

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
16-02-2015
נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

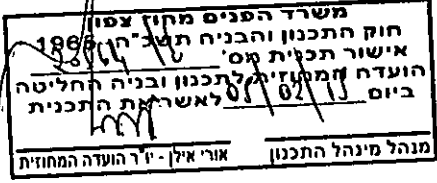
תוכנית מס' ג/20654

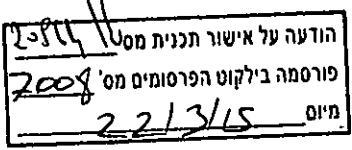
שם תוכנית: הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וקומות ברחוב ז'בוטינסקי 5
/העלייה, נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הקמת בניין מגורים בן 19 יח"ד ב- 10 קומות ומרתף חניה
עפ"י עיקרי התכנית להתחדשות עירונית למרכז העיר נהריה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וקומות ברחוב
ז'בוטינסקי 5 /העלייה, נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

ג/20654

מספר התוכנית

1.425 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

10.02.2015 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

לייר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 208875
 - קואורדינטה Y 768125
- 1.5.2 תיאור מקום פינת ז'בוטינסקי 5/העלייה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהריה
 - שכונה ל"ר
 - רחוב ז'בוטינסקי
 - מספר בית 5

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	מוסדר	חלק מהגוש	26	66

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/851 ✓	שינוי	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/851 ממשיכים לחול.	3305	25.6.1984
ג/במ/103 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול.	4371	16.1.1996
ג/10715 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול.	4770	22.6.1999
תמ"א 34 ב/4 ✓	בכפיפות	תואמת	5704	16.07.07
תמ"א 35 ✓	כפיפות	תואמת	5474	27.12.2005
תמ"א 13 ✓	כפיפות	תואמת	1713	31.07.1983
תמ"מ 9/2 ✓	כפיפות	תואמת	276	16.4.2005
תמ"א 34 ב/3 ✓	בכפיפות	תואמת	5606	18.12.06

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	23	ל"ר	10.02.2015	אדרי ברנדייס יוחנן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	10.02.2015	אדרי ברנדייס יוחנן	ועדה מחוזית	
נספח הסדרי תנועה	מנחה	1:100	ל"ר	1	28.05.2014	מנדי חמוה משרד קליבר מהנדסים	ועדה מחוזית	
מיקום כניסות ויציאות מהמגרש	מחייב							
הוראות ניקוז ושימור נגר	מנחה	ל"ר	8	ל"ר	18.03.2010	מ.רוזנטל מהנדסים	רשות הניקוז	7.5.2010
נספח ניקוז ושימור נגר	מנחה	1:100	ל"ר	1	18.03.2010	מ.רוזנטל מהנדסים	רשות הניקוז	7.5.2010

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
מגיש	ל"ר	ל"ר	ל"ר	י.א.ג אורנים יזמות ונכסים בע"מ	ח.פ. 513553271	רח' זיבוטינסקי 1 נהריה	049510641	ל"ר	049510641	ל"ר	18169/26

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	ל"ר	ל"ר	ל"ר	י.א.ג אורנים יזמות ונכסים בע"מ	ח.פ. 513553271	רח' זיבוטינסקי 1 נהריה	049510641	ל"ר	049510641	ל"ר

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	בעלים
		לי"ר	049510641	ז'בוטינסקי 5 נהריה	לי"ר	לי"ר	030420970	לוי אריה	פרטי	
		לי"ר	לי"ר	שד' הגעתון 16 נהריה	לי"ר	עיריית נהריה	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית	

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	עורך ראשי
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	049927695	מסריק 2 נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	ברנדייס יוחנן	אדריכל בונה ערים	
Wisam181@yahoo.com		לי"ר	049572687	כפר מעיליה 25140 ת.ד. 1194	לי"ר	לי"ר	1127	034223636	דחבור ויסאם	מודד מוסמך	מודד
calibermendy@gmail.com	049985938	0542171586	049987011	כרמיאל רח' התעשייה 1 מיקוד 21651 ת.ד. 1292	לי"ר	לי"ר	מ.ר. 118534		מנדי חמוזה קליבר מהנדסים	תנועה וחניה	יועץ תנועה וחניה
meir@rme.co.il	049580225	לי"ר	049580621	גילון ד.ג. משגב 20103	לי"ר	לי"ר	27203	051437796	מ.רוזנטל מהנדסים	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
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 בניין מגורים בן 19 יח"ד ב- 10 קומות ומרתף חניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת אחוזי בנייה ומספר יחידות דיור. תוספת קומות, גובה והבלטת גוזטראות בק.ב. קדמי דרומי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.425 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט (1)				
שטח עיקרי		2894.25	2203.37	690.88	מ"ר	מגורים
		19	13	6	מסי יח"ד	

(1) השטח המוצע כולל שטח מגורים ו- 228.0 מ"ר גוזטראות

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	99	סביבה חופית פשט הצפה
דרך מאושרת	201	סביבה חופית פשט הצפה
דרך מוצעת	202	סביבה חופית פשט הצפה

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.30	987.5	מגורים ד'	71.30	1016.0	אזור מגורים א'	
2.00	28.50	דרך מוצעת	--	--	דרך מוצעת	
28.70	409.0	דרך מאושרת	28.70	409.0	דרך מאושרת	
100.00	1425.0	סה"כ	100.00	1425.0	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ,
ב.	מחסנים, חניות, מרתף חניה.
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבניין, אשר שטחם לא יעלה על 30.0 מ"ר ליחיד (על חשבון השטח העיקרי המותר לבנייה).
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי דודי שמש- בגג 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.

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,

4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת
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

קווי בנין (מטר) (5)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכסית משטח תא (השטח) (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה אחוזים (4)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
										סה"כ שטחי בניה %	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
צידי מערבי	צידי-צפוני	קדמי מזרחי	קדמי דרומי (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי (3)			
5.8	5.0	5.0	5.0	1	10	30.00	50.0	19.2	19	430.0	100.0	—	60.0	270.0	987.5	99	מגורים ד'

- (1) מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל ח. מדרגות, חדר מעלית ומעקה תקני.
- (2) 3.0 מ' להבלטת גוזזטראות.
- (3) בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בנית גוזזטראות בשטח כולל של עד 228.0 מ"ר.
- (4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, בתנאי שסה"כ זכויות בניה לא ישתנו..
- (5) קו בניין לחניון תת קרקעי 0.

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

1. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווני, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה 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 הועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.
 3. 20% מתוספת יח"ד המוצעות תהיינה דירות ברות השגה שגודלן לא יעלה על 100.0 מ"ר ברוטו.
 4. שתי הקומות האחרונות של המבנה יודורגו כך שרוחב החזית לרח' ז'בוטינסקי לא יעלה על 25.0 מר'.
 5. המרחק בין מבנים סמוכים כולל גזוזטראות (הן במגרשים נפרדים והן באותו מגרש) לא יקטן מ 1/3 גובה המבנה הגבוה מבין השניים ומקווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי כוללת העונה על כל הוראות התוכנית ע"י הועדה המקומית.
 7. תנאי למתן היתר בניה הקמת חניון תת קרקעי.
 8. כל סטייה בקוי הבניין, מרחק בין המבנים, שטחי הגינון, חניון תת קרקעי, מס' הקומות ודירוגן, ומס' יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
 9. מימוש זכויות הבניה ויח"ד שהוספו מכוח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
- תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה ויח"ד שהוספו מכוח תוכנית זו יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.

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 חניה

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש, מיקום כניסות ויציאות מהמגרש יסומנו רדיוסים ומידות של כל האלמנטים הגאומטריים בחיבורים ולהוראות שדה ראייה ביציאה מהמגרש. – חלק מחייב של נספח החניה המנחה.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיו אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 מתקני תקשורת

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

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
- ב. השטח המגונן לא יפחת מ- 35% משטח המגרש לדיירי הבניין.
- ג. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון 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, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו	
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
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנוקב 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.

6.9 עיצוב אדריכלי

חזות המבנים בתחום התכנית:

א. החומרים והצפויים 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 /או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה /או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין /או מתקני סלולרי למיניהם.

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.

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 /או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

ז. כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.

6.10 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.11 ביוב

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

6.12 ניקוז

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

- א. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל ו/או לניצול חוזר במיכל מי חרום לכיבוי אש.
- ב. 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.
- ג. ניצול ומיקום של המיתקנים השונים יקבע ע"י אדריכל המבנה והפיתוח של המגרש.

6.13 אספקת מים

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

6.14 מיקום מאגרי המים במבנה

מאגר המים בבניין וכן חדר המשאבות, ימוקמו בהתאם לתכנון שיאושר ע"י מנהל מחלקת המים והביוב בעיריית נהריה וכן באישור רשות הכבאות. בכל מקרה, אלה ישולבו בבניוי ובעיצובו האדריכלי של המבנה, והסתרתם תובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

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

6.16 תכנית פתוח

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם 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 והחנייה.
- 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 ונוטעות, 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.

6.17 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.

6.18. 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.

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

<p>תאריך: 10.02.2015 מספר: ח.פ. 513553271</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: ג.א.ג. אורנים יזמות ונכסים בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 10.02.2015 מספר ת.ז.: 04075560</p>	<p>חתימה:  חברת מרשח מ.ר. 9630 רח' מסויק 2 נהריה טל 9927895-04 פקס 9922416-04</p>	<p>שם: אדרי ברנדייס יוחנן מספר רשיון: 9630</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 10.02.2015 מספר: ח.פ. 513553271</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: ג.א.ג. אורנים יזמות ונכסים בע"מ תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 10.02.2015 מספר ת.ז.: 030420970</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: לוי אריה</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: עירית נהריה תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>

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

עורך התוכנית: אדר' ברנדייס יוחנן תאריך: 10.02.2015 חתימה: מר משה מ.ר. 9630
 רח' מס' 2/נהריה סל' 04-9927695 מס' 04-9927456

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 בנהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>ניקוז, וחניה</u>		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט 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 ג/20654		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
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?		

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

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל 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/ 20654 ששמה: הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וקומות ברחוב זבוטינסקי 5/עליה 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. וידר יוסי מודד מוסמך

ב. רוזנטל מאיר מהנדס

ג. מנדי חמוזה קליבר מהנדסים יועץ תנועה

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 מורשה מ.ר. 9630
רח' מסריס 2 נהריה
טל' 04-9927695 בקו"ר 04-9922455

10.02.2015

חתימת המצהיר

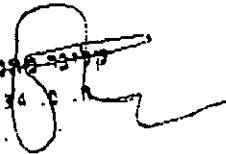
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מנדי חנוה קליגר מהנדסים

(שם), מספר זהות: 1.1; נני חנוה - 025965914
מצהיר ביאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20654 ששמה: הגדלת צמימות אחוזי בנייה וקומות, רח' ז'בוטינסקי 5 (הרח' (להלן - הייתוכנית)).
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא מ.ר. 118534.
3. אני השתתפתי בעריכת/ערכתי את הנושאים תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל חמומחיות וחכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל וחנאמר 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, החתומה דלמטה היא חתימתך, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 קליגר מהנדסים בע"מ
 516077434

2/11/14

חתימת המצהיר

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 שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 20654/2

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 21/15 והיא הוכנה לפי הוראות 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).

ויגד יוסי מודד מוסמך
 רשיון מס' 784
 טל' 0774404778, חתימה

שם המודד: ויגד יוסי
 מספר רשיון: 784
 תאריך: 21/15

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.

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____

תכנית מס' ג/ 20654

מב"ת 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דוונטל מאיר מהנדס (שם), מספר זהות 051437796
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20654 ששמה הגדלת צמיפות, אחווי בנייה וקומות זיבוטינסקי 5/עליה - נהרית (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יעוץ ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תוכנית ניקוז ושימור נגר 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.

דוונטל מהנדסים בע"מ
תכנון ויעוץ הנדסי
514330752
ת.ד. 8103
20103

21/11/14

חתימת המצהיר

תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

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	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	ולחוי"ף		17.09.14
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