

חוק מטהר פנין נהבסיה, התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון ועדה מחוזית
30-07-2014
נה ק-ב ל
ועדת עילית

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/21226
שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה ברח' וולפסון 32, נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 959 707 1127" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1984 אישור תכנית מס' 21226 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 30.07.14 לאשר את התכנית מנחל מינהל התכנון אור אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="315 1402 663 1545" data-label="Text"> <p>21226 הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במגרש של 1466 מ"ר, במחצית הצפונית בית מגורים קיים ודייר ממשך לגור בו. את מחצית המגרש הדרומית בשטח אנו מייעדים לבניית בנין מגורים בן 9 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

הגדלת אחוזי בניה ברח' וולפסון 32, נהריה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

21226/ג

1,875 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

21.07.14 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 209-500
 - קואורדינטה Y 768-425
- 1.5.2 תיאור מקום רח' וולפסון 32 נהריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה עכו נהריה יישוב שכונה רחוב מספר בית ל"ר וולפסון 32

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18168	מוסדר	חלק מהגוש	86	87

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

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 רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	hille1099@gmail.com	052-4290537	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32, נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2693116	מאירוביץ שלום	לי"ר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32, נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	6810266	מאירוביץ זהבה	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	מאירוביץ שלום	2693116	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32, נהריה	לי"ר	לי"ר	2693116	מאירוביץ שלום	לי"ר
לי"ר	מאירוביץ זהבה	6810266	לי"ר	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32, נהריה	לי"ר	לי"ר	6810266	מאירוביץ זהבה	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
בעלים	לי"ר	מאירוביץ שלום	2693116	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32 נהריה	לי"ר	לי"ר	2693116	מאירוביץ שלום	לי"ר
	לי"ר	מאירוביץ זהבה	6810266	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32 נהריה	לי"ר	לי"ר	6810266	מאירוביץ זהבה	לי"ר
	לי"ר	רייס שמחה	5217950	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32 נהריה	לי"ר	לי"ר	5217950	רייס שמחה	לי"ר
	לי"ר	רייס יעקב	5015435	לי"ר	לי"ר	וולפסון 32 נהריה	לי"ר	לי"ר	5015435	רייס יעקב	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
עורך ראשי	אדריכל	אביבה רוטביין	055298051	לי"ר	לי"ר	הרימון 2 נהריה 22326	לי"ר	לי"ר	055298051	אביבה רוטביין	אדריכל
מורד	מורד	קסום חוסין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כפר עיבלין ת.ד. 173. 30012	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קסום חוסין	מורד
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	מידד	025965914	לי"ר	לי"ר	שדי הגנתון 16, 22400	לי"ר	לי"ר	025965914	מידד	מהנדס תנועה
יועץ ניקוז		מאיר רוזנטל	051437796	לי"ר	לי"ר	ד.ג. משגב, גילון 20103	לי"ר	לי"ר	051437796	מאיר רוזנטל	יועץ ניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
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' וולפסון 32, נהריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות בניה ב-10%.
הגדלת הצפיפות ומספר יחידות הדיור.
הגדלת מספר הקומות והגובה.
הקטנת קווי בנין צידי ואחורי ל-4.5 מטר במקום 5.0.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.875
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לי"ר	1725.482	לי"ר	+156.862	1568.62	מ"ר	מגורים
לי"ר	18	לי"ר	+2	16	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		רדיוס קידוח היצוני		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	100	לי"ר	100	מגורים ב
לי"ר	לי"ר	200	לי"ר	200	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מנב מוצע		מנב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
78.19%	1466	1466	מגורים ב
21.81%	409	409	דרך מאושרת
100%	1,875	1,875	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לבניית מבני מגורים, מחסנים, חניות.	.א.
	.ב.
	.ג.
הוראות	4.1.2
המבנה בן 5 קומות מעל לקומת קרקע, משולב מחסנים ומבואה לבנין.	.א.
	.ב.
	.ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
תשמש לתנועה ברכב וברגל בהתאם לשימושים המותרים ב-ג/במ/103	.א.
	.ב.
	.ג.
הוראות	4.2.2
לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.	.א.
	.ב.
	.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מסר	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני	מתחת לקומות	מעל לקומות						מתחת לבנייה	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	שירות				עיקרי	שירות
4.5	4.5	4.5	0	6	20	40%	12	18	189.2%	189.2%	כ"ר	כ"ר	כ"ר	71.5%	117.7%	1466	100	מגורים ב

(1) גובה מציינן גג יחיד 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.

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

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ולא 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 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 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 ניתן 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 להכבל מהמתקן	
	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 איורי 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 ולא 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 השבחה 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

מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה - 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, גווינו, עיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה על ידי הוועדה המקומית.
 ג. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה או תכנית חלוקה.
 ה. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בשטח התוכנית.
 הבקשה להיתר בניה 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 והצפיפיים 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 סולר 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 יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח(להלן).

ב. לא יינתן 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 הקיימים 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 עיליים.

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 שימצאו 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 לועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם. ההריסה תבוצע בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

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 כיווי"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.

19.6.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.
- שטחי המגרש הפתוח יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו אל השטח המגוון.
 - מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המגוון ומשם אל בור חילחול שימוקם מחוץ לתחום החניה.
 - ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש כ- 50% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.
 - ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.
 - עודפי נגר מעבר לכמויות הנאגרות יוזרמו באופן עילי אל מערכות הניקוז העירוניות.

20.6.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.

21.6.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 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%.

22.6.היתר לתוספות בניה

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

23.6.מרחק בין מבנים

המרחק בין בניינים בחלקה ובין הבניינים הגובלים לא יפחת מ 1/3 גובה של המבנה הגבוה ביניהם. כולל גזוזטראות.

24.6.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:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - 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.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
 - בשטח הפרויקט ישמרו 13 עצים לפי נספח לעצים בוגרים.

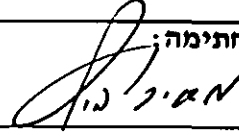
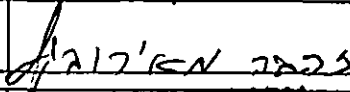
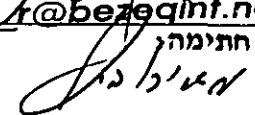
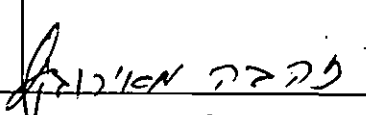
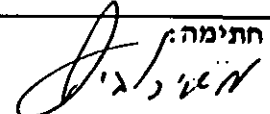
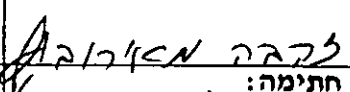
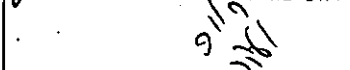

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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: 21.07.2014	חתימה: 	שם: מאירוביץ שלום ת.ז. 2693116	מגיש התוכנית
	צבירה מאירוביץ	שם: מאירוביץ זהבה ת.ז. 6810266	
תאריך: 21.07.2014	חתימה:  חתימה: חתמה: אדריכלית, בונה ערים הרימון 22326 טל 052-4882187 - 052-20689 ayva_r@bezeqinf.net	שם: אדריכלית רותבין	עורך התוכנית
תאריך: 21.07.2014	חתימה: 	שם: מאירוביץ שלום ת.ז. 2693116	יזם בפועל
תאריך: 21.07.2014	חתימה: 	שם: מאירוביץ זהבה ת.ז. 6810266	
תאריך: 21.07.2014	חתימה: 	שם: מאירוביץ שלום ת.ז. 2693116	בעל עניין בקרע
תאריך: 21.07.2014	חתימה: 	שם: מאירוביץ זהבה ת.ז. 6810266	
תאריך: 21.07.2014	חתימה:  צבירה מאירוביץ	שם: רייס יעקב ת.ז. 5217950	
תאריך: 21.07.2014	חתימה: 	שם: רייס שמחה ת.ז. 5217950	
		מדינת ישראל	

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21226 ששמה רח' וולפסון 32 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' 04-9920689 נייד: 052-4882182
ayiva_r@bezeqint.net

חתימת המצהיר

07.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל (שם, מספר זהות 05143796) מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21226 ששמה רתי וולפסון 32, נהריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם ל"ר (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא: ל"ר.
או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני 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.

מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ
תכנון ויעוץ הנדסי
ח.מ. 514330752
גילוי דג. משגב 20103

חתימת המצהיר

07.2014

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/21226

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: 24.11.12 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).

קסום חוסין
 מודד מוסמך
 רשיון מס' 1140
 חתימה

24.11.12 תאריך

1140 מספר רשיון

קסום חוסין
 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 22.6.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

קסום חוסין
 מודד מוסמך
 רשיון מס' 1140

22.6.14 תאריך

1140 מספר רשיון

קסום חוסין
 שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אביבה רוטביין
 עורך התוכנית: אדר' אביבה רוטביין תאריך: 07.2014 חתימה: _____
 אדר' צלילת, בונה ערים
 הרימון 2 נהריה 22326
 טל' 9920689-04 נייד: 052-4882182
 aviva_r@bezeqint.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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה, ניקוז		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל 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 בתשריט 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
	✓	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' בנוהל מבא"ת – "הנחיות 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 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 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 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' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

נספח הליכים סטטוטוריים

אביבה רוטביין
 אדויוכלית, בונה ערים
 הרימון 2, הרייה 22326
 עורך התוכנית: אדר' אביבה רוטביין תאריך: 07.2014 חתימה: טל: 04-9920689 נייד: 052-4882182
 aviva_r@bezoqint.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 השנייה 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)		