

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19785

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בנייה, צפיפות וקומה רח' הרצל 121 - נהריה

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="199 1016 710 1236" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      אישור תכנית מס' 19785                      הועדק במסגרת לתכנון ובניה החליטה                      ביום 19.9.12 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברוך                      מנהל מינהל התכנון</p> </div>	
<div data-bbox="359 1492 758 1655" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מח' 19785                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 19785                      מיום 19.9.12</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה וצפיפות  
סה"כ 12 יח"ד ב- 6 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

יפורסם  
ברשומותהגדלת אחוזי בנייה, צפיפות וקומה  
ברח' הרצל 121 - נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ג/19785

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.144 דונם

1.3 מהדורות

מתן תוקף

שלב

1 מספר מהדורה בשלב

23.09.2012 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"ד

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	209200
		קואורדינטה Y	767075
1.5.2	תיאור מקום	רח' הרצל 121	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נהריה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נהריה
		שכונה	עיר
		רחוב	הרצל
		מספר בית	121

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	48	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
-----

## 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"ז משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/851 ממשיכים לחול..	שינוי	851/ג
16.1.1996	4371	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול.	שינוי	ג/במ/103
22.6.1999	4770	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול	שינוי	ג/10715
16.07.07	5704	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/4
27.12.2005	5474	תואמת	כפיפות	תמ"א 35
31.07.1983	1713	תואמת	כפיפות	תמ"א 13
16.4.2005	276	תואמת	כפיפות	תמ"מ 9/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי ברנדייס יוחנן	23.09.2012	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ברנדייס יוחנן	23.09.2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (ג')	דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
18175/48	לי"ר	לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	051979425 001682442	פלטני יהודית פלטני זאב יפני כח עו"ד יצחק רזע"ד לורני רפי	פלטני יהודית פלטני זאב יפני כח עו"ד יצחק רזע"ד לורני רפי	מגיש תואר
											10866 5375	006082101			

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	ויצמן 76 נהריה	513425520	ח.פ. כרכב וכינון בנייה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יזם

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	001682442	001682442	פלטני זאב	פלטני זאב	פרטי
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	051979425	051979425	פלטני יהודית	פלטני יהודית	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	513425520	י. כרכב וכינון בנייה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	62008941	62008941	אלכז בתיה	אלכז בתיה	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	50095157	50095157	אלכז אליהו	אלכז אליהו	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	023930753	023930753	שבו נילה	שבו נילה	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	058310749	058310749	שבו שבתאי	שבו שבתאי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	061922985	061922985	שטרית מלי	שטרית מלי	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-9510344	ויצמן 76 נהריה	לי"ר	לי"ר	012166898	012166898	שטרית יעקב	שטרית יעקב	
לי"ר	9920396	לי"ר	049920030	שד' העשתן 45 נהריה	לי"ר	לי"ר	006082101	006082101	עפ"י יפני כח עו"ד רפי לורני ואו' רז יצחק עו"ד	עפ"י יפני כח עו"ד רפי לורני ואו' רז יצחק עו"ד	עו"ד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	049879811	שד' העשתן 19 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רשות מקומית

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	049927695	מסדוק 2 נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	בנדויס יוחנן	אדרי ערים.בונה	עורך התכנית
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	זני הנלילה 10 המרוחה	לי"ר	לי"ר	784	56675903	וידר יוסי	מודד מוסמך	מודד



**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 זכויות הבנייה, מס' יח"ד ותוספת קומה ברח' הרצל 121 נהריה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת זכויות בנייה, הוספת יח"ד, שינוי במרווחי בנייה, הגדלת תכסית, תוספת קומה וגובה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	1.144 מ"ר
------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		1074.6	97.7	976.90	מ"ר	מגורים ב'
		12	2	10	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות	תאי שטח	
99	99	מגורים ב'
201	201	דרך מאושרת

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
79.8	913.0	913.0	מגורים ג'
20.2	231.0	231.0	דרך מאושרת
100.0	1144.0	1144.0	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>מגורים ,</b>	
<b>ב.</b>	<b>מחסנים, חניות</b>	
<b>ג.</b>	<b>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבניין, שטחו של משרד לא יעלה על 30.0 מ"ר ויחשב כחלק משטח הבנייה העיקרי המצויין בטבלת הזכויות.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
<b>ב.</b>	<b>הוראות פיתוח</b>	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. גינון - השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.</b>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך,</b>	

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

קדמי מערבי (3)	קווי בנין (מטר)		צדדי דרומי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (מס' %)	מספר ציפיות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כלליים (%)	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי	אחוזי (2)		מרחבי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה (5)				קובעת
5.00	5.00	4.50	5.00	--	6	18.90	46.0	13.1	12	189.2	--	--	71.5	117.7	913	99	מגורים ב'

(1) לא כולל ח'. מדרגות וח'. מעלית ומעקה תקני, מדוד מפני מפלס כניסה.  
 (2) 4.30 מ' להבלטת גוזטראות.  
 (3) 3.60 מ' להבלטת גוזטראות.  
 (4) בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה זו תותר בנית גוזטראות בשטח כולל של עד 144.00 מ"ר.  
 (5) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

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

1. א. תנאי להיתר 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 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

**6.3. חניה**

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקנות התקפות בעת מתן היתרי בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4. אתר עתיקות מוכרז**

1. השטח המסומן בתשריט מיום: 13/03/1972 הינו/נמ אתרי עתיקות המוכרזים 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, חפירה 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 התשמי"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 רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.5. 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 עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים 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, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחזיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

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-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/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**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 י' 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 המבנה, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנה וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בקשה להיתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס הועדה 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 החיצוניים של המבנים.
- ג. במידה ויתוכנן 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. העל 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.
- ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכנית לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. 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. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת 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. 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.11 שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.12. ביוב**

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

**6.13. ניקוז**

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
 ב. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.  
 ג. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים לעיל יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.  
 ד. ביצוע אלמנטי שימור הנגר בתחום המגרש יתחזקו בקביעות על מנת לשמור תקינותם.  
 ה. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכל המבנה והפיתוח של המגרש.

**6.14. אספקת מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור 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).  
 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 הנהלת 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 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 הועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.  
 ה. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 ו. תכלול תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 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 מים לצרכי הדירות בבניין ובצמוד אליו חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במיפס הקרקע. בכל מקרה אלו ישולבו בבניין של המבנה ותובטח הסתרתם לשביעות מהנדס הועדה המקומית.



**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 פריך.

**6.20. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: פלטי יהודית פלטי זאב יפוי כוח רפי לוריג עו"ד/אויצחק רו עו"ד	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 051979425 001682442	ברנדייס יוחנן אדווקט משרד מ.ר. 9630		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: אדרי ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04075560	מספר רשיון: 9630		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 513425520	י. כוכב ובניו בנייה בע"מ חברה לבנייה ושקיעות		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: פלטי זאב	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 001682442	רפאל לוריג עו"ד ונוטריון 22101 רמת השרון 5375		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: פלטי יהודית	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 051979425	מספר תאגיד: ח.פ. 513425520		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ח.פ. 513425520	חברה לבנייה ושקיעות		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: אלכו בתיה	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 62008941			
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: אלכו אליהו	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 50095157			
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: שבו גילה	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 023930753			
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: שבו שבתאי	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 058310749			
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: שטרית מלי	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 061922985			
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: שטרית יעקב	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 012166898			
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: עפ"י יפוי כח עו"ד רפי לוריג	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.: 006082101	רפאל לוריג עו"ד ונוטריון 5375 רמת השרון 22101 הגמ"ח 45 ת.ד. 130, רמת השרון 22101 טל. 9926757, 04-9920030		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: עירית נהריה	בעל עניין בקרע
ל"ד	תאגיד: תאגיד / רשות מקומית		

**9. 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	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		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "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 ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אדר' ברנדייס יוחנן, מספר זהות 04075560 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19785 ששמה: שינוי בזכויות הבנייה ברח' הרצל 121 נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בונה ערים 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. ויזר יוסי 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.

ברנדייס יוחנן  
אדריכל מורשה מ.ר. 9630  
רח' סטריק 2 נהריה  
טל' 04-9927695 תפקי' 04-9922956

חתימת המצהיר

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.

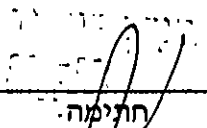
מספר התוכנית : 19785/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>10/11</u> תאריך	 חתימה	<u>784</u> מספר רשיון	<u>וידר יוסי</u> שם המודד
-----------------------	---	--------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

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

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
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 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 ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית