

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

**היתר**

מספר בקשה: 20200231	היתר בניה מספר: 20200231	הועדה המקומית לתו"ב - נהריה		בס"ד
כתובת הבניה: ליבנה 18		שכונה: שכי יצחק שמיר		נהריה
מספר בקשה רישוי זמין: 1783805556				
ת. בנין: 3694	מגרש: 106	חלקה: 154	גוש: 19592	תכנית מתאר מקומית או מפורטת: ג/12877
תכניות נוספות: ג/12877				

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

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על מי אישור רשות רשויות מקומיות של: בס"ד הועדה המקומית לתו"ב - נהריה בישיבה מספר: 2021009 בתאריך: 25/07/21

מותר: היתר להקמת 2 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת כניסה. כולל מחסנים וחנייה בקומת מרתף. הקמת 1 בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת כניסה. סה"כ 68 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן כולל צובר גז, כולל רמפת רכבים. גודל המגרש 5626 מ"ר. מתחם 47556 אזור מגורים ג', מגרש 106 לפי תב"ע. 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.

\*\*\* ההקלה אושרה בישיבת משנה מספר 2020015 בתאריך 23.11.2020 \*\*\*

גובה הבניינים: גובה מבנה צפוני ודרומי C2-4 ו- C2-3 בגובה של 25.08 מ' ב- 7 קומות מעל קומת קרקע, גובה מבנה אמצעי D1-2 בגובה של 25.22 מ' ב- 7 קומות מעל קומת קרקע. כל הגבהים הינם מפני הקרקע הסופי בהיקף הבניין למפלס גג קומה אחרונה (לא כולל מעקות, מסתור בליטת פיר המעלית והמדרגות ומתקנים טכניים אחרים). מרחק בין מבנים מוצע בין מבנה צפוני למבנה אמצעי באורך של 11.16 מ', מינימום מותר 8.81 מ'. גובה מותר למבנה: 27.00 מ' מפני הקרקע הסופי בהיקף הבניין עד למפלס גג קומה אחרונה ו- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. צפיפות: מס' יח"ד מותרות: 68 (מתוכן 10 יח"ד בר השגה). מוצע: 68 יח"ד מתוכן 12 יח"ד בר השגה. במבנים צפוני ודרומי C2-4 ו- C2-3 מוצעות 29 יח"ד בכל אחד מהמבנים מתוכן 6 יח"ד בר השגה מתחת ל- 100 מ"ר (87.35 מ"ר) בכל מבנה. במבנה אמצעי D1-2 מוצעות 8 יח"ד, כל יחידה דופלקס. פירוט חישוב השטחים במגרש: שטח עיקרי מוצע: מפלס +0.00 = +19.50 מבנה צפוני C2-4, 19.30 + מבנה דרומי C2-, 18.90 + מבנה אמצעי D1-2. מגורים בשטח כולל של 7064.27 מ"ר, גזוזטאות מעל 12 מ"ר בשטח כולל של 10.56 מ"ר ושטח עיקרי ממ"ד 35.14 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע 7109.97 מ"ר. מותר: 7111.00 מ"ר. שטח שרות מוצע (מעל הקרקע): ממ"דים זירתיים בשטח של 1130.51 מ"ר, פיר מעליות בשטח של 4.30 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות בשטח של 940.07 מ"ר, קומת עמודים מפולשת בשטח של 18.58 מ"ר, מערכות טכניות ומ. שרות בשטח של 46.16 מ"ר. סה"כ שטח שרות מוצע 2139.62 מ"ר, מותר 2644.00 מ"ר. שטח שרות מוצע (מתחת לקרקע): מבואות וחדרי מדרגות בשטח של 324.72 מ"ר, מערכות טכניות בשטח של 77.50 מ"ר, מרתף חניה בשטח של 1510.62 מ"ר, 58 מחסנים (29 בכל מבנה) בשטח כולל של 518.79 מ"ר. סה"כ שטח שרות מוצע 2431.63 מ"ר, מותר מתחת לקרקע 2433.00 מ"ר. (אולם בסמכות הוועדה לאשר שטחי שרות מתחת לקרקע עד 100% משטח המגרש 5813 מ"ר וזאת עפ"י סעיף 5 סעיף קטן (1) בהערות לטבלת הזכויות). סה"כ שטחי שרות מוצעים = 4571.25 מ"ר. משטחים לא מקורים: מרפסות זיזיות בשטח של 815.03 מ"ר (מותר 12 מ"ר \* 68 יח"ד), מרפסות גג בשטח של 400.23 מ"ר. חישוב תכסית: שטח תכסית מוצעת 1274.40 מ"ר, שהם 22.65%. שטח תכסית מותר 1969.10 מ"ר, שהם 35% 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- 13% מכלל החניות, שה"כ במתחם 16%. שטחי גינון מוצעים: גינון משותף מוצע בשטח של 510.00 מ"ר ורחבות מרוצפות בשטח של 810.00 מ"ר, שה"כ משותף 1320 שהם 23.46% משטח המגרש. נדרש שטח גינון/רחבות מרוצפות משותפים לכל הדיירים בשטח של 10 מ"ר ליח"ד, בבקשה זו נדרש שה"כ 680.00 מ"ר (10\*68). גינון פרטי מוצע בשטח של 1126.98 מ"ר שהם 20.03% משטח המגרש עבור 8 יח"ד בקרקע. שה"כ שטחי גינון במגרש 1636.98 מ"ר שהם 29.09% משטח המגרש (5626.00 מ"ר). שה"כ גדרות מוצעות בגבולות המגרש באורך של 400.00 מ"א ובגובה ממוצע של 1.50 מ'. פרט החיפוי החיצוני יהיה קשיח ובגוון שיאושר על ידי מנהל מחלקת התכנון, על מנת ליצור שפה תכנונית אחידה בכל מתחם המגורים בשכונה. צובר גז: מתוכנן צובר גז בגבול מגרש צפוני, מצורף אישור התקנת צובר גז מיום 06.05.2021.

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. אישורו 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 המ"ש לא יהווה תנאי למתן היתרי בנייה, אלא לתעודת גמר לאכלוס המבנים.

מאושר בישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון בישיבה מס' 2021001 בתאריך 04.01.2021.

תנאי לתעודת גמר ואכלוס - סיום עבודות הפיתוח, תשתיות וסלילת הכבישים בפועל בשכונה.

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 71א) תקנות התכנון והבניה (רישוי ובניה) התשע"ו-2016 הכל לפי התכנית המצ"ב להיתר כחלק בלתי נפרד ממנו. כל האלמנטים ללא יוצא מן הכלל יבצע בצבע לבן לשביעות רצון מחלקת מהנדס העיר. אין לבנות מעל קווי מים וביוב. 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: 11/08/2021

תאריך נתינת היתר: 12/08/2021



אינג' פארס דאהר - מהנדס העיר / רונן מרלי - ראש העיר ויו"ר ועדה מקומית

לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה 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 הבריאות הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.