

מבא"ת 2006  
משרד הפנים  
מחוז הירושלם  
08.11.2012  
בית קצ"ב  
נצרת עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': ג/ 20076

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בנייה, צפיפות ותוספת קומה ברח' הסחלב 4 נהריה

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="175 1031 694 1258"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20076 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13.2.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון</p> </div>	<div data-bbox="885 1009 1396 1304"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 20076 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15.6.12 להפקיד את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>
<div data-bbox="199 1508 630 1666"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20076 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>	<div data-bbox="893 1553 1332 1712"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 20076 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>

## דברי הסבר לתוכנית

הקמת תוספת 2 יח"ד בקומה 5 לבניין מאושר עם 10 יח"ד ומסחר,  
סה"כ 12 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומותהגדלת אחוזי בנייה, צפיפות ותוספת קומה  
ברח' הסחלב 4 נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ג/ 20076

מספר התוכנית

1.185 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

04.11.2012

תאריך עדכון המהדורה

ל"ר

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כ

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 208850  
 קואורדינטה Y 766650
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הסחלב 4
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה  
 עכו נהריה
- 1.5.4 יפורסם ברשומות כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית  
 ל"ר רח' הסחלב 4

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18134	מוסדר	חלק מהגוש	424 (ארעי)	10

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
14/במ	226

**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
1.4.1993	4099	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/במ/14 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/14
שינוי	9088/ג	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/9088 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9088
27.11.05	4467	תואמת	כפיפות	תמ"א 35
16.4.05	276	תואמת	כפיפות	תמ"מ 2/9
16.07.07	5704	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/4

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	תאריך גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ'מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי ברנדייס	אדרי ברנדייס	04.11.2012	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יוחנן	אדרי ברנדייס	04.11.2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יוחנן	אדרי ברנדייס	04.11.2012	1	ל"ר	1:200	מנחה	תכנית בנייני

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
18134/424	ל"ר	049510641	ל"ר	049510641	רח' זיבטונסקי 1 נהריה	ח.פ. 513553271	י.א.ג.א.ר.נ.ים יזמות ונכסים בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מגיש
	ל"ר	049510641	ל"ר	049510641	רח' זיבטונסקי 1 נהריה	ח.פ. 513450155	קלטיק קופי בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	049510641	ל"ר	049510641	רח' זיבטונסקי 1 נהריה	ח.פ. 513553271	י.א.ג.א.ר.נ.ים יזמות ונכסים בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	יזם
ל"ר	049510641	ל"ר	049510641	רח' זיבטונסקי 1 נהריה	ח.פ. 513450155	קלטיק קופי בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		מקצוע / תואר	בעלים
								שם פרטי	משפחה		
לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	לייך	מ.מ.ג.	לייך	לייך	לייך	לייך	
לייך	049510641	לייך	049510641	רח' זיבוטניסקי 1 נהריה	513553271.ח.פ.	י.א.נ.אורנים יוזמות ונכסים בע"מ	לייך	לייך	לייך	לייך	
לייך	049510641	לייך	049510641	רח' זיבוטניסקי 1 נהריה	513450155.ח.פ.	קלסיק קופי בע"מ	לייך	לייך	לייך	לייך	הכירה
לייך	לייך	לייך	לייך	שד' העמותה 16 נהריה	לייך	עורית נהריה	לייך	לייך	לייך	לייך	רשות מקומית

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		מקצוע / תואר	עורך ראשי
									שם פרטי	משפחה		
archbran@zahav.net.il	049922456	לייך	049927695	מסריק 2 נהריה	לייך	לייך	9630	004075560	בנדוייס יוחנן	בנדוייס	אדריכל, בונה ערים	
Wisam181@yahoo.com	לייך	לייך	049572687	כפר מעליה ת.ד. 25140 1194	לייך	לייך	1127	034223636	דחבור ניסאם	דחבור	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**

הקמת בית מגורים 12 יח"ד ו 2 חנויות ב- 5 קומות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הוספת 2 יח"ד, הגדלת אחוזי בנייה, הוספת קומה, הגדלת תכסית, גובה והכללת גוונטראות בק.ב. מזרחי ומערבי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.185 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי		1072.0	198.2	873.85	מ"ר	מגורים
השוואת זכויות לאזור מגורים ג' כ- ג/10715		12	2	10	מסי יח"ד	
		50.0	50.0	-----	-----	מסחר

**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 בפופים	תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות	99	מגורים ומסחר
אתר עתיקות	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	יעוד	אחוזים	יעוד
83.79	מגורים ומסחר	83.79	מ"ר
16.21	דרך מאושרת	16.21	993.0
100.0	סה"כ	100.0	1185.0

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ומסחר</b>
	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים,
<b>ב.</b>	חנויות
<b>ג.</b>	מחסנים, חניות
<b>ד.</b>	במשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבניין, שטחו של משרד לא יעלה על 30 מ"ר וייחשב כחלק מהשטח העיקרי, המצוין בטבלת הזכויות.
	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עיצוב אדריכלי דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב חגג.
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח 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>שימושים</b>
<b>א.</b>	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך,

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

אחורי- מעברי (2)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית מטבח תא (השטח) (%)	צפיפות לזונם לוח"ד (נטר)	מספר יח"ד (5)	אחוזי בניה כרלים (%)	שטח בניה % שטח סה"כ	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- דומי צפוני	ציד- דומי	קדמי מזרחי (2)	מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת (4)	שרות	עיקרי (3)			
5.0	4.0	4.0	5.0	5	17.70	45.0	12.0	12	178.0	178.0	---	---	65.0	108.0	99	מגורים
							2	2						5.0		ומסחר

- (1) מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל ח. מדרגות, חדר מעלית ומעקה תקני.
- (2) 3.15 מ' להבלטת גוזזטראות.
- (3) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית גוזזטראות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליח"ד בתנאי ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבנין לא יעלה על 12.0 מ"ר כפול מס' יח"ד.
- (4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (5) שתי חנויות יחושבו כדירה אחת.

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

1. א. תנאי למתן היתר 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 חבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוויקט בפורמט DWG או DXF.
2. הבקשה להיתר בניה 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 חנייה**

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

**6.4 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 אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978

**6.5 מתקני התקשורת**

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

**6.6. 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 משרדים, מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיר 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 אורירי 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.

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.

**6.7 עיצוב אדריכלי**

חזות המבנים בתחום התכנית :

א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים משותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית בבקשה למתן היתר 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.

ה. על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או עלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולרי למינחם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ז. 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 הצידיות ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

ח. כל קווי התשתית יהיו תת קרקעים.

ט. עיצוב אדריכלי: "תנאי למתן היתר בניה – תאום הפתרון הארכיטקטוני של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית".

**6.8 פיקוד העורף**

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

**6.9 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 גינות ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה 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 חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו').

תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.10 זיהום וכבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.11 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.

**6.12 ניקוז**

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

**6.13 אספקת מים**

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

**6.14 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.

**6.15 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, כולל סוג הצמחיה.  
ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס הועדה המקומית יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צידיה.

**6.16 אישור יועץ הבטיחות**

- 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 על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישור הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

**6.17 משרד להגנת הסביבה**

- תנאי לקבלת היתר לפתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה לחמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה .



8. חתימות			
י.א.נ. אורנים יזמות הנכסים בע"מ			
תאריך: 04.11.2012	חתימה:	שם: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ, קלטיק קופי בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513553271..ח.פ. 513450155..ח.פ.		תאגיד:	
תאריך: 04.11.2012	חתימה:	שם: אדרי ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04075560		מספר רשיון: 9630	
תאריך: 04.11.2012	חתימה:	שם: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ, קלטיק קופי בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513553271..ח.פ. 513450155..ח.פ.		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.ג.	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
י.א.נ. אורנים יזמות הנכסים בע"מ			
תאריך: 04.11.2012	חתימה:	שם: י.א.נ. אורנים יזמות ונכסים בע"מ, קלטיק קופי בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513553271..ח.פ. 513450155..ח.פ.		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		רשות מקומית תאגיד: עיריית נהריה	

**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 נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: <u>בינוי</u>			
	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-זחה	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 ג/ 20076			
	V	שם התוכנית	1.1		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מחוז			
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		
	V				

<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 השמעה 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 (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיוון – 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	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי (5)		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 (6)		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 השמעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

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

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

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

**תצהירים**


**תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/ 20076 ששמה: הגדלת אחוזי בנייה, צפיפות ותוספת קומה ברח' הסחלב 4 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. דחבור ויסאם 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.

  
 אדריכל טור סחלב 4 נהריה  
 רח' מסריק 2 נהריה  
 טל' 04-9927695 בקס' 04-9927656

04.11.2012

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 : 20076 / 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

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ 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).

05.11.12  
תאריך

ויסאם דהבון  
 מנהל מוקד מס' 1127  
 ע.מ. תל אביב

1127  
מספר רשיון

דחבור ויסאם  
 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: \_\_\_\_\_ 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
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

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 מוסד המאשר	תכנון התכנון 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