד:
זום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	רוטמן חיים		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	בנימין את רותם	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	אמנון בנימין		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	רוטמן חיים		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	עיריית נהריה		מספר תאגיד:

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' זלטה עוז (שם), מספר זהות 309700128, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20753 ששמה

הגדלת אחוזי הבניה ברחי ז'בוטינסקי 49 בנהרייה

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות 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

11.3.14

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/20753- הגדלת אחוזי בניה
 ברח' ז'בוטינסקי 49 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

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 3/11/09 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).

וידי 3/11/09 תאריך
 מהנדס גיאודט מודד מוסמך
 מ.ר. 784
 מספר רשיון נייד : 0586-856804
 שם המודד
 widery@012.net.il

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 ע"ן - אדריכלית

מס' זלטה 82110

נייד: 052-3481724

תאריך: 11.3.14

עורך התוכנית: אדר' זלטה ע"ן

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 בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל 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 שבנהל מבא"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		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	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	✓	
פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾	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?	✓	
	חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾	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?	✓	
		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?	✓	
	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/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לעשא במק 10 בנוהל ובחוזיות האגף לתכנון עשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"כ - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

זלטה ע"מ - אדריכלות

מס' רשיון 82110

נייד : 052-3481724

11.3.14

תאריך:

עורך התוכנית: אדר' זלטה עז

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 חלה.	ולחופ	11.9.2013
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.