

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 3 0 -04- 2014
 נתקבל
 נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

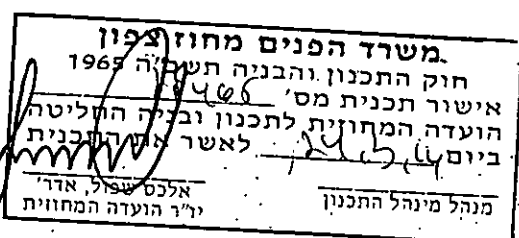
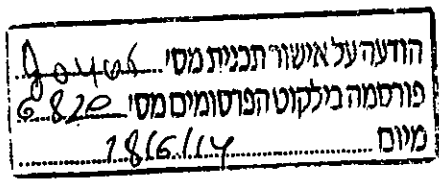
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20465

" הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' ויצמן 54 נהריה "

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

--	--

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להגדיל את זכויות הבנייה באזור מגורים ג.
הגדלת תכסית מותרת.
הוראות לעיצוב אדריכלי

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

" הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח'
ויצמן מס' 54 נהריה "

שם התוכנית :

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

20465 /ג

מספר התוכנית

1333.06 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 2

מספר מהדורה בשלב

16-4-2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהרייה
 קואורדינטה X – 209/025
 קואורדינטה Y – 768/125

1.5.2 תאור מקום התוכנית ממוקמת בין רחוב ויצמן לרחוב פינסקר, צפונית ובצמוד לשטח המיועד לפינוי בינוי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית נהרייה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית נפה ישוב
 עכו נהרייה.
 שכונה רחוב ויצמן
 מספר בית 54

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	• מוסדר	• חלק מהגוש	70	60 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18169	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
 לא רלבנטי

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/1/96	3305	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו כל יתר הוראות התוכנית ג/851 גב/מ103 ו-ג/10715 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/851
27/2/86	4371		שינוי	ג/ב/מ103
22/6/99	4770		שינוי	ג/10715
16/8/2005	276	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמ"מ 9/2
27/11/05	4467	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמ"מ א 35
16/11/06	696	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמ"מ א 34 ב/3
6/4/06	1955	התוכנית תואמת לתוכנית זו	כפיפות	תמ"מ א 34 ב/4

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובנייה	אריה דרור	2/8/2012	לי"ר	24 עמודים	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אריה דרור	2/8/2012	1 גליון	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
3/7/2013	רשות הניקוז	מאיר רוזנטל		לי"ר	9	לי"ר	מנחה	נספח ניקוז
4/11/2013	פקיד היערות	נאוה כהן	25/7/2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים
<p>כל מסמכי התכנית 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.</p>								

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 רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
יזם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בן שושן נכסים בע"מ	ח"פ 511332868	ויצמן 40 נהרייה	049928252	054-9928251	049928040	ybs2002@012.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בן שושן נכסים בע"מ	ח"פ 511332868	ויצמן 40 נהרייה	049928252	054-9928251	049928040	ybs2002@012.net.il

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	קבלן/יזם	לי"ר	בן שושן נכסים בע"מ	ח"פ 511332868	ויצמן 40 נהרייה	049928252	054-9928251	049928040	ybs2002@012.net.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	002141901	21941	לי"ר	לי"ר	קפלן 17 נהרייה	049927226	0505323754	0508970529	Dror-arc@012.net.il
מודד	מוסמך	034223636	1127	לי"ר	לי"ר	מעיליא ת.ד. 1194	049572687	0526404336	049572687	wisam181@gmail.com
יועץ תנועה	מהנדס	002534683	20042	לי"ר	לי"ר	בלפור 18 נהרייה תד. 789	049000250	0505261511	049000251	danvalin@zahav.net.il
יועץ ניקוז	מהנדס	051437796	784	לי"ר	לי"ר	גילון ד.נ. משגב 20103	049580621	0547759909	049580225	meir@mre.co.il
נספח עצים בוגרים	אדריכלות נוף	056352016	81094	לי"ר	ח"פ 512255902	מושב מעונה 24920	049972642	0507465040	04-9571836	office@nava-nof.com

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	

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 בנייה, צפיפות וגובה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בנייה
 הגדלת זכויות הבניה למטרות עיקריות ומטרות שירות.
 הגדלת מס' יח"ד.
 הגדלת צפיפות מגורים.
 הגדלת תכסית מותרת.
 הגדלת הגובה.
 הגדלת מס' הקומות.
 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1333.06 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2460		1254.3	1205.7	מ"ר	מגורים
	25		+13	12	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 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
101	פשט הצפה	101	מגורים ד'
201	פשט הצפה	201	דרך מאושרת
202	פשט הצפה	202	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
80.04%	1067	מגורים ד'	80.04%	1067	מגורים ג'
19.96%	266.06	דרך מאושרת	19.96%	266.06	דרך מאושרת
100%	1333.06	סה"כ	100%	1333.06	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 יעוד – מגורים ד'**
- 4.1.1 שימושים** א. מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מדיירי הבניין בלבד, צמודים לדירות מגורים, גודל מקסימאלי למשרד - 30 מ"ר, שטחו יחשב כחלק מהשטח העיקרי המצויין בטבלת הזכויות.
ב. חניות וחניה תת קרקעית, רמפה לירידה לחנייה תת קרקעית.
- הוראות א. עיצוב אדריכלי:**
- א-1: חיפוי חיצוני יהיה בחומר קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר.
א-2: ציוד מיזוג האויר יוסתר מאחורי מסתור קשיח.
א-3: מתקני האשפה יהיו במקום המצויין בתוכנית הבינוי ו/או בכל מקום אחר שיצביע עליו מהנדס העיר.
א-4: הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות אדריכליים להסתרת ציוד טכני וכדו'.
א-5: לא תאושר כל צנרת על הקירות החיצוניים של הבניין.
- 4.1.2 ב. פתוח:**
- ב-1: הפתוח יבוצע ע"פ תוכנית פתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר
- 4.2 יעוד – דרך מאושרת**
- 4.2.1 שימושים** שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למיניהם, שטחים לשרותי דרך. מתקני תאורה, רמזור ושירותי חירום.
- 4.2.2 הוראות** לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי מערב	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	[5] שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- לדרום	צדדי- לצפון	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 5	5.0	5.0	(3) 5	1	10 כולל קרקע	(2) 30	23.4	25	42	430	4587	(1) 1067	-	1060	2460 [4]	1067	1 01	מגורים ד

- (1) - תותר בניית מחסנים דירתיים וחדרי שירות אחרים במרתף.
- (2) - גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד פני גג בטון קומת מגורים אחרונה. גובה זה איננו כולל שכבות בידוד ואיטום, חדר מכונות מעלית, מדרגות היציאה לגג, מעקות גגות ומתקנים טכניים.
- (3) - קו בניין קדמי לגזוזטראות (ממזרח וממערב) – 3.0 מ'.
- (4) - שטח הגזוזטראות המקורות – 210 מ"ר, יחושב כשטח עיקרי ויהיה בנוסף לשטחים במצויינים בטבלת הזכויות הנ"ל.
- (5) - תותר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הוועדה המקומית.
- (6) - מרחק בין המבנה במגרש לבין המבנים במגרשים הסמוכים (למעט מבנים קיימים) לא יקטן מ-1/3 גובה המבנה הגבוה מביניהם.
- (7) - המבנה ידורג כלפי רחוב פינסקר החל מהקומה השישית מעל מפלס הכניסה בנסיגות שלא תקטנה מ-4 מ' (כל קומה תהיה בנסיגה של 4 מ' ביחס לקומה מתחתיה). יוצאים מכלל תנאי זה יהיו חדרי מדרגות, פירי מעליות ומבואות קומתיות.

6. הוראות נוספות לתוכנית

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תוכנית פתוח לתחום הבניין בקני"מ מינימאלי 1:250 על רקע תוכנית מדידה ותוכנית קומת הכניסה.
2. תוכנית הפתוח תיערך ע"פ ההנחיות להלן:
 - א. תהיה תואמת לתוכנית קומת הכניסה ולתוכנית התנועה והחניה שיבוצעו בפועל. ותכלול מיקום מוצע לצובר גז (במידה שהינו מבוקש).
 - ב. תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה/פח/עגלות/מכולת אשפה, מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם יבנה כולל הגוונים.
 - ג. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' התברואה ברשות המקומית.
 - ד. התוכנית תכלול מיקום מוצע לעצים (אם יתאפשרו) וגינון, גבהים, שיפועים, פתרון ניקוז ע"פ נספח הניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז ושיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ה. תכלול תכנון גדרות מוצעות, פרט גדר אופייני, חומרי גמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וגוונים משני צידיה.
 - ו. התכנון יביא בחשבון דרך גישה (רמפה) מתאימה שתאפשר גישת נכים/מוגבלי תנועה לבנין.
 - ז. תוכנית הפתוח תראה את האמצעים להגנה על עץ המיועד לשימור ואת מיקום נטיעת העצים החלופיים לעצים שייכרתו, בהתאם לערך החלופי המתאים.
3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
4. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון. כתנאי למתן טופס 4, ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות כי הביצוע עונה על דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל, אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת ומאושרת או ע"י יועץ בטיחות מומחה ומוסמך.
5. חומר גמר וחיפוי חיצוני: כתנאי למתן היתר בניה יחופו המבנים בחיפוי קשיח עמיד שיאושר ע"י מהנדס העיר. יותר שילוב טיח צבעוני בסדר גודל של כ-20% משטח החזיתות. כל החומרים וגוניהם יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.
6. תנאי למתן היתר בניה יתנו דירוג המבנה כלפי רחוב פינסקר החל מהקומה השישית מעל מפלס הכניסה בנסיגות שלא תקטנה מ-4 מ' (כל קומה תהיה בנסיגה של 4 מ' ביחס לקומה מתחתיה). יוצאים מכלל תנאי זה יהיו חדרי מדרגות, פירי מעליות ומבואות קומתיות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
8. לא תותרנה אנטנות סלולריות כלשהן.
9. שטח הגינון המשותף שלא ישמש לצרכי חניה, לא יפחת מ-35% משטח המגרש.
10. מימוש זכויות בניה נוספות שאושרו מכח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת וזאת כפי שנקבע במדיניות הועדה המחוזית.
11. תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה נוספות, שאושרו מכח תוכנית זו, יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת וזאת כפי שנקבע במדיניות הועדה המחוזית.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה :

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

6.4 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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 החשמל.

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 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.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 פיתוח תשתית

- 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 - חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון ומתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב - תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. מבקש היתר הבניה, יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- ה. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.

6.7 מים

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
על מבקש היתר הבניה לקבל אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.

6.8 ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.9 טיפול במי נגר עיליים.

- א. בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.
- ב. שטחי המגרש הפתוח יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד''). שיפועי המגרש יובילו אל השטח המגונן.
- ג. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המגונן.
- ד. ניצול הגגות, מגרשי החנייה והשטח המגונן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות ב- 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מי נגר מהחצר יועברו למערכת העירונית בזרימה חופשית.
- ה. ניקוז קומת החנייה תהיה ע"י מערכת שאיבה אל מערכת הניקוז העירונית.
- ו. ניצול ומיקום של המיתקנים השונים יקבע ע"י אדריכל/ית המבנה והפיתוח של המגרש.

6.10 ביוב

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

6.11 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.12 קולטי שמש על הגג

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

6.13 עודפי חפירה ופסולת בנין

לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.14 תנאים לביצוע התוכנית

תנאים למתן היתר מכח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.15 הריסת מבנים וגדרות

א. מבנים/גדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים/גדרות המיועדים להריסה. המבנים/גדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנים/גדרות להריסה יהיה הריסת המבנים/גדרות.
 ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.16 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.17 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.18 שמירה על עצים בוגרים

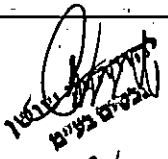
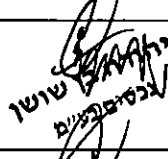
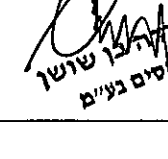
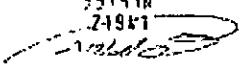
- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון העצים לעקירה.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים "קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ג. בשטח הפרויקט יכרתו 9 עצים בוגרים לפי הנספח לעצים בוגרים.
 - ד. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלבנטי	תאור שלב	התנייה
7.2 מימוש התכנית		

זמן משוער לביצוע תוכנית זו : תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות - מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	 יהודה בן שושן נכסים בע"מ		ח"פ 511332868	יהודה בן שושן נכסים בע"מ	
	 יהודה בן שושן נכסים בע"מ		ח"פ 511332868	יהודה בן שושן נכסים בע"מ	יזם בפועל
	 יהודה בן שושן נכסים בע"מ		ח"פ 511332868	יהודה בן שושן נכסים בע"מ בעלות	בעלי עניין בקרקע
16/4/2014					
	 אריה דרור 2-1947	אריה דרור - אדריכל	002141901	אריה דרור	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי, בינוי 2 יחס תוכנית מוצעת לסביבה. חניה, ניקוז.		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	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 (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - אריה דרור __ (שם), מספר זהות 002141901, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 20465 ששמה - " הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' ויצמן מס' 54 נהריה " (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 21941.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 - א. וויסאס דחבור - מודד מוסמך
 - ב. מהנדס מאיר רוזנטל - ניקוז
 - ג. אדריכלית נאוה כהן - נספח עצים בוגרים
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים בתחום האדריכלי בלבד) כל יועץ הנ"ל אחראי לנושאים שבתחום אחריותו בחומר 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.

חתימת מצהיר

תאריך 16/4/2014

אריה דרור
אריה דרור
21941

הצהרת המודד

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

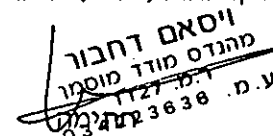
סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **20465 /ג**
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

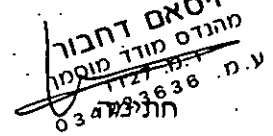
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 28.04.14 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>28.04.14</u> תאריך		1127 מספר רשיון	ויסאם דחבור שם המודד
--------------------------	---	--------------------	-------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 28.04.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>28.04.14</u> תאריך		1127 מספר רשיון	ויסאם דחבור שם המודד
--------------------------	---	--------------------	-------------------------

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה מאיר רוזנטל (שם), מספר זהות_051437796, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/ 20465 ששמה: " הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' ויצמן מס' 54. נהריה " (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון שמספרה הוא 27203.
 3. אני ערכתי את נספח הניקוז 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



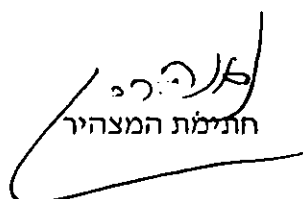
תאריך

6.11.13

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתומה מטה נאווה כהן, מספר זהות 056352016 מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20465 ששמה :
" הגדלת זכויות בנייה למגורים ויח"ד ברח' ויצמן מס' 54 נהריה "
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחית לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם שמספרה הוא 81094
3. אני ערכתי את נספח העצים הבוגרים בתוכנית.
4. אני בעלת 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 מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

6/11/13
תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת 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.