

משרד הפנים  
מחוז הצפון, יועדה מחוזית  
20.03.2013  
נתקבל  
נצרת עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19536

שם תוכנית: הגדלת זכויות בנייה,  
צפיפות וקומה ברח' ז'בוטינסקי 32 - נהריה

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="210 1067 726 1281" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19536 יועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 7-3-13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אור יו"ר יועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="199 1602 622 1756" data-label="Text"> <p>19536 הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מנח</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

הקמת שני בניינים מחוברים - בניין A בן 3 יח"ד ב-3 קומות  
ובניין B בן 12 יח"ד ב-7 קומות  
סה"כ 15 יח"ד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

הגדלת זכויות בנייה, צפיפות וקומה  
ברח' זיבוטינסקי 32 - נהריה

שם התוכנית  
1:1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מספר התוכנית  
ג/ 19536

1.285 דונם

1:2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

1:3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה  
23.09.2012

תוכנית מפורטת

1:4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לי"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 208975
  - קואורדינטה Y 768510
- 1.5.2 תיאור מקום רח' ז'בוטינסקי 32
- 1.5.3 רשות מקומית רשות מקומית נהריה
  - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
  - נפה נפה עכו
  - יישוב נהריה
  - שכונה ל"ך
  - רחוב רח' ז'בוטינסקי
  - מספר בית 32
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18167	מוסדר	חלק מהגוש	44	64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

**1.5.8 מהחבית תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ך
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.6.1984	3305	תכי זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 851 ממשיכים לחול.	שינוי	851/ג
16.1.1996	4371	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול.	שינוי	103/במ/ג
22.6.1999	4770	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול.	שינוי	10715/ג
18.12.06	5606	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/3
16.07.07	5704	תואמת	בכפיפות	תמ"א 34 ב/4
16.08.2005	276	תואמת	כפיפות	תמ"מ 2/9
27.11.2005	4467	תואמת	כפיפות	תמ"א 35
31.07.1983	1713	תואמת	כפיפות	תמ"א 13

## 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	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ברנדייס יוחנן	02.07.2012	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי ברנדייס יוחנן	02.07.2012	1	לי"ר	1:200	מנחה	תכנית בנייני
20.03.2012	רשות הנקוז והנחלים גליל מערבי	נהרא ופשטיה רפי הלוי מהנדס	03.2012	לי"ר	13	לי"ר	מנחה	הוראות ניקוז ושימור נגר

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגוד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
18167/44	לי"ר	לי"ר	0507249579	לי"ר	הוותם 20/4 נהריח	ח.פ. 514152537	רשות מקומית בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגיש

**1.8.2 זום בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגוד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0507249579	לי"ר	הוותם 20/4 נהריח	ח.פ. 514152537	רשות מקומית בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	514152537	ח.פ. 514152537	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגוד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' הוותם 20/4 נהריח	514152537	רשות מקומית בנימין את רותם מגורי יוקרה בע"מ	514152537	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' הוותם 20/4 נהריח	לי"ר	לי"ר	58655978	בנימין עופר	רותם שושנה	רותם שושנה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' הוותם 20/4 נהריח	לי"ר	לי"ר	55737423	הולנדר שושנה	הולנדר שושנה	הולנדר שושנה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' הוותם 20/4 נהריח	לי"ר	לי"ר	52622180	רוטמן חיים	רוטמן חיים	רוטמן חיים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	049879811	רח' הוותם 19 נהריח	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפוני	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האידי/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	0499227695	מסריק 2 נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	ברנדייס יוחנן	אד"ר ערים בונה	עורך התכנית
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	המרווח 10 זינו תלול	לי"ר	לי"ר	784	56675903	וידר יוסי	מודד מוסמך	מודד
rafi.halevi@gmail.com	לי"ר	לי"ר	049909008	יפ, ד.ג. משוב 20155	לי"ר	לי"ר	00107155	057471336	רפי הלוי	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
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 שני בניינים מחוברים- בניין A בן 3 יח"ד ב- 3 קומות  
ובניין B בן 12 יח"ד ב- 7 קומות סה"כ 15 יח"ד

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת אחוזי בנייה, הגדלת מספר יח"ד, תוספת קומות, שינוי בקוי בניין, מרתף חניה ואיכסון בבניין מזרחי שינוי בקוי בניין צידיים, הבלטת גוזזטראות בקו בניין קדמי ואחורי, שינוי בתכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | סה"כ שטח 1.285.0 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	1337.0		121.5	1215.5	מ"ר	מגורים ג'
	15		3	12	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
תחום הסניכה החופית	רדיוס מגן ג'	פשט הצפה	תאי שטח	מגורים ג'
99	99	99	99	מגורים ג'
201	201	201	201	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 החוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
88.4	מגורים ג'	1136.0	אזור מגורים ג'
11.6	דרך מאושרת	149.0	דרך מאושרת
100	סה"כ	1285.0	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים ,	
ב.	מחסנים, חניות	
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבתים. המשרד יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. שטח המשרד יחשב כחלק מהשטח העיקרי המצוין בטבלת הזכויות.	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
א.	דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הנג.	עיצוב אדריכלי
ב.	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.	הוראות פיתוח

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

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

אזורי מזורחי (2)	צדדי צפוני	צדדי צפוני (2)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	הכסית (%)	צפימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה						סה"כ שטחי בניה %	מתחת לקניסה (5)	קובעת (4)				שירות עיקרי (4)	שירות עיקרי
5.00	4.50	4.50	5.00	1	6	18.40	40.0	13.2	15	206.8	206.8	17.6	--	71.5	117.7	1.136	99	מגורים ג'

(1) הגובה מעל למפלס קומת הכניסה לא כולל ח. מדרגות וח. מעליות ומעקה תקני.

(2) ק.ב. קדמי ואחורי להבטת גוזטראות- 3.0 מ'.

(3) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית גוזטראות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליחידבתנאי ששטחן הכולל של כל הגוזטראות בבנין לא יעלה על 12.0 מ"ר כפול מס' יח"ד.

(4) תוספת למרתף תת קרקעי למטרות חנייה ואכסון.

(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. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית
  - א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחותומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת על ידי מהנדס הועדה המקומית.
  - ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיוכא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
  - ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט 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 ההועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.

**6.2 היטל השבחה**

- א. הועדה 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, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 חניה**

- 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 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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:

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 אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של 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.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.6 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.

**6.7 עיצוב אדריכלי**

חזות המבנים בתחום התכנית:

א. החומרים והצפיויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבורים (משותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר בפיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.

כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס הוועדה 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. גג המבנה המערבי יתוכנן כחזית חמישית. גג המבנה ירוצף והמתקנים הטכניים (הקולטים והדודים) יוסתרו במסתור דקורטיבי וישולבו בעיצוב הכולל של הגג.

ד. שלטי פרסום יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.

ה. על גג פיר המעלית ואו גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ואו צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ואו מתקני סוללרי למינחם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושר ע"י מהנדס הוועדה 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 הוועדה המקומית. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ואו האחוריות בלבד, ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

**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 הוועדה המקומית.

ב. השטח המגוון יהיה 20% משטח המגרש לדיירי הבניין.

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 מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.

**6.10 הריסת מבנים**

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יחרסו כתנאי למימוש התוכנית.

**6.11 שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**12:6 ביוב**  
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב בגרויטציה כפי שאושרה ע"י מהנדס המים והביוב של הרשות המקומית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות.

**13:6 ניקוז**  
 א. המגרש ינוקז בשאיבה באמצעות קו ניקוז תת קרקעי בקוטר מינמאלי 0.40 מ' למערכת הניקוז הקיימת ברח' ז'בוטינסקי.  
 ב. מוצע להקפיד בתכנון המפורט על המלצות לשימור והשהיית נגר, כמפורט לעיל.  
 ג. במצב המתוכנן יגדלו ספיקות השיא יחסית למצב הקיים ( גם אם ייושמו המלצות לשימור והשהיית נגר), כיוון שבמצב הקיים אין למגרש מוצא ניקוז מוסדר.  
 ד. בגלל השטח הקטן של המגרש, ספיקות השיא המחושבות בתקופות חזרה שונות ובמצבים השונים קטנות, בתחום 0.026 – 0.049 מ"ק/שניה בלבד, בתקופות חזרה 1:20 – 1:100 שנים בהתאמה.  
 ה. מוצע להתקין שתי משאבות זהות בספיקה מינימלית 50 מ"ק/שעה כל אחת ובור שאיבה בנפח מינימלי 16 מ"ק. על מנת להימנע מתקלות, נדרשת התייחסות בתכנון המפורט של המשאבות לתחזוקה ולגרטור בחירום.

**16:6 אספקת מים**  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית.

**15:6 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 חטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

**16:6 תכנית פתוח**  
 כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקו"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 גם 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.

**17:6 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 במיפלאס מרתף קומה 1-  
 בכל מקרה אלו ישולבו בבניוי 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.

**7. ביצוע התוכנית**

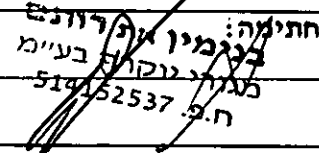
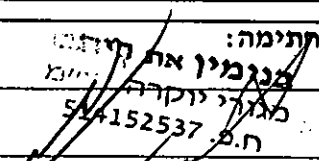
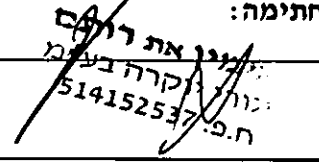

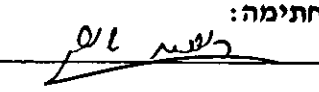
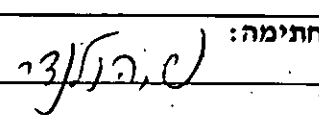
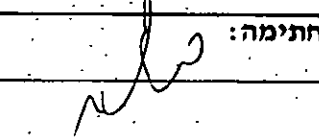
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 23.09.2012	חתימה:  בנימין איתן רותם מגורי יוקרה בע"מ ח.פ. 514152537	שם: בנימין איתן רותם מגורי יוקרה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד ח.פ.: 514152537	תאגיד		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:	שם: אדר' ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04076650		מספר רשיון: 9630	
תאריך: 23.09.2012	חתימה:  בנימין איתן רותם מגורי יוקרה בע"מ ח.פ. 514152537	שם: בנימין איתן רותם מגורי יוקרה בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד ח.פ.: 514152537	תאגיד		
תאריך: 23.09.2012	חתימה:  בנימין איתן רותם מגורי יוקרה בע"מ ח.פ. 514152537	שם: בנימין איתן רותם מגורי יוקרה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד ח.פ.: 514152537	תאגיד		
תאריך: 23.09.2012	חתימה: 	שם: בנימין עופר	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 58655978			
תאריך: 23.09.2012	חתימה: 	שם: רותם שושנה	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 55737423			
תאריך: 23.09.2012	חתימה: 	שם: הולנדר שושנה	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 067858407			
תאריך: 23.09.2012	חתימה: 	שם: רוטמן חיים	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 52622180			
תאריך:	חתימה:	שם: עירית נהריה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	V		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V		
		אם כן, פרט: <u>בינוי, ניקוז</u>			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V		
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	V		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	V		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	V		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V		
		מספר התוכנית ג/19536	V		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
			מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V		
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"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	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	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 בדוקה 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 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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 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/ 19536 ששמה: הגדלת זכויות בנייה צפיפות וקומה רח' זיבוטינסקי 32 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. נידר יוסי מודד מוסמך

ב. רפי הלוי מהנדס ניקוז

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.

23.09.2012

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 : ג/19536

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: 11/2008 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>3/2013</u> תאריך	וידר יוסי מהנדס גיאודט ומודד מוסמך 784 נייד: 0502253804 widery@012.net.il	784 מספר רשיון	וידר יוסי 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
-------------	-------------	------------------	----------------

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
-------------------------------------

אני החתום מטה רפי הלוי (שם), מספר זהות 057471336 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 19536 ששמה הגדלת זכויות בנייה צפיפות וקומה, רח' ז'בוטינסקי 32 נהריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יעוץ ניקוז ויש בידי תעודת רישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים מטעם משרד העבודה והרווחה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00107155.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תוכנית ניקוז ושימור נגר 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.

רפי הלוי  
חתימת המצהיר

4.7.12  
תאריך

**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 חלה.	ולחוף		19.9.2012
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

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