

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

**היתר**

מספר בקשה: 20200206	היתר בניה מספר: 20200206	בס"ד הועדה המקומית לתו"ב - נהריה		
כתובת הבניה: אלון 6		שכונה: שכי יצחק שמיר		
מספר בקשה רישוי זמין: 7062832956				
ת. בנין: 3695	מגרש: 3	חלקה: 146	גוש: 19592	תכנית מתאר מקומית או מפורטת: ג/12877
תכניות נוספות: ג/12877				

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	גשם בראל בע"מ	516090909	קרן היסוד 22 טירת כרמל	90263	058-5885505
עורך הבקשה	אדרי לירן צציק	032177727	גינת אגוז 5 פרדס חנה-כרכור	70845	050-2299429
מותכנן שלד הבנין	מויאל שמעון	024966392	התשעים ושלוש 14 חיפה		04-8664248
בעל הקרקע	רשות מקרקעי ישראל				

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **ועדת משנה בישיבה מספר: 2020015 בתאריך: 23/11/20**

**מותר:** היתר להקמת שני בנייני מגורים בני 14 קומות מעל קומת כניסה. 136 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן. כולל מחסנים וחניה בקומת מרתף, כולל רמפת רכבים. על האזור חלות התכניות הבאות: - תכנית מפורטת מס' ג/12877, שכונות מזרחיות נהריה, אשר אושרה ופורסמה בילקוט הפרסומים 5971 ביום 29/6/2009. - תכנית מס' 210-0346890 (ג/נה/מק/124) אשר אושרה ופורסמה בילקוט הפרסומים ביום 01/02/2017. גובה הבניינים: גובה שני המבנים C1-1 מערבי ו-C1-2 מזרחי מפני הקרקע הסופי בהיקף הבניין למפלס גג קומה אחרונה 47.61 מ' ב- 14 קומות מעל קומת קרקע (לא כולל מעקות, מסתור בליטת פיר המעלית והמדרגות ומתקנים טכניים אחרים). מרחק בין מבנים מוצע 16.71 מ', מינימום מותר 15.87 מ'. גובה מותר למבנה: 53.00 מ' מפני הקרקע הסופי בהיקף הבניין עד למפלס הגג ו- 16 קומות מעל מפלס הכניסה למבנה (קומה 1 מתחת למפלס הקרקע עבור חניות ומחסנים). צפיפות: מס' יח"ד מותרות: 136 (מתוכן 22 יח"ד בר השגה). מוצע: 136 יח"ד מתוכן 24 יח"ד בר השגה - 68 יח"ד מתוכן 12 יח"ד בר השגה מתחת ל- 100 מ"ר (89.00 מ"ר) בכל מבנה. פירוט חישוב השטחים במגרש: שטח עיקרי מוצע בשני המבנים: מפלס +0.00 = +21.00 בהתאמה בשני המבנים. מגורים בשני המבנים בשטח כולל של 13660.42 מ"ר, גזוזטראות מעל 12 מ"ר בשטח כולל של 504.26 מ"ר ושטח עיקרי ממ"ד 31.18 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע 14195.86 מ"ר. מותר: 14196.00 מ"ר. שטח שרות מוצע (מעל הקרקע) מחולקים שווה בשני המבנים: ממ"דים דירתיים בשטח של 2,281.38 מ"ר, פיר מעליות בשטח של 29.92 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות בשטח של 2129.62 מ"ר, קומת עמודים מפולשת בשטח של 31.90 מ"ר, מערכות טכניות ומ. שרות בשטח של 146.14 מ"ר. סה"כ שטח שרות מוצע 4618.96 מ"ר, מותר 6120.00 מ"ר. שטח שרות מוצע (מתחת הקרקע) מפלס קומה 1- בשני המבנים: חניון בשטח של 3374.44 מ"ר, מערכות טכניות בשטח של 318.53 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות בשטח של 385.68 מ"ר, 136 מחסנים (68 בכל מבנה) בשטח של 826.86 מ"ר. סה"כ שטח שרות מוצע 4905.49 מ"ר, מותר 4857.00 מ"ר. (אולם בסמכות הוועדה לאשר שטחי שרות מתחת לקרקע עד 100% משטח המגרש 6572 מ"ר וזאת עפ"י סעיף 5 סעיף קטן (1) בהערות לטבלת הזכויות). סה"כ שטחי שרות מוצעים = 9524.45 מ"ר. משטחים לא מקורים מחולקים שווה בשני המבנים: מרפסות גג בשטח של 428.11 מ"ר, מרפסות זיזיות בשטח של 1632.12 מ"ר (12 \* 136 יח"ד). פרגולות קלות מפלדה בשטח של 224.36 מ"ר. חישוב תכסית: שטח תכסית מוצעת 1326.64 מ"ר, שהם 20.18%. שטח תכסית מותר 1971.6 מ"ר, שהם 30%. חניות: ע"פ נספח התנועה והחניה המאושר והחתום מיום 26.05.2021 ע"י יועצת התנועה והחניה של הוועדה לגירסה 18 מתאריך 12.05.2021 (עדכון גבהים במרתף והתאמתם לגובה מבנים). הערה: החניות העוקבות מהוות כ- 17% מכלל החניות, סה"כ במתחם 16%. שטחי גינון מוצעים: גינון משותף מוצע בשטח של 314.40 מ"ר ורחבות מרוצפות בשטח של 1077.00 מ"ר, סה"כ משותף 1391.40 שהם 21.17% משטח המגרש. נדרש שטח גינון/רחבות מרוצפות משותפים לכל הדיירים בשטח של 10 מ"ר ליח"ד, בבקשה זו נדרש סה"כ 1360.00 מ"ר (10\*136). גינון פרטי מוצע

בשטח של 802.34 מ"ר שהם 12.20% משטח המגרש עבור 8 יח"ד בקרקע. סה"כ שטחי גינון במגרש 1116.74 מ"ר שהם 16.99% משטח המגרש (6572.00 מ"ר). סה"כ גדרות מוצעות בגבולות המגרש באורך של 694.24 מ"א ובגובה ממוצע של 1.50 מ'. לפי פרט מצורף. פרט החיפוי החיצוני יהיה קשיח ובגוון שיאפשר על ידי מנהל מחלקת התכנון, על מנת ליצור שפה תכנונית אחידה בכל מתחם המגורים בשכונה.

**אישור איגוד ערים כתנאי לתעודת גמר מתאריך 10.03.2021:**

בהתאם לאמור לעיל, אין לנו התנגדות לאישור הבקשה בתנאים הבאים:

1. במידה ובמהלך ביצוע העבודות באתר, יתגלה חומר החשוד כאסבסט, יש להפסיק את העבודות מיד, ולהודיע על כך מיד למוקד המשרד להגנת הסביבה \*6911.
2. יש לזמן את הח"מ כתנאי למתן טופס 4.

3. אישורנו לטופס 4 יותנה בהעברת אישורים ואסמכתאות של היועצים לנושאים האקוסטיים, האוורור, והקרינה, וכן ביצוע בפועל של תוכנית הגינון.

**אישור רשות הניקוז כתנאי לתעודת גמר מתאריך 29.04.2021:**

אין התנגדות למתן היתר בנייה לבינוי ובתנאי שלא יינתן טופס 4 עד אשר יתקבל אישור ביצוע פתרונות הניקוז ע"י רשות הניקוז.

**תנאי בהיתר זה, במגרשים אלו שדרוג המט"ש לא יהווה תנאי למתן היתרי בנייה, אלא לתעודת גמר לאכלוס המבנים.**

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל: אין להתחיל בניה או עבודה לפי היתר זה ללא קבלת אישור תחילת עבודה לפי סעיף 71(א) תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה) התשע"ו-2016

הכל לפי התכנית המצ"ב להיתר כחלק בלתי נפרד ממנו. כל האלמנטים ללא יוצא מן הכלל יצבעו בצבע לבן לשביעות רצון מחלקת מהנדס העיר. אין לבנות מעל קווי מים וביו. כתנאי לרשיון בנייה זה עם גמר העבודות הבנייה על היזם לדאוג להשבת המצב לקדמותו ולתיקון כל נזק שייגרם לכביש, למדרכה, לאבני שפה, לאבנים משתלבות, לריצוף, לגדר או חומה מכל סוג שהוא, לציפוי הגדרות וכן לכל נכס ציבורי שייפגע עקב עבודות הבניה ו/או הפתוח. כתנאי למתן היתר ולמתן אישור לחיבור המבנה לתשתיות ("טופס 4"), יש להמציא כל האישורים שיידרשו ע"י משרד מהנדס העיר.

\* ראה חישוב אגרה בנספח להיתר \*

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו בתנאי שהחלה בניה תוך שנה מיום נתינתו

התנאים המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מהיתר זה. חובה- בכל המבנה בקירותיו החיצוניים, יבוצע חיפויי חיצוני קשיח.

תאריך הפקת היתר: 23/06/2021

תאריך נתינת ההיתר: 24 / 06 / 2021



רונן מרלי - ראש העיר ויו"ר ועדה מקומית

אינג' פארס דאהר - מהנדס העיר

לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הוועדה המקומית / המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות המבצעת, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.