

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| |
|--|
| הוראות התוכנית |
| תוכנית מס' ג/20339 |
| שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה בישיבת הסדר נהר- דעה |

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 17-01-2017

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

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <div data-bbox="199 957 651 1265" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20339/16</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>28/04/17</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענת אישור ער <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור ער מנהל מינהל התכנון ליו"ר הועדה המחוזית</p> </div> | |
| <div data-bbox="247 1501 598 1637" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20339/16</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מגדילה את השטח העיקרי ואת שטחי השירות לצורך הגדלת היכל התפילה-בית הכנסת- לצרכי ישיבת ההסדר ותלמידיה, ותושבי השכונה. כמו כן מתווספת קומה תת קרקעית לבית הכנסת שתשמש בעת חירום כמרחב מוגן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|--|--|-------------------------------------|-----------------------|
| <p>ישיבת הסדר נהר דעה</p> | <p>שם התוכנית</p> | <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>ג/20339</p> | <p>מספר התוכנית</p> | | |
| <p>3150 מ"ר</p> | | <p>1.2 שטח התוכנית</p> | |
| <p>למתן תוקף</p> | <p>שלב</p> | <p>1.3 מהדורות</p> | |
| <p>1</p> | <p>מספר מהדורה בשלב</p> | | |
| <p>9.2014</p> | <p>תאריך עדכון המהדורה</p> | | |
| <p>תוכנית מפורטת</p> | <p>סוג התוכנית</p> | <p>1.4 סיווג התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>כן</p> | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> | | |
| <p>ועדה מחוזית</p> | | | |
| <p>לא רלוונטי</p> | <p>לפי סעיף בחוק</p> | | |
| <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> | <p>היתרים או הרשאות</p> | | |
| <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> | | |
| <p>לא</p> | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | | |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
 קואורדינטה X 209825
 קואורדינטה Y 767325
- 1.5.2 תיאור מקום גבעת אוסישקין נהריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 התייחסות לתחום הרשות הנפה עכו
 יישוב נהריה
 שכונה אוסישקין
 רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18146 | מוסדר | חלק מהגוש | | 427 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 10682/ג | 500 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין הזוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------|
| ג/10682 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10682 ממשיכות לחול. | 4900 | 9/7/2000 |
| ג/10715 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול. | 4770 | 22.06.99 |
| ג/במ/103 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול. | 4371 | 16.01.1996 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | גורם המסמך | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|--------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | | אביבה רוטביץ | 09.2014 | | 23 | | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | אביבה רוטביץ | 09.2014 | 1 | | | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | מאיר רוזנטל | 07.2013 | 1 | | | 1:500 | מנחה | נספח ניקוי |

כל מסמכי התוכנית 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.

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

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------------|------------|-------------|------------|---------------------------------------|------------|------------------------------|------------|-----------|----------------|------|
| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | סוג |
| | ndetiah@barak.net.il | 04-9520843 | 052-6606958 | 04-9522615 | יפה נוף 44 נהריה ת.ד. 351 מיקוד 22100 | 58-0284305 | ישיבת נהר דעה | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רצ"ב |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------|-------------|------------|---------------------------------------|------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | סוג |
| ndetiah@barak.net.il | 04-9520843 | 052-6606958 | 04-9522615 | יפה נוף 44 נהריה ת.ד. 351 מיקוד 22100 | 58-0284305 | ישיבת נהר דעה | לי"ר | לי"ר | לי"ר | רצ"ב |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|--------|------------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | סוג |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | 04-9879811 | הגעתון 19 נהריה | לי"ר | עיריית נהריה | לי"ר | לי"ר | לי"ר | בעלים |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | סוג |
| Aviva_r@bezeqint.net | 04-9927231 | 05204882182 | 04-9920689 | הדימון 2 נהריה 22326 | לי"ר | לי"ר | 35530 | 055299051 | אביבה רוטביין | אדריכל | עורך ראשי |
| widery@012.net.il | 077-4404770 | 050-6856804 | 077-4404770 | נווה זיו 115 ת.ד. 20103 | לי"ר | לי"ר | 784 | 56675903 | יוסי יודר | מודד | מודד |
| meir@rme.co.il | 04-9580225 | 054-7759909 | 04-9580621 | ד.נע משגב, גילון 20103 | לי"ר | לי"ר | 27203 | 051437796 | מאיר רוזנטל | יועץ ניקוז | 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 |
|------|------------|
| 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**

הקמת בית כנסת בצמוד למבנה הישיבה הקיים-כולל חלל חצי שקוע בקרקע כחלל מוגן ואולם רב תכליתי ומעל בית כנסת עם גלריית עזרת נשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה עיקריים ושירות, שינוי קווי בנין, קביעת תכסית, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 3.150 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|-----------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 3150 | | +630 מ"ר | 2520 מ"ר | מ"ר | מבנה ציבור לחינוך ודת |
| | מ"ר | | | | | |

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|------|-----------|--------|---------|-------------------------|
| לי"ר | לי"ר | פ"ש והצפה | עתיקות | 100 | מבנים ומוסדות ציבור לדת |
| | | 100 | 100 | | |

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 |
| 100% | 3,150 | 100% | 3,150 |
| מבנים ומוסדות ציבור לדת | | מבנה ציבור לחינוך ודת | |



| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|--|--|
| 4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת | |
| 4.1.1 שימושים | |
| א. | ישמש לבניית מבנים להוראה, למגורי תלמידי הישיבה, מחסנים, חד"א ומטבח, לבית כנסת וחלל רב תכליתי לארועים, ושימושים לטובת חיי הישיבה, לפי מס' הקומות המותר ולפי התשריט, התקנון והנספחים |
| ב. | |
| ג. | |
| 4.1.2 הוראות | |
| א. | המבנה בן 3 קומות מעל מפלס הכניסה + מרתף לשירות וחלל חצי שקוע בקרקע כרב תכליתי. |
| ב. | |
| ג. | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| מערב | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) (1) | תכנית (%) משטח תא השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר | | מסל מפלס לבנייה הקובעת (2) | מחלת לבנייה הקובעת (2) | גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|------|-----------------|------|------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------------|------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| | מזרח | דרום | | | | | | | מתחת לבנייה הקובעת | עיקרי שרות | | | | | |
| 5 | 4.20 | 4.20 | 5 | 1 | 3 | 70% | ----- | 4,459.77 | 320 | 350 | 2800 | 989.77 | 3150 | 100 | מבנה ציבור לחינוך ודת |
| | | | | | | | | 3,150 סה"כ עיקרי | | | | | | | |
| | | | | | | | | 1,309.77 סה"כ שרות | | | | | | | |

(1) גובה מעצין גג עליון (לא כולל, מדרגות, מתקנים טכניים ומעקה גג) נמדד ממפלס 0.00 + (קומת הכניסה).

(2) ניתן להעביר שטחים עיקריים ושירות ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(3) תותר העברת אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה –תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

א. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 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 תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל במבני המגורים.
- ב. 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 מהכבל למהמתקן | |
|----------|-----------------------------|---|
| | 3 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף |
| | 2 מ' | ב. קו חשמל 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 |
| | 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 וואו 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.

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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.

| |
|--|
| 6.2 היטל השבחה |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| 6.3 הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p> |
| 6.4 דרכים וחניות |
| <p>תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרון חנייה בהתאם לתקנות הת"וב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים</p> |
| 6.5 פיקוד העורף |
| <p>תנאי למתן היתר בניה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> |
| 6.6 תנאים למתן היתר בניה |
| <p>א. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו. עיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.</p> <p>ג. הגשת כתב שיפויי חתום ע"י היזם ועפ"י נוסח הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> |
| 6.7 כיבוי אש |
| <p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה - על פי דרישות החוק.</p> |
| 6.8 עיצוב אדריכלי |
| <p>בהתאם להדמייה שתוצג עם הבקשה להיתר בניה.</p> |
| 6.9 חזות המבנים בתחום התכנית |
| <p>א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.</p> <p>כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>ד. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.</p> <p>ה. על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת</p> |

| |
|--|
| <p>לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.</p> <p>ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>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.</p> <p>ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.</p> <p>ח. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.</p> |
|--|

6.10. סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

| |
|---|
| <p>א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח(להלן).</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p> <p>כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המוסדר.</p> <p>כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בטמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p> |
|---|

6.11. תכנית פיתוח

| |
|---|
| <p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקניימ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.</p> <p>א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.</p> <p>ב. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).</p> <p>ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.</p> <p>ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.</p> <p>ו. 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.</p> |
|---|

6.12. הנחיות סביבתיות

| |
|---|
| <p>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 נקה מאסבסט פריך.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים הקיימים בנויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק/ ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוחו.</p> |
|---|

6.13. תשתיות – חובת התווייה תת-קרקעית

| |
|---|
| <p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתווייה תת – קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.</p> |
|---|

6.14. מים

| |
|--|
| <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס העיר נהריה.</p> |
|--|

6.15. ייקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית והפניית מי הנגר העילי לשטחים חדירי המים. באישור מהנדס העיר נהריה.

- א. כ-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. 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.
- ד. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.
- ה. את הנגר הנאסף ניתן לשחרר גם בשטח המועבר מסביב לתוכנית על מנת שיחלחל שם.
- ו. אין כל סכנה של הצפה בתחום התכנית היות ומפלסי הבינוי של התוכנית גבוהים בהרבה (26 + מ') ממפלס פני המים של נחל געתון עבור הסתברות 2% (15.6 + מ').
- ז. ניקוז המתחם יהיה במערכות ניקוז תת קרקעיות ויתחבר לתעלות ניקוז סמוכות לאחר העברתם באזורים עם אלמנטים לשימור נגר.
- ח. בתכנון דרכים וחניות יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16. ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של נהריה, באישור מהנדס העיר נהריה.

6.17. תוספת בניה

היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליה כנדרש בתקן הישראלי 413.

6.18. אקוסטיקה

תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד אקוסטית של איש מקצוע והמשרד להגנת הסביבה בדבר הצורך במיגון אקוסטי של אולם האירועים המוצע בתוכנית וזאת על מנת למנוע הפרעה למתגוררים בסמיכות לשטח התוכנית.
תנאי למתן טופס 4 יהיה יישום מסקנות הבדיקה האקוסטית במידה ותהיינה דרישות למיגון אקוסטי.

6.19. 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 הבצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.

6.20. אתר עתיקות

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 בינוי 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%.

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 2 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|--|---|--|---|
| תאריך: 09.2014 מספר תאגיד: ע"ר 58-028430-5 | מוסדות נהר דעה חתימה נהריה ע.ר. 58-028430-5 | שם: ישיבת נהר דעה תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש התוכנית |
| תאריך: 09.2014 מספר תאגיד: | חתמת בינה רוטביין אדריכלית, בונה ערים חרימון 2 נהריה 22326 טל' 04-6221827 e-mail: חתמת_בינה@סליל.נט | שם: אדריכלית אביבה רוטביין תאגיד: | עורך התוכנית |
| תאריך: 09.2014 מספר תאגיד: 580284305 | חתימה: מוסדות נהר דעה נהריה ע.ר. 58-028430-5 | שם: ישיבת נהר דעה תאגיד: | יזם בפועל |
| תאריך: 09.2014 מספר תאגיד: | חתימה: עיריית נהריה  | שם: עיריית נהריה תאגיד: | בעל עניין בקרקע  |

| |
|---------------------------|
| תצהיר עורך התוכנית |
|---------------------------|

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20339 ששמה ישיבת הסדר נהר דעה (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. רוני שניידר | יועץ תנועה וחניה | נספח תנועה וחניה |
| ב. 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.

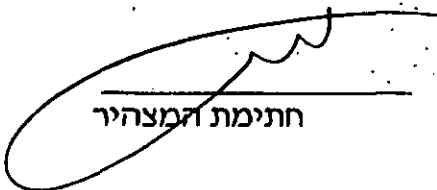
אביבה רוטביין
אדריכלית, בונה ערים
הרימון, גבעתיים 22326
טל' 09-9920689 פקס' 09-9921182
052-4882182
ספר החשבונות 052-4882182
חתימת המצהיר

09.2014
תאריך

| |
|--------------------------------------|
| 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 מס' ג/20339 ששמה ישיבת הסדר נהר דיעה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום ניקוז שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז 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

9.2014
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/20339

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 11/13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

| | | | |
|----------|------------|------------|-----|
| שם המודד | וידר יוסי | מספר רשיון | 784 |
| תאריך | 18.01.2011 | מספר | 784 |

מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
 מ.ר. 784
 נ"ד : 0508396804
 widery@012.net.il

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 3/2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

| | | | |
|----------|-----------|------------|-----|
| שם המודד | וידר יוסי | מספר רשיון | 784 |
| תאריך | 1/2017 | מספר | 784 |

מהנדס גיאודט ומודד מוסמך
 מ.ר. 784
 נ"ד : 0508396804
 widery@012.net.il

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אדריכלות רוטביין
 אדריכלות בונה ערים
 חתימה: רוטביין 2 נחריה 22326
 טל' 052-4922182 נייד: 04-9920689
 aviva@rotbiin.net

עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 9.2014

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 בונה | נושא | כן | לא | |
|-------------------|----------------------------------|---|------------|----|--|
| מסמכי התוכנית | 1.7 | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בונה מבא"ת? | ✓ | | |
| | | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו? | ✓ | | |
| | | אם כן, פרט: בינוי וניקוז. | | | |
| 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 שבונה 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 וחותמת ⁽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 | ✓ | | |
| | | מספר התוכנית | ✓ | | |
| | התאמה בין התשריט להוראות 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | ✓ | | |
| 8.2 | | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | ✓ | | |

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בונה מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בונה 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 צורך לתוכנית נספח 'טיפול 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 התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה? | | חיזוק מבנים בפני רעידות (7) |
| ✓ | | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? | | |
| ✓ | | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? | | |
| ✓ | | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש? | | שמירה על עצים בוגרים (7) |

(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 א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

אגודת רופאי ביניים
 אגודת רופאי ביניים, בונה ערים
 22326 תל אביב-יפו: חתימה: 09.2014 תאריך: 22326
 טל: 04/9920689 נייד: 052-4882182
 avivo_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) | | |

| 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.