

308664

תכנית מס' ג/20967

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



<p>משרד הפנים הוראות התוכנית 16-07-2015 תוכנית מס' ג/20967 נתקבל</p>

שם התכנית: "הגדלת זכויות בנייה ברח' דוד אליעזר 5 - נהריה"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית העניקת זכויות נוספים לחלקה 32 בגוש 18169 בעיר נהריה, בסופו של תהליך החלקה תקבל זכויות דומים לחלקות הסובבות אותה שעברו הגדלת זכויות דרך "תכנית מרכז עיר" וככה גם אחרי מימוש התוספת בניה, המבנה המוצע לא יהווה סטייה בנוף האורבני הסמוך.

התוספת זכויות מקבלת ביטוי בהוספת 2 יח' דיור למבנה קיים (סה"כ 9 יח' דיור-7 קיימות ו21 מוצעות) כשהשטח מגורים של כל אחד מהדירות המוצעות כ150 מ"ר והיתרה זכויות שמקבלים כשהתכנית הנ"ל תקבל תוקף ישמשו לגליזציה לחלקים של המבנה ה קיים שנבנו ללא היתר בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית הגדלת זכויות בניה ברח' דוד אליעזר 5-נהריה

מספר התוכנית ג/20967

1.2 שטח התוכנית 1.250 דונמים

1.3 מהדורות שלב • למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14/04/2015
1

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה

קואורדינטה x- 208750

קואורדינטה y- 768125

1.5.2 תיאור מקום רח' דוד אליעזר 5

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
בתוכנית התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה עכו
יישוב נהריה
שכונה מרכז העיר
רחוב דוד אליעזר
מספר בית 5

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

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	32	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/02/1986	3305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 851/ג ממשיכות לחול	• שינוי	851/ג ✓
16/01/1996	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 103/במ ממשיכות לחול.	• שינוי	103/במ/ג ✓
22/06/1999	4770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10715/ג ממשיכות לחול.	• שינוי	10715/ג ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גלדיס (לישביץ) גירש	03.12.2014	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גלדיס (לישביץ) גירש	26.01.2014	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		רבקה כהן	26.01.2014	1	8	1:250	לא מחייב	נספח ניקוז

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 התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
• ל"ר	ציפרה איטח	461364150	נהריה	-	דוד אליעזר 5		052-2333499		Eli1lit@walla.com	18169/32

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
• ל"ר	ציפרה איטח	461364150	נהריה	-	דוד אליעזר 5		052-2333499		Eli1lit@walla.com	18169/32

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
				רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-	נהריה	2214914	בגון דוד	לא רלוונטי	• בעלים
		052-2816550		רח' זיבוטינסקי 2 נהריה	-			חברת אלעזר בתי אבות בע"מ יפוי כח עו"ד יוסי אורנים	לא רלוונטי	• בעלים
		054-3043003		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		029042991	אסרף אבדן	לא רלוונטי	• בעלים
		054-3043003		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		029043999	אסרף אסתר	לא רלוונטי	• בעלים
		052-2816550		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		320743339	פונזיו סטיבן יפוי כח עו"ד יוסי אורנים	לא רלוונטי	• בעלים
		052-2816550		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		033563073	פונזיו נורית יפוי כח עו"ד יוסי אורנים	לא רלוונטי	• בעלים
		052-2816550		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		017275546	שניידר יגאל יפוי כח עו"ד יוסי אורנים	לא רלוונטי	• בעלים
		052-2816550		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		036096402	רחל אלוני יפוי כח עו"ד יוסי אורנים	לא רלוונטי	• בעלים
		054-3289302		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		063277438	משה אבישר	לא רלוונטי	• בעלים
		054-3289302		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		010377505	אבישר אילנה	לא רלוונטי	• בעלים
				רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		302255193	כ"ץ אניטה	לא רלוונטי	• בעלים
		052-2699015		רח' דוד אליעזר 5 נהריה	-		051463164	צפורה יטח	לא רלוונטי	• בעלים
		050-5660005		כפר ירכא	-		056334071	חמוד מוחמד	לא רלוונטי	• 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	
Glad_lis@netvision.net.il	0737282415	052-8346868	04-9512853	רח' סחלב 3א/5 נהריה	-	נהריה	100213	31306378-6	גלדיס (לישביץ) גירש	אדריכלית	• עורך ראשי
Widery@012.Net.il		050-6856804	0774404770	המרווח 10 נווה זיו	-	נווה זיו	784	5667590-3	יוסי נידר	מודד מוסמך	• מודד
Rivkak.ekr@gmail.com	04-8416021	052-3246139	04-841063	ת.ד. 10014 מפרץ חיפה מיקוד 26110	-	חיפה	לא רלוונטי	069253227	רבקה כהן	הנדסת אזרחית	• יועץ ניקוו

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות בניה.
*תוספת קומות, תוספת גובה והגדלה צפיפות.
*שינוי בקו בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.250 דונמים

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל שטחי מרפסות	1126.2		464.44	661.76	מ"ר	מגורים
	9		2	7	מס' יח"ד	

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
103	102	פשט הצמה		
103	102	סביבת חופית	103	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
82.72%	1034.00 מ"ר	מגורים ב'		82.72%	1034.00 מ"ר	מגורים ב'
17.28%	216.00 מ"ר	דרך מאושרת		17.28%	216.00 מ"ר	דרך מאושרת
100.00%	1250.00 מ"ר	סה"כ		100.00%	1250.00 מ"ר	סה"כ שטח

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		
בתי מגורים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים צמודים לדירות מגורים, מרפאות קבלת חולים בבתים, פנסיונים, חניות לרכב פרטי של דיירי הבתים וחנויות שכונתיות לפי תכנית מפורטת.		4.1.1 א.
הוראות		
זכויות הבניה המאושרות בתכנית זו יחולקו באופן הבאה : -רוב השטחים יחולקו בין שתי הדירות המוצעות שבקומה 4 ו-5 (ספור כולל קרקע) יתרת זכות שטחים עיקרים מוצעים, בתוקף תכנית זו, מיועדים ללגליזציה של תוספות בניה שנבנו ע"י דיירי המבנה ללא היתר.		4.1.2 א.
קומה האחרונה של הבניין (5 ספור כולל קרקע) תהיה בנסיגה לכיוון צפון מערב ביחס לגבול עם רחוב דוד אלעזר.		ב.
שם ייעוד: דרך מאושרת		4.2
שימושים		
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.		4.2.1 א.
הוראות		
אסור כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		4.2.2 א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יחיד לדונם (נטו))	מספר יחיד	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה תקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4.5 לפי קיים	5	5	5 9 בקומה 5	0	5	17 (2)	45%	9	9	1418.20 מ"ר	0	0	320.00 מ"ר	1098.20 מ"ר (1)	1034 מ"ר	102	מגורים ב'

(1) בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל, יותרו גזוזטראות בשטח של 28 מ"ר עבור שתי הדירות המוצעות בתכנית זו בלבד. בדירות הקיימות, ישנן מרפסות מאושרות מכוח היתר קודם והן לא זכאיות לשטחים בתכנית זו.

(2) גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקות הגג, פייר מעלית וחדר מדרגות.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאי מתן היתר בניה :**

תנאי למתן היתר בניה הינו אשרור תכניות בינוי ופיתוח, ונספח תנועה וחניה על ידי מהנדס העיר.
תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל שטח התכנית, בהתאם למפורט בסעיף 6.7, ובהתאם להנחיות נספח הניקוז, באישור מהנדס בוועדה המקומית.

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, או שניתנת ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4. חניה

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, וכפופה לאישור מהנדס העיר.

6.5. פיקוד העורף

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

6.6. מתקני תקשורת

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

6.7. ניקוז- ושימור מי נגר עילי

התכנית נמצאת בתחום תכנית תמ"א 34 ב/4 ולכן חלות הנחיותיה.
יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה 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 להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחיים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים ניקובים וחדירים.

6.8. הוראות בנושא חשמל

א- תנאי למתן היתר בניה יהיה- פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, הנחיות לגבי מרחקים בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.

ג- איסור בניה בקרקבת מתקני חשמל
לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה, ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיתל הקיצוני/מחכבל/ מהמתקן	מציר הקו	
3.00 מ'	-	א- קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
2.00 מ'	-	ב- קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
5.00 מ'	-	ג- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
2.00 מ'	-	ד- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)
-	20.00 מ'	ה- קו חשמל מתח עליון-110 ק"ו
-	35.00 מ'	ו- קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
0.50 מ'	-	ז- כבלי חשמל מתח נמוך
3.00 מ'	-	ח- כבלי חשמל מתח גבוה

	ט- כבלי השמל מתח עליון	בתאום עם חברת השמל	-
	י- ארון רשת	1.00 מ'	-
	יא- שנאי על עמוד	3.00 מ'	-
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו או מתקני השמל 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי השמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת השמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ10 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>			
6.9 שירותי כבאות			
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.			
6.10 קולטי שמש על הגג			
א- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.			
ב- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.			
6.11 יועץ בטיחות			
אישור יועץ בטיחות הוא תנאי לקבלת היתר בניה.			
6.12 סידור סילוק פסולת ופסולת מוצקת.			
א-סידור סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.			
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לעצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח (להלן).			
ב-לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.			
כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר.			
כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.			
6.13 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה			
א-היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.			
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. מאגר המים וחדר המשאבות, ישולבו בבניין ובעיצובו האדריכלי של המבנה, והסתרתם תובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.			
6.15 תנאי למתן טופס 4			
תנאי למתן טופס 4 עבור זכויות הבניה ויחיד שהוספו מכוח תכנית זו, יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה ל פי הבה"ת.			

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

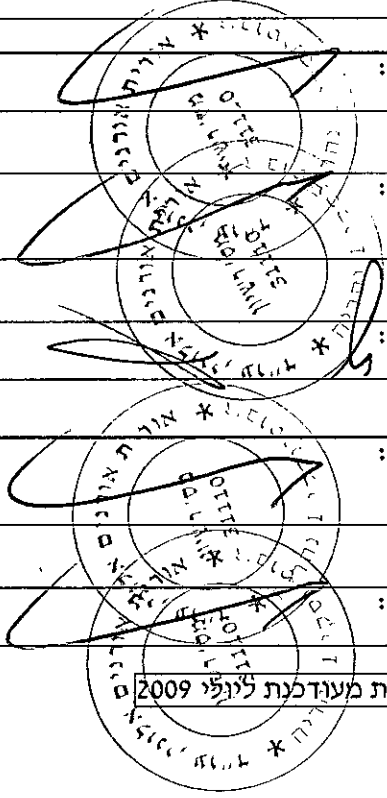
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 4 שנים מיום אישורה

תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>ימ צימרת</i>	שם: ציפורה יטח	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>גלידיס (לישביץ) גירש</i>	שם: גלידיס (לישביץ) גירש	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>ימ צימרת</i>	שם: ציפורה יטח	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>בגון דוד</i>	שם: בגון דוד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>חברה אלעזר בתי אבות בע"מ</i>	שם: חברה אלעזר בתי אבות בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>אסרף אבידן ואסתר</i>	שם: אסרף אבידן ואסתר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>פונזיו סטיבן ונורית</i>	שם: פונזיו סטיבן ונורית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה: <i>שניידר יגאל</i>	שם: שניידר יגאל	בעל עניין בקרקע

14/04/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 18



		יפוי כח עו"ד יוסי אורנים	
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה:	שם: אלוני רחל יפוי כח עו"ד יוסי אורנים	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה:	שם: אבישר משה ואילנה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה:	שם: כ"ץ אניטה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה:	שם: יטח ציפורה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	
תאריך: 14.04.2015	חתימה:	שם: חמוד מוחמד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: נהריה	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גלדיס (לישביץ) גירש, מספר זהות 6-31306378, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20967 ששמה **תכנית המעניקה תוספת זכויות בניה בחלקה 32, בגוש 181698 ושינוי מאזור גורים א' לאזור מגורים ב'** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 1002013.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

א. יוסי ויזר	מודד מוסמך	מדידה
ב. רבקה כהן	יועצת 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.

גלדיס (לישביץ) גירש
אדריכלית
מס' רשיון 1002013
חתימת המצהיר

13.04.2015
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רבקה כהן, מספר זהות 069253227, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20967 ששמה תוספת זכויות בנייה ושינוי מאזור מגורים א' למגורים ג'- נהריה(להלן – ה"תוכנית").
- אני מומחה בתחום ניקוז שלא חלה לגביו חובת רישוי.
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.



חתימת המצהיר

13.04.2015
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/20967

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: אוקטובר 2012 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).

שם המודד	יוסי ויזר	מספר רשיון	784	תאריך	13.04.2015
מנהל	מ.ר. 784	נייד	0506-856804	תאריך	13.04.2015
כתובת	מנהל גיאודט ומודד מוסמך				
דואר אלקטרוני	widery@012.net.il				

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: ינואר 2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	יוסי ויזר	מספר רשיון	784	תאריך	13.04.2015
מנהל	מ.ר. 784	נייד	0506-856804	תאריך	13.04.2015
כתובת	מנהל גיאודט ומודד מוסמך				
דואר אלקטרוני	widery@012.net.il				

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21011/ג	לא רלוונטי	6956	30.12.14

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 חלה.	הוועדה לשמירה על הסביבה החופית	19.11.2014
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.

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

מס' רש"מ 100213

עורך התוכנית: גלדיס (לישביץ) גירש תאריך: 13.04.2015 חתימה:

(Handwritten signature)

1. יש לסמן במקום המתאים.
2. יש להודא כי ניתנה התייחסות לכל הטאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
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 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	v	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: תנועה ובינוי		
	v	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	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 וחתימת ⁽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 בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	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' 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
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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009		איחוד וחלוקה
	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 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?		
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?		
V		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
v		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?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		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/הנחית מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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.

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