

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מ' 2006  
18-01-2012  
ניתן ק"מ  
עדת עולית

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19256

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בנייה ברח' הרצל 112 נהריה

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: נהריה  
סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/19256... הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21.11.2011... לאשר את התכנית</p> <p>יוס' ברוך סמנכ"ל לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/19256 פורסמה בלקוח הפרסומים מס' ... מיום .....</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הגדלת מס' יחידות הדיור ל- 13 יח"ד ואת אחוזי הבניה ב-10%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

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

יפורסם  
ברשומות

הגדלת אחוזי בניה רח' הרצל 112 נהריה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
-------------------------------------	------------	-----------------------------	-----

מספר התוכנית

19256/ג

1303 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

6 מספר מהדורה בשלב

12.01.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ר

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 787\050
  - קואורדינטה Y 209\160
- 1.5.2 תיאור מקום ברח' הרצל 112 נהריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהריה
  - שכונה עין שרה
  - רחוב הרצל
  - מספר בית 112

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18175	מוסדר	חלק מהגוש		28, 55

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
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.6.84	3305	תכנית זו גוברת על ג/851	שינוי	ג/851
22.6.99	4770	תכנית זו גוברת על ג/10715	שינוי	ג/10715
16.1.96	4371	תכנית זו גוברת על ג/במ/103	שינוי	ג/במ/103
27.12.2005	5474	תכנית זו כפופה לתמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
16.08.2005	5696	תכנית זו כפופה לתמ"מ 9/2	כפיפות	תמ"מ 9/2
16.08.2007	5704	תכנית זו כפופה לתמ"א 4/ב/34	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אביבה רוטביין	12.01.2012	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אביבה רוטביין	12.01.2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אביבה רוטביין	12.01.2012	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים 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) ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	ל"ר	052-5285475	04-9856521	מושב רגבה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	012329777	בוסידן יצחק	ל"ר
	ל"ר	ל"ר	052-5179999	04-9927361	רח' וולפסון 30 נהריה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	0594049205	פרץ אילן	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
04-9929341	ל"ר	04-9921282	רח' ויצמן 76 נהריה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ח.פ.513425520	י.כוכב בניו בגיה בע"מ	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-5285475	04-9856521	מושב רגבה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	012329777	בוסידן יצחק	ל"ר	ל"ר
		052-5179999	04-9927361	רח' וולפסון 30 נהריה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	0594049205	פרץ אילן	ל"ר	בעלים
		ל"ר	04-9879891	שד' הגעתון, נהריה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	עיריית נהריה	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Aviva_r@bezeqint.net	04-9927231	05204882182	04-9920689	הרמון 2 נהריה 22326	ל"ר	ל"ר	35530	055299051	אכילה רוטבין	אדריכל	עורך ראשי
widery@012.net.il	1515068 56804	050-6856804	0774404770	המדרוה 10, נווה זיו	ל"ר	ל"ר	784	025965914	וידר יוסי	מורד	מורד

**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 אחוזי בניה רח' הרצל 112 נהריה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת זכויות בניה, הגדלת הצפיפות ומספר יחידות הדיור. כמו כן, הגדלת מספר הקומות והגובה, הקטנת קווי בניין קדמי, אחורי וצידי דרומי והגדלת קו בניין צידי צפוני.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	1.303
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1179.62		107.238+ מ"ר	1072.38 מ"ר	מ"ר	מגורים
	13		2+	11	מס' יח"ד	

**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**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
	לי"ר	אומ עתיקות		
	לי"ר	200	200	מגורים ג'
	לי"ר	לי"ר	100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
67.22%	876	876	האזור המרכזי
32.78%	427	427	דרך מאושרת
100%	1303	1303	סה"כ



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	ישמש לבניית מבני מגורים, מחסנים, חניות.	
.ב.		
.ג.		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	המבנה בן 7 קומות מעל לקומת קרקע, משולב מחסנים ומבואה לבנין.	
.ב.		
.ג.		

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	תשמש לתנועה ברכב וברגל בהתאם לשימושים המותרים ב-ג/במ/103	
.ב.		
.ג.		
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.	
.ב.		
.ג.		

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות לדונם (נטר)	מספר יחיד מסר	שטחי בניה כוללים (מ')	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
	צדדי- צפוני	צדדי- דרומי								מתחת למתחם הקניסה	עיקרי שטח			
4.5	4.5	5.5	8	25.37	31%	15	13	1953.14	1953.14	---	773.52	876	200	מגורים ג'

(1) גובה מציינ גג יחיד עליונה (לא כולל מעלית, מדרגות, מתקנים טכניים ומעקה גג) נמדד ממפלס 0.00 + - (קומת הכניסה).  
 (2) תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.  
 (3) בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלה שלעיל תותר בניית גוזזראות בשטח כולל של עד 156 מ"ר. עלה שטחן של הגוזזראות כולן על 156 מ"ר, יחשב השטח העודף כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה (המצוין בטבלה שלעיל).  
 (4) קו בנין קדמי 3.40 מטר לטובת בליטת גוזזראות וקורה דקורטיבית.

**6. הוראות נוספות**

6.1

**הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ולא חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני להכבל 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 אורי 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 החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ולא 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 בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.

<p style="text-align: right;"><b>6.2 היטל השבחה</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.4 חניה:</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.5 פיקוד העורף:</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.6 תנאים למתן היתר בניה:</b></p> <p>א. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט GWD או FXD.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה וחניה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות לחומרי הגמר וצבעם.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.7 פיבוי אש:</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<p style="text-align: right;"><b>6.8 עיצוב אדריכלי.</b></p> <p>א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.</p> <p>כתנאי למתן היתר, תציג תכנית הבקשה להיתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים 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 פרסומת 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 הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.</p> <p>ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</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 העיר.

- ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מחדש המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.
- ח. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

#### **6.9 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 המוסדר.
- כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

#### **6.10 תכנית פיתוח**

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקנ"מ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.

#### **6.11 תכנית הפיתוח:**

- א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה 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 בעיריית נהריה.
- ה. 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 וצבע משני צידיה.
- ו. תכנית הפיתוח תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר.

#### **6.12 הנחיות סביבתיות.**

- א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
- ב. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים הקיימים בנויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק / ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוחו.

#### **6.13 תשתיות – חובת התווייה תת-קרקעית**

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתווייה תת – קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.

**6.14. אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע.**

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

**6.15. הריסת מבנים קיימים.**

הקירות המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם. על היזמים להגיש לוועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם. ההריסה תבוצע בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. במידה וקיימים מבנים מאסבסט, באחריות יזם התכנית לתאם מראש פירוק המבנים ו/או הריסתם בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיו.

**6.16. אישור מורשה נגישות - כתנאי להיתר וכתנאי לטופס 4**

כתנאי למתן היתר, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, ובהתאם לכל דין. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.

**6.17. חובת תכנון אחיד למיצללות - כתנאי להיתר.**

כתנאי למתן היתר, יתוכננו מיצללות מעל למרפסות בקומות ומעל למשטחים המרוצפים בקומת הקרקע, במיקומים, מידות, חומרי-גמר וצבע אחידים.

**6.18. מיקום מאגרי המים במבנה והבטחת שילובם בעיצוב החזיתות**

מאגר המים לצרכי כיבוי אש, מאגר המים לצרכי הדירות בבניין, וחדר משאבות המים, ימוקמו בתיאום עם מהנדס המים של עיריית נהריה. פתרון הסתרתם ושילובם בבניון/בעיצוב האדריכלי של המבנה, יוגש לאישור מהנדס העיר.

**6.19. מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.20. ניקוז:**

- תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. והפניית מי הנגר העילי לשטחים חדירי המים.
- 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד') שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
  - מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.
  - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
  - 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.
  - ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.

**6.21 . ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של נהריה. באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך

**6.22 עתיקות:**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.23 שמירה על עצים בוגרים :**

**עצים לשימור:**

ארבעת עצי הברוש המצוי הצמודים לגבול המגרש בחלקו המערבי ישמרו.(בהתאם לסימון בתשריט)  
 במידה והעצים ישולבו במדרכה מרוצפת אבן, ימוגן כל עץ ע"י בניית אדנית בטון פתוחה סביב צוואר השורש, בקוטר של כ-1.5 מ' מהגזע.  
 תוקם מערכת השקייה קבועה לעצים. עד להקמת מערכת זו יושקו העצים באמצעות מיכלית מים לפחות פעם בשבוע.  
 עצים בוגרים בתחום התכנית- שאינם מסומנים בתשריט כעצים לשימור.  
 עצים אלה ישמרו גם הם וכל עץ ימוגן באדנית ויחובר למערכת השקיה קבועה לעצים.

**6.24 היתר לתוספות בניה:**

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו שנתיים מיום אישורה



**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> 12.01.2012  <b>רשמי לוריג</b>                  רשיון 5375                  הגעתו 45 ת.ד. 130, נהריה 22101                  טל: 9926757, 04-9920030</p>	<p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>שם:</b>                  - בוסידן יצחק                  ת.ז. 012329777                  - פרץ אילן                  ת.ז. 0594049205</p>	<p><b>מגיש התוכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 12.01.2012</p>	<p><b>חתימה:</b>                  חתומה: ליומ, בנהר ע"מ                  הרשיון 22526 / נהריה 22526                  טל: 06-4882182, 04-9920689</p>	<p><b>שם:</b> אדריכלית אביבה רוטבין  <b>תאגיד:</b></p>	<p><b>עורך התוכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 12.01.2012</p>	<p><b>חתימה:</b>                  חתומה: ובניו בניה בע"מ                  חברה לניהול הנדסה והשקעות</p>	<p><b>שם:</b> י. כוכב בניו בניה בע"מ  <b>תאגיד:</b></p>	<p><b>יזם בפועל</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 12.01.2012  <b>רשמי לוריג</b>                  רשיון 5375                  הגעתו 45 ת.ד. 130, נהריה 22101                  טל: 9926757, 04-9920030</p>	<p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>שם:</b>                  - בוסידן יצחק                  ת.ז. 012329777                  - פרץ אילן                  ת.ז. 0594049205  <b>שם:</b> עירית נהריה</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדריכלית אביבה רוטביין (שם), מספר זהות 055299051 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19256 ששמה הגדלת אחוזי בניה רח' הרצל 112 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35530.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א.  
\_\_\_\_\_.  
ב.  
\_\_\_\_\_.
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.

אביבה רוטביין  
 מ.א. די.א.ר. מ.א.ר. מ.א.ר. מ.א.ר.  
 חרימורג / ת"א 22326  
 טל' 04-9920689 / נייד: 052-4822182  
[ayma\\_r@bczocq.com](mailto:ayma_r@bczocq.com)  
 חתימת המצהיר

12.01.12  
 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 : ג/19256

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 04.2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) בהמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

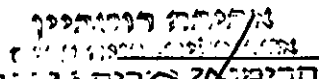
<u>1/10/09</u> תאריך	מהנדס גיאודט ומודד מוסמך מ.ר. 784 נייד: 0506-856804 wizman@012.net.il	<u>784</u> מספר רשיון	<u>וידר יוסי</u> שם המודד
-------------------------	--	--------------------------	------------------------------

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 9/10/09 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>1/10/09</u> תאריך	מהנדס גיאודט ומודד מוסמך מ.ר. 784 נייד: 0506-856804 wizman@012.net.il	<u>784</u> מספר רשיון	<u>וידר יוסי</u> שם המודד
-------------------------	--	--------------------------	------------------------------

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

עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 12.01.2012 חתימה:   
 טל' 07-2068999 ני' 052-4002107 [info@boussqint.net](mailto:info@boussqint.net)  
 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?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓		
		אם כן, פרט: בינוי.			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
		מספר התוכנית	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
			מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
• בתי קברות		✓		
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים תומכים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

זיהוי תוכנית  
 אזורי תוכנית, מספר תוכנית  
 חריב 2/2 זריח 22326  
 טל 9927689 04 נ"ד 052-4882182  
 מסח.התוכנית@...

עורך התוכנית: אדריכלית אביבה רוטביין תאריך: 12.01.2012 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
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 מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		