

משרד והוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז האפון ועדה מחוזית  
 26-12-2012  
 נתקבל

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/19088

שם תוכנית: רח' פינסקר 7-9 נהריה  
 הגדלת צפיפות, אחוזי הבניה ומספר קומות.

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: נהרייה  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="242 1079 756 1295" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                  אישור תכנית מס'                  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה                  ביום 13/10/12 לאשר את התכנית                  מנהל מינהל התכנון                  אסכס מפול אדו                  יצר הועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="229 1553 657 1719" data-label="Text"> <p>19.07.11                  הודעה על אישור תכנית מס'                  פורסמה בילקוט הפרסומים מס'                  מיום.....</p> </div>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

הקמת בניין מגורים 10 קומות מעל מרתף חניה/ קומת עמודים.  
עפ"י עיקרי התכנית להתחדשות עירונית למרכז העיר נהריה ג/16563

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

רח' פינסקר 7-9 נהריה  
הגדלת צפיפות, אחוזי הבניה  
ומספר קומות .

19088/ג

2.248 דונם

• מילוי תנאים לתוקף

1

11.12.2012

• תוכנית מפורטת

• כן

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

• לא

שם התוכנית

מספר התוכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

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

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהרייה
  - קואורדינאטה X 208972
  - קואורדינאטה Y 768212
- 1.5.2 תיאור מקום רח' פינסקר בנהרייה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נהרייה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - התייחסות לתחום הרשות הנפה
  - יישוב עכו נהרייה
  - שכונה רחוב פינסקר
  - מספר בית 7,9

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	מוסדר	חלק מהגוש	52,53	67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
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
27/2/1986	3305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/851
16/1/1996	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/במ/103
22/6/1999	4770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/10715
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 13.	• כפיפות	תמ"א 13
18.12.06	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/3	• כפיפות	תמ"א 34 ב/3
16.07.07	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/4	• כפיפות	תמ"א 34 ב/4
27.11.05	4467 החלטת ממשלה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35	• כפיפות	תמ"א 35
16.08.05	276 ולנת"ע	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2	• 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	עוזר אדרי זלסקה	11.12.2012	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עוזר אדרי זלסקה	11.12.2012	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	14.3.2011	1	8	ל"ר 4:250	• מנחה אך מחייב בנושא סיכום והמלצות	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	סמרי פריד	30.3.2012	ל"ר	2	ל"ר	• מחייב	טבלאות הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים 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)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	itamart@sela-daat.co.il	04-9988775	054-5636666	04-9905555	רחוב הנחשת 11 כרמיאל	51355387	תאגיד מס' S	רשות מקומית סלע בינוי והשקעות	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itamart@sela-daat.co.il	04-9988775	054-5636666	04-9905555	רחוב הנחשת 11 כרמיאל	51355387	תאגיד מס'	רשות מקומית סלע בינוי והשקעות	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

### בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itamart@sela-daat.co.il	04-9905555	054-5636666	04-8401618	רח' הנחשת 11 כרמיאל	513553875	רשות מקומית סלע בינוי והשקעות	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר
B_lev_koren@walla.com	04-8833033	054-5644211	04-8401618	אצל עייד בני לב-קורן גוש 49 קריית מוצקין		לייר	לייר	01617778	01617778	רוחי בן דב אצל עייד בני לב-קורן	רוחי בן דב אצל עייד בני לב-קורן	לייר
B_lev_koren@walla.com	04-8833033	054-5644211	04-8401618	אצל עייד בני לב-קורן גוש 49 קריית מוצקין		לייר	לייר	022316228	022316228	עמית אלטר אצל עייד בני לב-קורן	עמית אלטר אצל עייד בני לב-קורן	לייר
B_lev_koren@walla.com	04-8833033	054-5644211	04-8401618	אצל עייד בני לב-קורן גוש 49 קריית מוצקין		לייר	לייר	028411478	028411478	אופיר אלטר אצל עייד בני לב-קורן	אופיר אלטר אצל עייד בני לב-קורן	לייר
B_lev_koren@walla.com	04-8833033	054-5644211	04-8401618	אצל עייד בני לב-קורן גוש 49 קריית מוצקין		לייר	לייר	033930629	033930629	יפתח בן דב אצל עייד בני לב-קורן	יפתח בן דב אצל עייד בני לב-קורן	לייר
B_lev_koren@walla.com	04-8833033	054-5644211	04-8401618	אצל עייד בני לב-קורן גוש 49 קריית מוצקין		לייר	לייר	01617786	01617786	דוד פלד אצל עייד בני לב-קורן	דוד פלד אצל עייד בני לב-קורן	לייר
B_lev_koren@walla.com	04-8833033	054-5644211	04-8401618	אצל עייד בני לב-קורן גוש 49 קריית מוצקין		לייר	לייר	50154277	50154277	יונתן זומרפלד אצל עייד בני לב-קורן	יונתן זומרפלד אצל עייד בני לב-קורן	לייר
	04-9922303	לייר	04-9879811	שד' הגעטון 19 נהריה 22444		לייר	לייר		לייר	עיריית נהריה	לייר	לייר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האג"ד	שם האג"ד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
zlatka@012.net.il	04-9510207	0523481724	04-9510207	זבזבונסקי 44, נהריה	לי"ר	לי"ר	82110	309700128	זלטה עוז	אדריכלית	• ראשי עורך
simri1@netvisio n.net.il	04-9965488	--050 5414507	04-9965488	נדידה	לי"ר	לי"ר	988	לי"ר	פריז סמרי	מורד מוסמך	• מורד
meir@rme.co.il	04-9580225	054- 7759909	04-9580621	נילון ד.ג. משגב 20103	לי"ר	לי"ר	27203	051437796	מאיר רוזנטל	מהנדס	• יועץ ניקוז



**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
לי"ר	לי"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 בניין מגורים יוקרתי עם דירות מרווחות התכנית מציעה הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות, הגדלת מספר הקומות המותר והגדלת הגובה המותר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות, הגדלת מספר הקומות המותר, הגדלת הגובה המותר, הגדלת מסי יח"ד והגדלת תכסית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 2.248 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5518.8	לי"ר	+3331.72	2187.08	מ"ר	מגורים ד'
	49	לי"ר	+27	22	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
		1	מגורים ד'
	1,1121		
	פשט הצפה	11	דרך מאושרת
		21	דרך מוצעת

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
89.10	2003	90.92	2044	מגורים ג
9.08	204	9.08	204	דרך מאושרת
1.82	41			דרך מוצעת
100	2248	100	2248	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים ד'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.1</b>	בניין מגורים כולל דירות מגורים, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חנייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבניין. שטחו המקסימאלי של משרד לבעל מקצוע חופשי יהיה 30 מ"ר. שטח זה יחשב כחלק מהשטח העיקרי המצוין בטבלת הזכויות.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>.1</b>	עיצוב אדריכלי אופי הבניין יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני שלו יהיה בחומר קשיח בגוונים בהירים. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג	
<b>.2</b>	הוראות פיתוח גדרות- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה עפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי גינון- השטחים המגוונים יוכשרו להחדרת מי נגר העילי	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת/מוצעת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.1</b>	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>.1</b>	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	5.35	5.35	5	1	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					קדמי צדדי- צפוני	קדמי צדדי- דרומי						שטחי בניה	שטחי סה"כ	שטחי עיקרי שירות			
5.35	5.35	5	5	1	10	31.00 (1)	46%	24.5	49	436.75 %	8748.2	2003	1226.4	5518.8	2003	1	מגורים ר'

(1) הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין ועד לפני הבטון של תקרת גג העליון. הגובה לא כולל מעקה גג תיקני, בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים.

(2) המפלס מתכת לכניסה הקובעת ישמש לחינון, מחסנים, מעלית, מדרגות ומתקנים טכניים נדרשים עבור הבניין.

(3) בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה שלעיל תותר בניית גוזטראות בשטח של עד 14 מ"ר ליחיד ובשטח מקסימלי כולל של 588 מ"ר.

(4) קו בניין עבור גוזטראות

(5) המבנה בתחום התכנית, כולל גוזטראות, לא יבנה במרחק קטן מ-1/3 גובה המבנה הגבוה מבין שני מבנים סמוכים (בינו לבין מבנה סמוך), הן בגבול התוכנית והן במגרשים סמוכים ומקווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות. אי עמידה בתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.

(6) קווי הבניין המצויינים בטבלה כפופים לעמידה במרחק בין מבנים כאמור בהערה מספר 5 לעיל.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית
- א. תנאי למתן היתר נספח ניקוז מאושר ע"י רשות ניקוז ונחלים- גליל מערבי.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובא לאישור מהנדס העיר.
- ד. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF
2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וצבעם.
3. מימוש זכויות בנייה נוספות שאושרו מכוח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה עפ"י הבה"ת.
4. תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה נוספות שאושרו מכוח תוכנית זו יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
5. תנאי לקבלת היתר בניה – אישור מהנדס העיר.

### 6.2. היטל השבחה

1. היטל השבחה יוטל וייגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

### 6.3. חניה

- תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנידרש בחוק.
1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
  2. החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.
  3. "בניית המרתף תהווה תנאי לקבלת היתר בניה".

### 6.4. מים

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

### 6.5. ניקוז- טיפול במי נגר עילי

התכנית נמצאת באזור לשימור משאבי מים לפי תמ"א 35 ואזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34 ב/4. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לצורך שיהוי וניהול נגר 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 ניהול נגר כמופיע בנספח הניקוז, אשר יאפשרו קליטת וניהול מי נגר העילי בתחומי המגרש. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 6.6. ביוב

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

**6.7 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 ומתוכננים.  
ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף בו ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה 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/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 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.
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל	
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 חשמל.  
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 החשמל.  
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריח במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל 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 אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.8 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.9 מבנים וגדרות להריסה**

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.10 הוראות הג"א:**

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

**6.11 כיבוי אש :**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.12 עיצוב אדריכלי :**

חזות המבנים בתחום התכנית :

1. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
2. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית "בקשה להיתר" חיפוי היצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המבנה לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
3. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
4. במידה ויתוכנו גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.
5. שלטי פרסום יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.
6. 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 למינחם.
7. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתוכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
8. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.
9. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה".

**6.13. פיתוח סביבתי :**

1. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
2. שטח הגינון המשותף (שלא ישמש לצרכי חניה) לא יפחת מ-35% משטח המגרש.
3. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.14 חלוקה ורישום :**

תנאי להיתר בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה עפ"י חוק.

**6.15 תוכנית פתוח :**

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה ותכנית הפיתוח

1. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
2. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).
3. תכלול את מיקום המיתקן לעצירת אשפה, מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
4. התכנית תאשר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהרייה.
5. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר, כולל סוגי צמחיה.
6. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר, אור, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר משני צידיה.

**6.16 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.

**6.17 מיקום מאגרי המים :**

מאגרי המים לצרכי כיבוי אש ומאגרי המים לצרכי הדירות ימוקמו לפי דרישות הגורמים המאשרים : משרד מהנדס העיר ושרותי הכבאות.

**6.18 משרד להגנת הסביבה :**

"תנאי לקבלת היתר לפיתוח 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: עו"ד בני לב-קורן בשם סלע בינוי והשקעות			
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אדרי' זלסקה עוז	זלסקה עוז - אדריכלית	13.12.12	
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
	מס' רש"מ 82170		
	נייד: 052-348224		
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: עו"ד בני לב-קורן בשם סלע בינוי והשקעות			
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
	בני לב-קורן עו"ד	16/12/12	
	מ.ר. 31327		
	גושן 72 ק.מחצקין 26311		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
סלע בינוי והשקעות			
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
עו"ד בני לב-קורן בשם: רותי בן דב עמית אלסר אופיר אלסר יפתח בן דב דוד פלד יונתן זומרפלד			
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית נהריה			
תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	

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

אני החתום מטה אדר' זלטה עוז (שם), מספר זהות 309700128, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19088 ששמה

**רח' פינסקר 7-9 נהריה  
הגדלת צפיפות, אחוזי הבניה ומספר קומות**

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלים מספר רשיון 82110.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. מאיר רוזנטל – יועץ ניקוז

ב.

ג.

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.

זלטה עוז - אדריכלית  
מס' 82110  
052-555-555

חתימת המצהיר

13.12.12  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה נעם מלג (שם), מספר זהות 051437796, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 19088/ג ששמה \_\_\_\_\_

**רח' פינסקר 7-9 נהריה**

**הגדלת צפיפות, אחוזי הבניה ומספר קומות (להלן – ה"תוכנית").**

2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_

(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום נדל"ד שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נק"ג בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות 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 בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

13.12.12  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הצהרה:** 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.

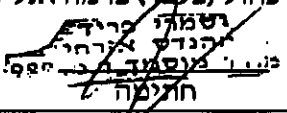
מספר התוכנית : ג/19088

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: 6.11.12 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).

שם המודד סמרי פריד	מספר רשיון 988	חתימה 	תאריך 13.12.12
-----------------------	-------------------	--	-------------------

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:

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
----------	------------	-------	-------

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

זלטה קוז - אדריכלות  
מס' תע"מ 82110

חתימה: נייד: 052-341724

תאריך: 13.12.12

עורך התוכנית: אדר' זלטה עוז

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: _____			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית (1)	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-זהה	✓		
	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)	✓		
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓		

		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		כללי
		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?		
	√	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים 114
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי 115
√		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן 116
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם התוכנית 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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
√		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 לייעודו החדש של המבנה?		
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
√		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים 117

**נספח הליכים סטטוריים**

ילקוט עוז - אדריכלית  
מס' רשום 82110  
י"ד: 052-348128

עורך התוכנית: אדר' זלטה עוז תאריך: 13.12.12 חתימה:

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 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)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.