

2000248339-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון ועדה מחוזית

11-06-2014

הוראות התוכנית

נתקבל
בכרזת עילית

תוכנית מס' ג/20488

שם תוכנית: שינוי בהוראות זכויות בנייה בהרצל 114 - נהריה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: נהריה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="300 994 737 1173" data-label="Text"> <p>משולח הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' _____ חודעה המחוזית לתכנון ובניה החלטה ביום 25/07/14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן ע"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="327 1460 676 1588" data-label="Text"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במגרש של 879.2 מ"ר, במחצית הצפונית בית מגורים קיים ודייר ממשיך לגור בו. את מחצית המגרש הדרומית בשטח אנו מייעדים לבניית בנין מגורים בן 7 יח"ד. התכנית מציעה הגדלת מס' יחידות הדיור, הגדלת אחוזי הבניה ב- 10% והגדלת הגובה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בהוראות חכיות בנייה בהרצל 114-
נהריה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
(מספר התוכנית)**

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

20488/ג

1305 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

22.04.2014

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

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	נהריה
		קואורדינטה X	209-152
		קואורדינטה Y	767-000
1.5.2 תיאור מקום		רחי הרצל 114 נהריה	
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	הרצל
		מספר בית	114

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18175	מוסדר	חלק מהגוש	29	55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
851\ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול.	3305	25.6.84
10715\ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול.	4770	22.6.99
ג/במ/103	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול.	4371	16.1.96
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 35	5474	27.12.2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ 9/2	5696	16.08.2005
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 4/ב/34	5704	16.08.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אביבה רוטביין	04.2014	לי"ר	23	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' אביבה רוטביין	04.2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	9512133	04-9512133	052-7878887	לי"ר	הרצל 114 נהריה	לי"ר	לי"ר	027270701	027270701	כהן מיכל

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9512133	052-7878887	לי"ר	הרצל 114 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	6518354	סיגלר רונית	
לי"ר	04-9512133	052-7878887	לי"ר	הרצל 114 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2694880	סיגלר בובי	
לי"ר	04-9512133	052-7878887	לי"ר	הרצל 114 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	027270701	כהן מיכל	
לי"ר	04-8645537	לי"ר	04-8630855	רח' פל ים 15, חיפה	לי"ר	ממ"י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כלים
לי"ר	04-9512133	052-7878887	לי"ר	הרצל 114 נהריה	לי"ר	לי"ר	6518354	סיגלר רונית	לי"ר	
לי"ר	04-9512133	052-7878887	לי"ר	הרצל 114 נהריה	לי"ר	לי"ר	2694880	סיגלר בובי	לי"ר	
לי"ר	04-9512133	052-7878887	לי"ר	הרצל 114 נהריה	לי"ר	לי"ר	027270701	כהן מיכל	לי"ר	
לי"ר	04-8645537	לי"ר	04-8630855	רח' פל ים 15, חיפה	לי"ר	ממ"י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

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 ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Aviva@bezeqint.net	04-9927231	05204882182	04-9920689	הירמון 2 נהריה 22326	לי"ר	לי"ר	35530	055299051	אביבה רוטביין	אדריכל
widery@012.net.il	151506856804	050-6856804	0774404770	המרווח 10, נווה זיו	לי"ר	לי"ר	784	025965914	יודר יוסי	מודד

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 אחוזי בנייה רח' הרצל 114, נהריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות בניה.
הגדלת הצפיפות ומספר יחידות הדיור.
הגדלת מספר הקומות והגובה.
הקטנת קווי בנין קדמי לטובת קורה בולטת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.305

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטח כולל גוזזטראות בשטח של 156 מ"ר	1335.8	לי"ר	+263.18	1072.62	מ"ר	מגורים
	13	לי"ר	+2	11	מסי יחיד	

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		מתחם ארכיאולוגי		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	100	מגורים ג'
				200	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
67.35%	מגורים ג'	67.35%	האזור המרכזי
32.64%	דרך מאושרת	32.64%	דרך מאושרת
100%	סה"כ	100%	סה"כ
	מ"ר 1305		מ"ר 1305
	879		מ"ר 879
	426		מ"ר 426

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לבניית מבני מגורים, מחסנים, חניות.	א.
הוראות	4.1.2
המבנה בן 8 קומות מעל לקומת קרקע, משולב מחסנים ומבואה לבנין.	א.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין (מטר)		מס' קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- דומי	צדדי- צדדי- דומי								מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
4.5	4.5	4.5	0	8	38%	15	13	222.2%	222.2%	לי"ר	לי"ר	88%	134.2%	879.2	100	מגורים ג'

(1) גובה מציינן גג יח"ד עליונה (לא כולל מעלית, מדרגות, מתקנים טכניים ומעקה גג) נמדד ממפלס 0.00 + (קומת הכניסה).
 (2) תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 (3) בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלה שלעיל תותר בניית גוזטראות בשטח כולל של עד 156 מ"ר. עלה שטחן של הגוזטראות כולן על 156 מ"ר, יחשב השטח העודף כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה (המצוין בטבלה שלעיל).
 (4) קו בנין קדמי 4.00 מטר לטובת בליטת קורה דקורטיבית.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ולאור חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני למהממתקן	
	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 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
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ולאור מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא 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 אותם

עומדים לבצע לפי העניין.
על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.3. הפקעות לצורכי ציבור

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

6.4. חניה

תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית, הינו הבטחת מקומות חנייה כפי הנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.

6.5. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6. תנאים למתן היתר בניה

- א. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.
ב. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה על ידי הוועדה המקומית.
הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות לחומרי הגמר וצבעם.

6.7. כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8. עיצוב אדריכלי

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
כתנאי למתן היתר, תציג תכנית הבקשה להיתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המבנה, לרבות של פיר המעלית אם יבנה.
ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
ג. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג

המשופע.

ד. שלטי פרסומת 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 הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולר למיניהם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

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 העיר.

ז. מסתורי הכביסה והמזגנים יכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.

ח. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

6.9. סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המוסדר.

כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.10. תכנית פיתוח

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקנ"מ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.

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 העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.

ה. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר,

אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.

ו. תכנית הפיתוח תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר.

6.11. הנחיות סביבתיות

א. 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.

ב. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים הקיימ/ים בנויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק / ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוחו.

6.12. תשתיות - חובת התוויה תת-קרקעית

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתוויה תת - קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עליים.

6.13. אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע.

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.14. הריסת מבנים קיימים

הקירות המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם. על היזמים להגיש לוועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם. ההריסה תבוצע בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בשטח התוכנית.

6.15. אישור מורשה נגישות - כתנאי להיתר וכתנאי לטופס 4

כתנאי למתן היתר, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, ובהתאם לכל דין. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.

6.16. חובת תכנון אחיד למצללות - כתנאי להיתר

כתנאי למתן היתר, יתוכננו מיצללות מעל למרפסות בקומות ומעל למשטחים המרוצפים בקומת הקרקע, במיקומים, מידות, חומרי-גמר וצבע אחידים.

6.17. מיקום מאגרי המים במבנה והבטחת שילובם בעיצוב החזיתות

מאגר המים לצרכי כבויי אש, מאגר המים לצרכי הדירות בבניין, וחדר משאבות המים, ימוקמו בתיאום עם מהנדס המים של עיריית נהריה. פתרון הסתרתם ושילובם בבניו/בעיצוב האדריכלי של המבנה, יוגש לאישור מהנדס העיר."

6.18. מים

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

6.19. ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. והפניית מי הנגר העילי לשטחים חדירי המים .
- א. 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד') שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
- ב. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.
- ה. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.

6.20. ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של נהריה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.21. עתיקות

שטח התכנית נמצא באתר עתיקות מוכרז. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.22. היתר לתוספות בניה

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

6.23. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ישמרו 5 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: כהן מיכל ת.ז. 027270701	מגיש התוכנית
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: אדרי אביבה רוטביין	עורך התוכנית
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: סיגלר רונית ת.ז. 6518354	יזם בפועל
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: סיגלר בובי ת.ז. 2694880	
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: כהן מיכל ת.ז. 027270701	
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: ממ"י	
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: סיגלר רונית ת.ז. 6518354	בעל עניין בקרקע
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: סיגלר בובי ת.ז. 2694880	
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: כהן מיכל ת.ז. 027270701	
תאריך: 04.2014	חתימה:	שם: ממ"י	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכלית אביבה רוטביין, מספר זהות 055299051, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20488 ששמה רח' הרצל 114 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35530.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מאיר רוזנטל, יועץ ניקוז, נספח ניקוז.
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.

אביבה רוטביין
אדריכלית, בונה ערים
הרימון 2 נהריה 22326
טל: 04-920689 נייד: 052-4882182
aviva_r@bezeqof.net
חתימת המצהיר

04.2014
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/20488

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 06/14 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).

<u>06/14</u> תאריך	וידר יוסי מהנדס גיאודזי ומודד מוסמך מ.ג. 784 נ"ד : 0506-856804 widery@012.net.il	<u>784</u> מספר רשיון	<u>יוסי וידר</u> שם המודד
-----------------------	--	--------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 05 2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>06/14</u> תאריך	וידר יוסי מהנדס גיאודזי ומודד מוסמך מ.ג. 784 נ"ד : 0506-856804 widery@012.net.il	<u>784</u> מספר רשיון	<u>יוסי וידר</u> שם המודד
-----------------------	--	--------------------------	------------------------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אביבה רוטביין

עורך התוכנית: אדר' אביבה רוטביין תאריך: 04.2014 חתימה: ריכלית, בונה ערים

ה'שמו"ז ז' נהריה 22326

טל' 04-9920089 מיד: 052-4882182

aviva_r@bezeqinf.net

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?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: בינוי.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תחזיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	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 (4)
	✓	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 (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התוכנית 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 התוכנית 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 (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לעניין בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אביבה רוטביין
 אדויוכנית, בונה ערים
 תלמימה: 04.2014 תאריך: 22326 נכריה ערים
 052-4882182 : 07-20689 נייד: aviva_r@bezeqinf.net

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)		