

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 05-10-2014
 נתקבל
 יצרה חלופה

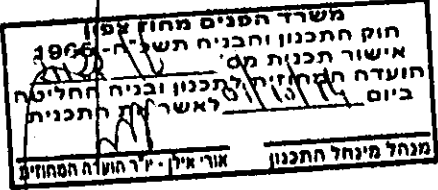
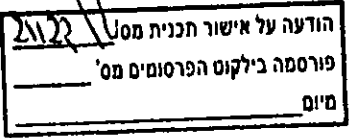
הוראות התוכנית

תוכנית מס': א 21122

שם תוכנית: שינוי שטחי בנייה, הגדלת צפיפות ותוספת קומה, בשדרות קיי 6, נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

הקמת בניין מגורים סה"כ 11 יח"ד ב- 4 קומות תוך המרת שטחי שרות לשטח עיקרי מבלי להגדיל את סה"כ השטח המותר לבניה. במגרש פינתי הגובל ב 2 רחובות. הרחבת רחוב המגינים מרצון ב- 2.00 מ' מבלי לפגוע בזכויות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי שטחי בנייה, הגדלת צפיפות ותוספת קומה, בשדרות קיי 6, נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/ 21122

מספר התוכנית

1.725 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

01.10.2014 תאריך עדכון המהדורה

ל"ר

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
- קואורדינטה X 208975
קואורדינטה Y 767075
- 1.5.2 תיאור מקום שדרות קיי אברהם 6
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה עכו נהריה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ל"ר שדי קיי אברהם 6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18174	מוסדר	חלק מהגוש	73	77,165

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
25.6.1984	3305	תכ' זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 851 ממשיכים לחול..	שינוי	851/ג
16.1.1996	4371	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול.	שינוי	103/במ/ג
22.6.1999	4770	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול	שינוי	10715/ג

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מס' תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	22	ל"ר	01.10.2014	אד"ר בדנדייס יוחנן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	01.10.2014	אד"ר בדנדייס יוחנן	ועדה מחוזית	

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' תאריך	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
18174/73	vilotbanofar@yahoo.com	ל"ר	ל"ר	049000441	שד' הגעתון 28 נהריה	514322551	ח.פ. וילה בנופר בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאריך	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vilotbanofar@yahoo.com	ל"ר	ל"ר	049000441	שד' הגעתון 28 נהריה	514322551	ח.פ. וילה בנופר בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	יום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מספר רשיון מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	514322551 ח.פ.	004075560	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	זומים	בעלים
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 16 נהריה	לייך	9630	שדי הגעתון 16 נהריה	לייך	לייך	רשות מקומית	בעלים
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	1127	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	פרטי	הכירה
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	כרמית הרדש	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	ידון אלוש	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	טטיאנה אלוש	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	יעל שיטרית	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	דניאל שליטרית	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	בוריס מלמוט	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	אלנה מלמוט	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	מרסם ביסמוט	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	רויטל ביסמוט	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	יצחק גולן	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	דבורה גולן	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	עדי לוי	
לייך	לייך	לייך	049000441	שדי הגעתון 28 נהריה	לייך		שדי הגעתון 28 נהריה	לייך	לייך	אירית לוי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
archbran@zahav.net.il	049922456	לייך	049927695	מסריק 2 נהריה	לייך	לייך	9630	004075560	לייך	אדריכל בונה ערים	עורך ראשי
Wisam181@yahoo.com	לייך	לייך	049572687	כפר מעיליה 1194 ת.ת. 25140	לייך	לייך	1127	034223636	לייך	מודד מוסמך	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
ל"ר	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**

הקמת בנין מגורים בחלקה סה"כ 11 יח"ד ב- 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת 2 יח"ד, המרת שטח שרות לשטח עיקרי, הוספת קומה, הגדלת גובה והבלטת גזוזטראות בק.ב. קדמי מזרחי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.725 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (1)		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	1332.0		270.0	1062.0	מ"ר	מגורים
כולל 132.00 מ"ר מרפסות		11	2	9	מס' יח"ד	

(1) השטח המוצע כולל שטח מגורים ושטח מרפסות

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	יעוד
אתר עתיקות	101	מגורים ב'
אתר עתיקות	201,202	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	מ"ר	יעוד
82.6	1425.0	85.5	1475.0
14.5	250.0	14.5	250.0
2.9	50.0	--	--
100.0	1725.0	100.0	1725.0
			אזור מגורים ה'
			דרך מאושרת
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ,
ב.	מחסנים, חניות
ג.	במשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבניין, שטחו של משרד לא יעלה על 30 מ"ר וייחשב כחלק מהשטח העיקרי, המצוין בטבלת הזכויות.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי דודי שמש- בנג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ב.	הוראות פיתוח גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. גינון – השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי.
ג.	הוראות תכנית אין חובה לחיבור המבנים ע"י קורות והמרחק בין המבנים לא יקטן מ- 6 מ'.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי מערבי	צדדי צפוני	צדדי דרומי	קדמי מזרחי (2)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות: לזווית (יח"ד) לזווית (טו)	מספר יח"ד	סה"כ בניה במ"ר	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						מתחת לקניסה הקובעת (4)	עיקרי שרות (3)	עיקרי שרות			
3.0	5.0	5.0	5.0	—	4	12.60	50%	7.7	11	1519.0	---	319.0	1200.0	1425.0	101	מגורים כ'

- (1) מדוד ממפלס הכניסה הקובעת (± 000) ואינו כולל ח' מדרגות, ח' מעלית ומעקה תקני.
 (2) 3.40 מ' להבלטת גוזטראות.
 (3) בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בנית גוזטראות בשטח כולל של עד 132.0 מ"ר.
 (4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

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

1. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
 - ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 - ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.

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. חניה

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4. אתר עתיקות מוכרז

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2294/0 "אמת המים לעכו" י"פ: 1810 עמ" 1292 מיום: 13/03/1972 הינו/גם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בכניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון משרדים, מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / 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 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
	נתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.
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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 ביוט

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוט מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.11 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית.

6.12. עיצוב אדריכלי

חזות המבנים בתחום התכנית :

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים משותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בבקשה למתן היתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס הועדה המקומית, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
- 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 פרסום 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 הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולרי למינהם.
- ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ז. 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 הועדה המקומית. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.
- ח. כל קווי התשתית יהיו תת קרקעים.
- ט. עיצוב אדריכלי: "תנאי למתן היתר בניה – תאום הפתרון הארכיטקטוני של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית".

6.13. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

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

6.14. 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 הזים בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר. לאתר מוסדר.
- כתנאי למתן היתר, ימציא הזים לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר.
- כתנאי למתן "טופס 4" ימציא הזים אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.15. אישור יועץ בטיחות

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

6.16. משרד להגנת הסביבה

תנאי לקבלת היתר לפתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.

6.17 תכנית פתוח

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היוזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1: 250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה.

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 הועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.

ה. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית, כולל סוג הצמחיה.

ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הועדה

המקומית. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס הועדה המקומית יכלול: מיקום הגדר, אורך,

גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צידיה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 01.10.2014	חתימת בנוכר בע"מ	שם: וילות בנוכר בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 514322551	ח.פ. 514322551	תאגיד:	
תאריך: 01.10.2014	חתימת אדריכל מנדל מ.ה. 9630	שם: אדרי' ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04075560	טל 04-9927695 פקס 04-9927456	מספר רשיון: 9630	
תאריך: 01.10.2014	חתימת בנוכר בע"מ	שם: וילות בנוכר בע"מ	זם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 514322551	ח.פ. 514322551	תאגיד:	
תאריך: 01.10.2014	חתימת בנוכר בע"מ	שם: וילות בנוכר בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 514322551	ח.פ. 514322551	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: יעקב הרוש	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 034872176	תאריך:	שם: כרמית הרוש	
תאריך:	חתימה:	שם: ירון אלוש	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 040489296	תאריך:	שם: טטיאנה אלוש	
תאריך:	חתימה:	שם: יעל שיטרית	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 031954209	תאריך:	שם: דניאל שיטרית	
תאריך:	חתימה:	שם: בוריס מלמוט	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 027721638	תאריך:	שם: אילנה מלמוט	
תאריך:	חתימה:	שם: מנחם ביסמוט	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 024985103	תאריך:	שם: רויטל ביסמוט	
תאריך:	חתימה:	שם: רויטל ביסמוט	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 306396425	תאריך:		
תאריך:	חתימה:		בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 304320955	תאריך:		
תאריך:	חתימה:		בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 028821791	תאריך:		
תאריך:	חתימה:		בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 025438987	תאריך:		

גבריאאל דויטש
 עורך דין
 טל: 04-9927695
 פקס: 04-9927456
 חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: יצחק גולן	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: דבורה גולן	חתימה:	מספר ת.ז.: 051871853
בעל עניין בקרקע	שם: עדי לוין	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: אירית לוין	חתימה:	מספר ת.ז.: 308691229
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	מספר ת.ז.: 304566755
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	רשות מקומית תאגיד: עיריית נהריה	חתימה:	מספר תאגיד:

גבר יצחק גולן
 עיריית נהריה
 מס' 04-9927525-99
 תאריך: 08/07/14
 חתימה: יצחק גולן

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל תאריך: 01.10.2014 חתימה: אדריכל יוחנן ברנדייס
 רח' מסריק 2 גנהר"ה
 טל' 04-9927695 פקס' 04-9922456

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	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)		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		V
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' ברנדייס יוחנן, מספר זהות 04075560 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21122 ששמה: שינוי שטחי בנייה, הגדלת צפיפות ותוספת קומה, בשדרות קיי 6, נהריה 6 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בונה ערים מספר רשיון 9630.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. דחבור ויסאם מודד מוסמך

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.

ברנדייס יוחנן
אדריכל מודד מס' ר. 9630
רח' מסריק 2 נהריה
טל' 04-927895 סקס 04-922455

חתימת המצהיר

01.10.2014

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 : 21122 ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 27.05.2013 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).

Orlola M
תאריך

ישראל דחבור
מהנדס מודד מספר
1127
034223656 . ע.מ.

1127
מספר רשיון

דחבור ויסאם
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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ תאריך

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד

נספח הליכים סטטוריים

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