

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0235408

ג/22039 הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וקומות ברחוב העלייה 4 נהריה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נהריה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הקמת בניין מגורים בן 42 יח"ד ב- 7 קומות ומרתף חניה ב 2 חלקות מאוחדות במקום מלון / פנסיון של 50 חדרים, מבואה, מטבח חדרי אוכל ומשרדי קבלה. עפ"י עיקרי התכנית להתחדשות עירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22039 הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה וקומות ברחוב
העלייה 4 נהריה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

210-0235408

מספר התכנית

2.417 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נהריה	מרחב תכנון מקומי
208845	קואורדינאטה X
768134	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מאוחדת ברח' העלייה מערבה מרח' ז'בוטינסקי וצפונה משד' הגעתון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	העלייה	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	מוסדר	חלק	24-25	66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13/ ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
תמא/34/ ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/10715	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10715 ממשיכות לחול.	4794	5144	12/08/1999
ג/851 - צפון	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/851 - צפון ממשיכות לחול.	3305	1453	27/02/1986
ג/במ/103	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול.	4371	1192	16/01/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוחנן ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוחנן ברנדייס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאות	21/10/2017	יוחנן ברנדייס	01/10/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי מחייב בעניין הגוזזטראות בלבד.	17/07/2017	יוחנן ברנדייס	29/03/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	21/10/2017	יוחנן ברנדייס	20/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי			גיל אור חב' לבניין בע"מ	נהריה	העליה	5	073-7440412	073-7440412	erezme@gmail.com
מגיש	פרטי			מ. ארזים יזמות בע"מ	נהריה	העליה	5	073-7440412	073-7440412	erezme@gmail.com

1.8.2 יזם

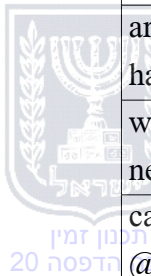
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיל אור חב' לבניין בע"מ	נהריה	העליה	5	073-7440412	073-7440412	erezme@gmail.com
פרטי			מ. ארזים יזמות בע"מ	נהריה	העליה	5	073-7440412	073-7440412	erezme@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית נהריה	נהריה	שד הגעתון	16	04-9879844	04-9879844	handasas@nahariya.muni.il
בעלים			גיל אור חב' לבניין בע"מ	נהריה	העליה	5	073-7440412	073-7440412	erezme@gmail.com
בעלים			מ. ארזים יזמות בע"מ	נהריה	העליה	5	073-7440412	073-7440412	erezme@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יוחנן ברנדייס	9630	אדריכל ברנדייס יוחנן	נהריה	מסריק	2	04-9927695	04-9922456	archbran@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	077-4404770	077-4404770	widery@012.net.il
יועץ תנועה וחנייה	יועץ תחבורה	מנדי חמזה	118534	מנדי חמזה קליבר מהנדסים	כרמיאל	התעשייה	1	04-9987011	04-9985938	calibermendy@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין מגורים חדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בנייה ומספר יחידות דיור
- תוספת קומות, גובה
- הקטנת קו בניין קדמי
- הרחבת דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

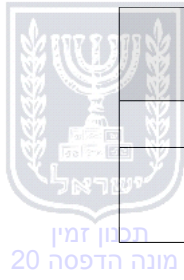


תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.417



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	42		+30	12	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 504.0 מ"ר שטח גוזזטראות	5,540.2		+4,300.5	1,239.7	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202
מגורים ד'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
תחום השפעה	דרך מאושרת	201
תחום השפעה	דרך מוצעת	202
תחום השפעה	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

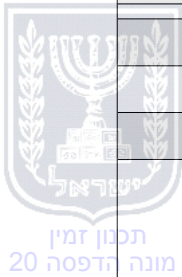
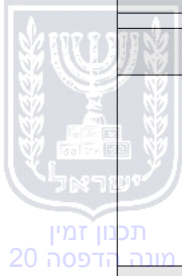
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,017	82.60
דרך מאושרת	425	17.40
סה"כ	2,442	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	425.08	17.58
דרך מוצעת	80.25	3.32
מגורים ד'	1,912.55	79.10
סה"כ	2,417.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	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	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.
ב	עיצוב אדריכלי דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הבניין ויוסותרו בצורה אחידה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	זרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך,
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	זרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך,



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה מ"ר	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות		
(5) 4	5	5	5	1	7	(4) 25.2	21.9	42	50	8716.5 מ"ר	(3) 100	90	(2) 260	(1) 1937	101	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח רשום נטו תואם את השטחים הרשומים בלשכה לרשום מקרקעין בהפחתת הרצועה שהופקה להרחבת הדרך.
- (2) בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בנית גזוזטראות בשטח כולל של עד 504.0 מ"ר.
- (3) יינתנו 100% נוספים עבור כל קומת חנייה תת קרקעית..
- (4) מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת,
לא כולל ח. מדרגות, חדר מעלית ומעקה תקני.
- (5) א. 2.00 מ' להבלטת גזוזטראות בקו בניין קדמי
ב. קו בניין לחניון תת קרקעי 0
ג. לחדר שנאים קו בניין 0 עפ"י דרישת ח.ח.י.



קדמי
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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, גוונים, 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 בנייה 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 וציבעם. 3. 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 . 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי כוללת העונה על כל הוראות התוכנית ע"י הועדה המקומית. 5. תנאי למתן היתר בניה הקמת חניון תת קרקעי. 6. א. מימוש זכויות הבניה ויח"ד שהוספו מכוח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת. ב. תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה ויח"ד שהוספו מכוח תוכנית זו יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת. 7. תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית יהיה שדרוג מט"ש נהריה בהתאם לתכנית מאושרת על"י משרד הבריאות.</p>	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	
<p>א. הועדה 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.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	
<p>א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p>	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.5 תקשורת</p>	
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	



<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.7 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית. ב. השטח המוגן לא יקטן מ- 35% משטח המגרש. ג. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית..</p>	
<p>6.8 חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>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 ינתן היתר בניה לשימושים כגון, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים</p> <p>-----</p> <p>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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון /על עליון או 3מ' 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> <p>ג. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 	
<p>6.9 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.9</p>
<p>חזות המבנים בתחום התכנית :</p> <p>א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים , חומרי הגמר בשטחים משותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בבקשה למתן היתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס הוועדה 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</p>	



<p>6.9 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.9</p>
<p>החיצונים של המבנים.</p> <p>ג. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>ד. שלטי פרסום יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.</p> <p>ז. כל קווי התשתית יהיו תת קרקעים.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. 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 בבינוי ובעיצובו האדריכלי של המבנה, והסתרתם תובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, מפלס המתחם לא יקטן $6.50 +$ מ'. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית בהתאם לחו"ד של רשות הניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח (להלן).</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p> <p>כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר.</p> <p>כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת</p>	

6.12 פסולת בניין	
	הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.13 הוראות פיתוח	
	<p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1: 250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה. תכנית הפיתוח</p> <p>א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.</p> <p>ב. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).</p> <p>ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.</p> <p>ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.</p> <p>ה. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית, כולל סוג הצמחיה.</p> <p>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.</p>

6.14 בטחון ובטיחות	
	<p>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.</p>

6.15 איכות הסביבה	
	<p>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.</p>

6.16 הריסות ופינויים	
סימון בתשריט: מבנה להריסה	
	המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למימוש התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

טבלת הקצאה

2100235408

לתכנית מס' ג/22039

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני מקרקעין						
תאריך	חתימת הבעלים	יעוד המגרש	חלקים במגרש %	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מספר מגרש בתמורה	יעוד החלקה	החלקים בבעלות %	מספר חברה	שם הבעלים	שטח החלקה הכלולה בחלקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	מספר חלקה	מספר גוש	מס' 1
ג/א/סא/י	מ.א.א.ז.נ.ס. יזמות בע"מ ח.פ. 513632257	מגורים	100%	1937.0	101	מגורים	50%	513632257	מ. ארזים יזמות בע"מ	968.0	1025.0	24	18169	1
ג/א/סא/י	מ.א.א.ז.נ.ס. יזמות בע"מ ח.פ. 513632257	מגורים	50%	969.0	992.00	מגורים	50%	511970402	מ. ארזים יזמות בע"מ גילאור חברה לבניה בע"מ	969.0	992.00	25	18169	2

גורמי יזום
אדריכל מרתה טר, סוסס
רוי סוסס - תורח
פני: 04-6222222-05

תחילה 01.10.2017 תאריך 9630 מס' רשיון מס' יוחסין אדריכל ברנד"ס יוחסין

