

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז האזור וועדה תכנונית  
21-01-2010  
ג' תשרי תש"ס

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' גנ/17471**

**שם תוכנית: הגדלת צפיפות ואחוזי בנייה ברחוב ויצמן 99 - נהריה**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17471 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.11.09... לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברוך מזכיר הועדה המחוזית לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17471 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6073 מיום 24.3.10</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

**הקמת מבנה חדש עם 15 יח"ד ב- 7 קומות .**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפוטס ברשומות
17471/גנ	מספר התוכנית	הגדלת צפיפות ואחוזי בנייה רח' ויצמן 99 בנהריה		
1.319 דונם			1.2	
• להפקדה	שלב		1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
10.03.2009	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית		1.4	יפוטס ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
62 א	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
  - קואורדינטה X 208940
  - קואורדינטה Y 767400
- 1.5.2 תיאור מקום ויצמן 99
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
  - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב נהריה
  - שכונה עיר
  - רחוב ויצמן
  - מספר בית 99

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18174	מוסדר	• חלק מהגוש	179,180	77

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.6.1984	3305	תכ" זו 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
18.12.06	5606	כפיפות	תואם	תמ"א 34 ב/3
16.07.07	5704	כפיפות	תואם	תמ"א 34 ב/4
27.12.05	5474	כפיפות	תואם	תמ"א 35

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"ם	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מתוזזת	אדרי' ברנדזייס גרתן	10.03.09		22		ל"ר	מחייב	חוזרות התוכנית
	ועדה מתוזזת	אדרי' ברנדזייס גרתן	10.03.09	1	ל"ר		1.250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מתוזזת	אדרי' ברנדזייס גרתן	10.03.09	1	ל"ר		1:200	מנחה	תכנית בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין עננים תגברנה החוזרות על התשריטים לבין המנוחים יגברו המסמכים המתייבטים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין עננים תגברנה החוזרות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית											
גוש / תלפק"י	זמ"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
18174/180,179	ל"ר	ל"ר	0544504466	026515356	רח' דגניה 5/1 קרוסלים 94163	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	001686724	נד פלאנט	יום

**1.8.2 יזם במהל**

זמ"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	0544504466	026515356	רח' דגניה 5/1 קרוסלים 94163	ל"ר	רשות מקומית	ל"ר	001686724	נד פלאנט	פרטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

זמ"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ל"ר	ל"ר	0544504466	026515356	רח' ויצמן 99 נהריה	ל"ר	רשות מקומית	01686716	שם פרטי ומשפחה	תואר פרטי	בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זמ"ל	מספ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
archbran@zahav.net.il	04992242	ל"ר	049927695	מסדיק 2 נהריה	ל"ר	מקומית	9630	004076650	ברדייס ירתק	מד' אדרי ערים בנת	• עורך ראשי
wildery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	חברונת 10 זיו תליל	ל"ר	ל"ר	784	56675903	וידר יוסי	מודד מוסמך	• מודד
malop@netvision.net.il	049996650	ל"ר	049996650	טל אל	ל"ר	מתו"ט מתורגמים	35611	014241921	עמנואל קורן	תנעת והי"ח	יועץ תנועה וכר'

**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
ל"ר	ל"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**

הגדלת צפיפות ואחוזי בנייה ברח' ויצמן 99

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת יח"ד, אחוזי בנייה, תוספת קומה, הנחיות בנייה ועיצוב אדריכלי, שינוי ק.ב., מערב, מזרח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.609 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"י	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עיקרי	1257.5		114.3	1143.2	מ"ר	מגורים ג'
	15		3	12	מסי יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	99	ל"ר
דרך מאושרת	201	ל"ר

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.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים,	
<b>ב.</b>	מחסנים, חניות	
<b>ג.</b>	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבתים אשר שטחם לא יעלה על 30.0 מ"ר	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	עיצוב אדריכלי	דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח	מדרות – על גבול המגרש הפנוע לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. גיטן – השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי חנר העילי.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיטן וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך,	

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע**

מספר קומות	מספר מעל לכניסה לקובעת	מספר מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא משטח	צפיפות לידים (נט)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מוגרש/ מערבי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								שטחי בנייה	שטחי בנייה			
קווי בניין (מטר)	מותרות	מעל לכניסה לקובעת	מבנה (מטר)	משטח תא משטח	צפיפות לידים (נט)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	מותרות לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	מוגרש/ מערבי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צדדי - שטחלי צדדי - שטחי	מותרות	מעל לכניסה לקובעת	מבנה (מטר)	משטח תא משטח	צפיפות לידים (נט)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	מותרות לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	מוגרש/ מערבי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
4.50	---	7	22.25	50	16	15	222.2	---	824.5	937.0	99	מגורים ג'
5.00	---	7	22.25	50	16	15	222.2	---	824.5	937.0	99	מגורים ג'
5.00	---	7	22.25	50	16	15	222.2	---	824.5	937.0	99	מגורים ג'

(1) הנובה מעל למפלס קומת הכניסה לא כולל ת. מדרגות ותר. מעלית ומעקה תקני.

(2) ק.ב. קדמי לרכלסת גזוזטרואות 3.0 מ'.

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

1. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית
  - א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתימה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים.
  - ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצוב שיובא לאישור מהנדס העיר.
  - ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
  - ד. הגשת כתב שיפויי חתום ע"י היזם ועפ"י נוסח הוועדה המקומית.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית נג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.

**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 ההשבחה 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 יהיה תכנית חניה ערוכה ע"י יועץ תנועה מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

## 6.4. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבורים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 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/גמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעלה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.5. אתר עתיקות מוכרז**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2294/0 "אמת המים לעכו" י"פ: 1810 עמ" 1292 מיום: 13/03/1972 הינו/גם אתר/ עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.6. הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.7. מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק מ' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.8. עיצוב אדריכלי**

חזות המבנים בתחום התכנית :

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבורים (משותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
- כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
- ב. לא תותקן צורת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ג. במידה ויתוכן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.
- 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 למיטהם.
- ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 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 העיר.
- המוזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצדדיות ו/או האחוריות בלבד ניקוז המזגנים יהיה דרך צורת פנימית במבנה."

**6.9. פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.10 פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.  
 ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.  
 ג. נגר עילי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדילתכוון: חצץ, חלוקים וכדו"י

**6.11 שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.12 ביוב**

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

**6.13 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.14 אספקת מים**

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

**6.15 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).  
 (במידה שבמגרש מתוכננים שימושים אחרים יינתן פתרון נפרד לכל שימוש, לשביעות רצון מהנדס העיר).  
 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 הנחלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

**6.16 תכנית פתוח**

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה.  
**תכנית הפיתוח**  
 א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התענה והחניה.  
 ב. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).  
 ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.  
 ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעירית נהריה.  
 ה. תכלול תכנון לגיטון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר, כולל סוגי הצמחיה.  
 ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צידיה.

**6.17. 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.

**6.18. מיקום מאגרי המים**

"מאגר המים לצרכי כיבוי אש ימוקם במיפלאס הכניסה מאגר מים לצרכי הדירות בבניין ובצמוד אליו חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במיפלאס קומת הכניסה. בכל מקרה אלו ישולבו בניטי של המבנה ותובטח הסתרם לשביעות מהנדס העיר".

**6.19. 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 פריד".


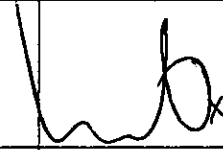
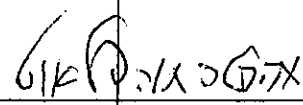
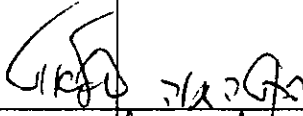
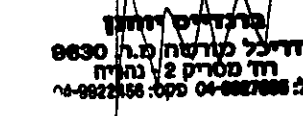
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1		ליד

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			001686724	גד פלאוט	מגיש התוכנית
			001686724	גד פלאוט	יזם במועל
			01686716	הרטה פלאוט	בעלי עניין בקרקע
					
			04076650	אדריכל ברנדייס יוחנן	עורך התכנית

10/03/2009

עמוד 16 מתוך 22



**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

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"ו?	V		
		אם כן, פרט: <u>ביעי</u>			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V		
תשריט התוכנית <sup>(ג)</sup>	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 וחתימת <sup>(2)</sup>	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 גנ/17471	V		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
			מחוז	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		

<sup>(1)</sup> מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – יוזמות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
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?		

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקס"ב או 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטות/תחזיות מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנשא בפרק 10. בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: תבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת ביזח לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' יוחנן ברנדייס (שם), מספר זהות 04076650, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי גנ/17471 ששמה הגדלת צפיפות ואחוזי בנייה ברח' ניצמן 99 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות 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. עמנואל קורן מהנדס תנועה וחנייה.  
 ב. יוסי ויזר 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.

מס' תעודת זהות: 04076650  
 מועד: 10/03/2009  
 חתימת המצהיר

תאריך

10/03/2009

עמוד 19 מתוך 22

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה עמנואל סורר (שם), מספר זכות 01424921, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17471/גנ ששמה הגדלת צפיפות ואחוז בנייה ברח' ויצמן 99 נהריה (לחלן - ח'יתוכנית").
2. אני מומחה לתחום תעוה וחנייה ויש בידי תעודה מטעם מטכניון (חגוף המוסמך כרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35611.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנשאים תעוה וחנייה בתוכנית.
4. אני בעל חמומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בערכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן ותצהיר זה אמת.

מתו"פ-מחוקקים (2000) בע"מ  
 51-28837-1-01  
 ח.פ.ח.  
 יולי 20/30/07-09  
 חתימת המצהיר

12.3.09  
 תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: ג/17471 גוש: 18174 חלקה: 180,179

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

וידר יוסי, מודד מוסמך  
מ.ר. 784  
טל. 056-856804, 9522949  
WIDERBSS@NETVISION.NET.IL  
זיו הגליל, ד.ג. חתימה 115

784  
מספר רשיון

יוסי וידר  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול 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 אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך החלטה	החלטה	תאריך האישור/לא טעונה אישור
החלטה	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	