

200029981-1

תכנית מס' ג/21353

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
18-08-2015
נתקבל
לצד עולית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21353

שם תוכנית: תוספת זכויות בנייה,
צפיפות וקומות ברח' ז'בוטינסקי 57 - נהריה

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה ת"ת 1965
אישור תכנית מס' 1/2015
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18/08/15 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1/2015
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

תוספת צפיפות, קומות ואחוזי בנייה
להקמת 10 יח"ד ב- 6 קומות לבניין מאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בנייה,
צפיפות וקומות ברח' ז'בוטינסקי 57 - נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

21353/ג

מספר התוכנית

1.129 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

09/08/2015 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

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

כן
ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

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 209000
 - קואורדינטה Y 768925
- 1.5.2 תיאור מקום
 - רח' ז'בוטינסקי 57
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית נהריה
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב נהריה
 - שכונה ל"ר
 - רחוב רח' ז'בוטינסקי
 - מספר בית 57

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18165	מוסדר	חלק מהגוש	15	67

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"ז משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/851 ממשיכים לחול..	שינוי	851/ג
16.1.1996	4371	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול.	שינוי	103/במ/ג
22.6.1999	4770	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול	שינוי	10715/ג
16.07.07	5704	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/4
18.12.06	5606	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/3
27.11.2005	4467	תואמת	כפיפות	תמ"א 35
16.4.2005	276	תואמת	כפיפות	תמ"מ 9/2
31.07.1983	1713	תואמת	כפיפות	תמ"א 13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	גודם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס	יוחנן	09.09.2015	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס	יוחנן	09.08.2015	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
09.11.2014	רשות הניקוז והנתלים	אדר' ברנדייס	יוחנן		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז

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' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
18165/15	לי"ר	049990507	לי"ר	049991030	א.ת. תרדיון - משגב	ח.פ.: 51096131-1	תורג בע"מ	51096131-1	ח.פ.: 51096131-1	לי"ר	יום

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
oren@turag.co.il	049990507	לי"ר	049991030	א.ת. תרדיון - משגב	ח.פ.: 51096131-1	תורג בע"מ	51096131-1	ח.פ.: 51096131-1	לי"ר	יום

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	יום	רשות מקומית	בעלים
oren@turag.co.il	049990507	לי"ר	049991030	א.ת. תרדיון - משגב	ח.פ.: 51096131-1	תורג בע"מ	51096131-1	ח.פ.: 51096131-1	לי"ר	יום	לי"ר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	049879811	שד' העמנו 19 נהריה	לי"ר	עגריית נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.4 עורך התוכנית 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 התכנית
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	049227695	מסריק 2 נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	ברנדייס יוחנן	אד"ר ערים בונה	עורך התכנית
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	המרווחה 10 זיו הגליל	לי"ר	לי"ר	784	56675903	נידר יוסי	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
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 בנייה, צפיפות וקומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת אחוזי בנייה, הגדלת מספר יח"ד, תוספת קומות, שינוי בקוי בניין אחורי מערבי, בקוי בניין צידיים צפוני, ודרומי, הגדלת תכסית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.129 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט (1)	מתארי				
שטח עיקרי	1236.71		236.80	999.91	מ"ר	מגורים ג'
	10		--	10	מסי יח"ד	

(1) השטח המוצע כולל שטח מגורים ו-120.0 מ"ר גזוזטראות

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

טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	הסביבה החופית	שטח הצפה	101	מגורים ג'
	הסביבה החופית	שטח הצפה	201	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

מ"ר	יעוד	מצב מאושר		יעוד
		מ"ר	אחוזים	
934.5	מגורים ג'	934.5	82.73	אזור מגורים ג'
194.5	דרך מאושרת	194.5	17.27	דרך מאושרת
1129.0	סה"כ	1129.0	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים,	
ב. מחסנים, חניות	
ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבתים. המשרד יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. שטח המשרד יחשב 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.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי מערבי (2)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה %	שטחי בניה באחוזים (3)		גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צירי צפוני	צירי דרומי	קדמי מזרחי	מתחת לקניסה							מעל לקניסה	מתחת לקניסה				מעל לקניסה
5.00	4.50	4.50	5.00	--	6	18.80	37.0	10.7	10	187.50	--	68.00	119.50	934.5	101	מגורים ג'

(1) הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת (±000) ואינו כולל חי' מדרגות וחי' מעלית ומעקה תקני.
 (2) ק.ב. אחורי להבלטת גוזזטראות 4.50 מ'.
 (3) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית גוזזטראות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליחיד בתנאי ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבנין לא יעלה על 12.0 מ"ר כפול מס' יחיד 120.0 מ"ר.

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

1. קומת הקרקע תשמש לשיטחי שרות ודירת מגורים בהתאם למאושר בהיתר הבנייה שניתן ע"י הוועדה המקומית.
2. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית
 - א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
 - ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
 3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס ההוועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.
 4. כתנאי למתן היתר בניה יש לדרוש את אישור רשות הניקוז.

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 שניתנה ערבות לתשלום 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 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה 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 ושימור מי נגר עלי

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 - ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.
 - ג. כ-20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
 - ד. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.
- 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.

6.8 הוראות בנושא חשמל

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

מאתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

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 פרטי 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 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 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.

6.11 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 הציבוריים (משותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
- כתנאי למתן היתר, תציג התכנית 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. גג המבנה המערבי יתוכנן כחזית חמישית. גג המבנה ירוצף והמתקנים הטכניים (הקולטים והדוודים) יוסתרו במסתור דקורטיבי וישולבו בעיצוב הכולל של הגג.
- 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 סוללרי 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 יפרטו 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, ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

6.13 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.

6.14 תכנית פתוח

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקו"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 (כאם 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.
- ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צדיה.

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 כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישור הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.16 מיקום מאגרי המים

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

6.17. 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 לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 17.8.15	חתימה: תורג בע"מ ה.פ. 510961311	שם: תורג בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד ח.פ.: 51096131-1		תאגיד	
תאריך: 09.08.2015	חתימה: חתימה ברנדייס יוחנן אדוואקט מודעת מ.ר. 9630 רח' מסריק 2 נהריה טל 04-9922456 ספקי 04-9927693	שם: אדרי' ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04076650		מספר רשיון: 9630	
תאריך: 17.8.15	חתימה: תורג בע"מ ה.פ. 510961311	שם: תורג בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד ח.פ.: 51096131-1		תאגיד:	
תאריך: 17.8.15	חתימה: תורג בע"מ ה.פ. 510961311	שם: תורג בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד ח.פ.: 51096131-1		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית נהריה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: רשות מקומית	

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

עורך התוכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל תאריך: 09.08.2015 חתימה:

ברנדייס יוחנן
אדריכל מורשה מ.ג. 9630
רח' מסריק 2 נתניה
טל' 04-9922456 פקס' 04-9927685

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 וכ"י?	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 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	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
		מתוז	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 בנוהל	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
	• כתי 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:	V	
		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	V	
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) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הנראות 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.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/21353 ששמה: תוספת זכויות בנייה, צפיפות וקומות רח' ז'בוטינסקי 57 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

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 מודשה מ.ר. 9630
רח' מסריק 2 נהריה
טל' 04-9922456-9927695

09.08.2015

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

מספר התוכנית : 21353/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 8/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית, מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

	וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך ת.ר. 784 נייד: 052067856804 widery@012.net.il	784 מספר רשיון	וידר יוסי שם המודד
תאריך			

2. עדכניות המדידה

הרני 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 סטטוטוריים

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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	ולחוף		14.1.15
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית