

2000308465-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
04-02-2015
נתקבל
נארו עלולת

הוראות התוכנית	
19-11-2015	
תוכנית מס' ג/21562	
שם תוכנית: הגדלת אמות בניה ברח' הרצל 113 נהריה	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 21562</p> <p>הועדה המרזיחה לתכנון ולבניה הסליטה ביום 02/03/15 לא שר את התכנית <input type="checkbox"/> והתכנית לא נקבעה טענת אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הפקדת תכנית מס' 21562 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הסליטה ביום 02/03/15 להפק את התכנית</p> <p>אורי אילן - יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21562 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 21562 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>
---	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוספת אחוזי בניה .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
הגדלת אחוזי בניה ברח' הרצל 113 נהריה	שם התוכנית	
מספר התוכנית	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
ג/21562	מספר התוכנית	1.3 מהדורות
4.212 דונם	שלב	שלב
• השלמת תנאים להפקדה	מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורות
19/1/2015	תאריך עדכון המהדורה	תאריך עדכון המהדורה
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נהרייה
		קואורדינטה X	209262
		קואורדינטה Y	767238
	1.5.2 תיאור מקום	רח' הרצל נהרייה	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית נהרייה
		התייחסות לתחום הרשות	● חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
		יישוב	נהרייה
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	מרכז
		רחוב	הרצל
		מספר בית	113

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18175	● מוסדר	● כל הגוש	163,164,165	161,55

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/19697	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/19697 ממשיכות לחול	6584	13/2/2013
ג/851	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול	3305	27/2/1986
ג/6838	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6838 ממשיכות לחול	3945	21/11/1991
ג/במ/103	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול	4371	16/1/1996
תמ"א 34 ב/4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/4	5704	16/07/07
תמ"א 35	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35	4467	4/1/2006

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התכנית	• מחייב	לי"ר	20	לי"ר	19/1/2014	אדרי זלסקה עוז	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	לי"ר	1	19/1/2014	אדרי זלסקה עוז	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה 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) ל"ר	דוא"ל ל"ר	פקס ל"ר	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון ל"ר	מספר זהות ל"ר	שם פרטי ומשפחה	תואר
			052-4761446	04-9000675	סוקולוב 23, נהריה 2242	51-224295-9	אלון גבע בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	אלון גבע

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל ל"ר	פקס ל"ר	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון ל"ר	מספר זהות ל"ר	שם פרטי ומשפחה	תואר
		052-4761446	04-9000675	סוקולוב 23, נהריה 2242	51-224295-9	אלון גבע בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	אלון גבע

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
yg@pgs-law.co.il	04-8381401	ל"ר	04-8388332	אצל עו"ד שרון מאיר דרך חים 16 חיפה	510039829	שטראוס אחזקות בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר
yg@pgs-law.co.il	04-8381401	ל"ר	04-8388332	אצל עו"ד שרון מאיר דרך חים 16 חיפה	ל"ר	ל"ר	1687383	רעה שטראוס בן-דרור	ל"ר
ל"ר	ל"ר	052-4761446	04-9000675	סוקולוב 23, נהריה 2242	51-224295-9	אלון גבע בע"מ	00914476	מיכאל שטראוס	אלון גבע
ל"ר	ל"ר	ל"ר	04-9879831	רח' הגעתון 19 נהריה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	עיריית נהריה	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zlatka@012.net.il	04-9510207	0523481724	04-9510207	ז'בוטינסקי 44, נהריה	ל"ר	ל"ר	82110	309700128	זלסקה עוז	אדריכלית
Wisam181@yahoo.com	04-9572687		04-9572687	כפר מעיניה 25140	ל"ר	ל"ר	1127	ל"ר	דחנור ויסאם	מודד מוסמך

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**

תוספת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת זכויות בניה, יעוד הקרקע יהיה ג' במקום ב'.
תוספת יחיד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.212 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל יותרו גוזזטראות בשטח כולל מקסימלי של 742 מ"ר.	4743.34	לי"ר	+43.34	4700	מ"ר	מגורים ג'
	53	לי"ר	0	53	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	מגורים ב'	1	1	מגורים ג'
	דרך מאושרת	11	11	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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
94.63	3986	94.63	3986	אזור מגורים ב'
5.37	226	5.37	226	דרך מאושרת
100	4212	100	4212	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
.1	בניין מגורים כולל דירות מגורים, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים וחנייה.
4.1.2	הוראות
.1	אופי הבניין יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני שלו יהיה עיצוב אדריכלי בחומר קשיח בגוונים בהירים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
.1	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למניהם, שטחים להקמת מיחלפים ושרותי דרך. מתקני תאורה, רימזור ושרותי תרום.
4.2.2	הוראות
.1	לא תורשה הקמת כל מבנים שהם זולת מבנים הנדסיים הקשורים לשימושים המפורטים כאן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ג	יער	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות					קדמי	צדדי-שמאלי		
		מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה	מספר אחווי בניה (כללים %)	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה לקובעת	קדמי	צדדי-שמאלי	אחורי	
מגורים ג		1	3986	65%		7334.22 + 2742 מ"ר עבר גוזטראות	184%	53	35%	32 (1)	8	לפי תשריט (3)	4.5 (3)	4.5 (3)	4.5 (3)

- (1) הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד לפני הבטון של תקרת גג העליון. הגובה לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים. גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.20 מ' מגובה המדרכה במרכז החזית המגרש.
- (2) מרחק מינימאלי בין שני הבניינים בפרויקט יהיה 8.70 עבור הבנין ו-8.20 עבור גוזטראות. מרחק המינימאלי בין שני הבניינים בפרויקט לכל מבנה אחר במגרש ומחוצה אליו לא יקטן מ 1/3 גובה של הבניין הגבוה ביניהם.
- (3) במקרה של סתירה בין קווי הבניין המצוינים בטבלה לקווי הבנין שבתשריט יגבר התשריט.

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

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים ניקוז, וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
 ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 ג. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.

6.2. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.3. עיצוב אדריכלי

א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בק"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.4. פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל מערכות התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. תנאי למתן היתר הבניה, אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.
 ד. תנאי למתן היתר הבניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.5. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח, וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.6. מים

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

6.7. ניקוז- טיפול במי נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים ניקובים וחדירים.

6.8. ביוב

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

6.9 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.10 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.11 מבנים להריסה

המבנים והאלמנטים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למתן טופס 4.

6.12 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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 נתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ"י)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 חשמל.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי 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 החשמל 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 אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.13 חניה

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנידרש בחוק. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו מיד עם אישורה הסופי.

8. חתימות

תאריך: 29/1/15 אלון גבע בע"מ מספר תאגיד: 51-224295-9 ח.פ.	חתימה: אלון גבע בע"מ 51-224295-9 ח.פ.	תאגיד/שם רשות מקומית: אלון גבע בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 4/2/15 מספר תאגיד:	חתימה: זלטה עוז אדריכלית מס' רישיון: 82150 נייד: 052-3481724	שם: אדי זלטה עוז תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 29/1/15 אלון גבע בע"מ מספר תאגיד: 51-224295-9 ח.פ.	חתימה: אלון גבע בע"מ 51-224295-9 ח.פ.	שם: אלון גבע תאגיד: אלון גבע בע"מ	זים בפועל
תאריך: 29/1/15 מספר תאגיד:	חתימה: חתימה: מאיר אלטמן עו"ד מ.ד. 26884 דרך הים 16, חיפה 3474110	שם: תאגיד: שטראוס אחזקות בע"מ אצל עו"ד שרון מאיר	בעל עניין בקרקע
תאריך: 29/1/15 מספר תאגיד:	חתימה: חתימה: מאיר אלטמן עו"ד מ.ד. 26884 דרך הים 16, חיפה 3474110	שם: תאגיד: רעיה שטראוס בן דרור אצל עו"ד שרון מאיר	בעל עניין בקרקע
תאריך: 29/1/15 מספר תאגיד:	חתימה: חתימה: מאיר אלטמן עו"ד מ.ד. 26884 דרך הים 16, חיפה 3474110	שם: תאגיד: מיכאל שטראוס אצל עו"ד שרון מאיר	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית נהריה	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' זלטה עוז (שם), מספר זהות 309700128, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21562 ששמה הגדלת

אחוזי בניה ברח' הרצל 113 נהריה

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלים מספר רשיון 82110.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

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.

זלטה עוז - אדריכלית
מס' רשיון 82110
נייד: 052-3481724

חתימת המצהיר

4/2/15

תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

זלטקה עוז-אדריכלית

מס' רישון 82110

נייד: 052-3481724

עורך התוכנית: אדר' זלטקה עוז תאריך: 4/2/15 חתימה:

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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		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?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי 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 התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

זלטה עז - אדריכלות
 מס' רישוי 82110
 052-3481724 - דרך

עורך התוכנית: אדר' זלטה עז תאריך: 4/2/15 חתימה: _____

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

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.