

1-2000229533

תכנית מס' ג/ 20057

מראשית 2006  
משרד הפנים  
מחוז הצפון נצרת עילית  
30-06-2013  
נחתם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20057

שם תוכנית: תוספת זכויות בנייה ומס' יח"ד ברחוב ש"י עגנון 3- נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20057 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הצליחה ביום 26.6.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלקט. עפ"ל א"י י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20057 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

הקמת בניין מגורים בן 23 יח"ד ב-9 קומות ומרתף חניה  
עפ"י עיקרי התכנית להתחדשות עירונית. למרכז העיר נהריה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בנייה ומסי יח"ד ברחוב ש"י עגנון  
3- נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)

יפורסם  
ברשומות

ג/ 20057

מספר התוכנית

1.151 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

19.03.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1:5.1 נתונים כלליים  
 מרחב תכנון מקומי נהריה  
 קואורדינטה X 209125  
 קואורדינטה Y 767800

1:5.2 תיאור מקום  
 רח' ש"י עגנון 3

1:5.3 השויות מקומיות בתוכנית  
 רשות מקומית נהריה  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1:5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
 נפה עכו  
 יישוב נהריה  
 שכונה ל"ר  
 רחוב רח' ש"י עגנון  
 מספר בית 3

יפורסם ברשומות

**1:5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18172	מוסדר	חלק מהגוש	149	148,136

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/תא 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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
851/ג	שינוי	תכ"ז משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/ 851 ממשיכים לחול..	3305	25.6.1984
ג/ במ/103	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכים לחול..	4371	16.1.1996
ג/10715	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג/10715 ממשיכים לחול..	4770	22.6.1999
תמ"א 34 ב/3	בכפיפות	תואמת	5606	18.12.06
תמ"א 34 ב/4	בכפיפות	תואמת	5704	16.07.07
תמ"א 35	כפיפות	תואמת	5474	27.12.2005
תמ"א 13	כפיפות	תואמת	1713	31.07.1983
תמ"מ 9/2	כפיפות	תואמת	276	16.4.2005

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס יוחנן	19.03.13	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ברנדייס יוחנן	19.03.13	1	ל"ר	1:250, 1:500	מחייב	תשריט התכנית
21.3.2013	רשות הנקוז והנחלים גליל מערבי	מהנדס רוזנטל מאיר	08.04.13 19.12.12	1 ל"ר	ל"ר	1:100	מנחה	תנחה תכנית 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 עצמם 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 / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
18172/149	לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 יעמין נהריה	511673758 ח.פ.	יעחק כוכב ובניו בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנש

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 יעמין נהריה	511673758 ח.פ.	יעחק כוכב ובניו בע"מ	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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	3 שיי עמון	לי"ר	לי"ר	4250922	יוסף יעחק	פרטי	בעלים
לי"ר	049929341	לי"ר	049921997	76 יעמין נהריה	511673758 ח.פ.	יעחק כוכב ובניו בע"מ	6547239	יוסף שושנה	יזם	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	049879811	19 שד העמון נהריה	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 רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
archbran@zahav.net.il	049922456	לי"ר	049927695	2 מסריק נהריה	לי"ר	לי"ר	9630	004075560	בנדרייס יוחנן	אדר ערים בונה
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	10 תמרווח זני תליל	לי"ר	לי"ר	784	56675903	נידר יוסי	מודד מוסמך
meir@ime.co.il	049580225	לי"ר	049580621	גילון ד.ג. משב 20103	לי"ר	לי"ר	27203	051437796	מאיר רוזנטל	מתנדס

**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 בן 23 יח"ד ב-9 קומות ומרתף חניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת מספר יח"ד ל- 23, הגדלת אחוזי בנייה וקומות, הקטנת קווי בניין אחורי וקדמי להבלטת גוזזטראות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.151 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאשר	מצב מאשר	ע"פ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי כולל	2897.70		1713.10	1184.60	מ"ר	מגורים ד'
שטח גוזזטראות			10	13	מס' יח"ד	
		23				

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
פשוט הצפה		
לי"ר	99	מגורים ד'
לי"ר	102,201	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	מ"ר	יעוד
84.3	מגורים ד'	971.0	האזור המרכזי
15.7	דרך מאושרת	180.0	דרך מאושרת
100.0	סד"כ	1151.0	סד"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים ,	
ב.	מחסנים, חניות	
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתים, שטחו של משרד לא יעלה על 30.0 מ"ר. (ע"ח השטח העיקרי המותר לבנייה)	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
א.	עיצוב אדריכלי	דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ב.	הוראות פיתוח	גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול תובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. גינון - השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי.

4.2	<b>שם ייעוד: דהך מאושהת</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר חולכי 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**

צדדי	צדדי דרומי צפוני	קווי בנין (מטר) (4)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	הכסית (המסחה) (%)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מסתכלים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה %	שטחי בניה %		מפל לכניסה הקובעת	גדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
		מרחבי אזורי מרחבי	קדמי מערבי (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת (6)	עיקרי שרות				
5.00	5.60	לפי המסומן בתשריט	5.00	1	9	28.30	50%	23.6	23	430.0	430.0	---	60.0	971.0	99	מגורים ד'	

(1) הגובה יימדד ממפלס קומת הכניסה לא כולל ח. מדרגות וח. מעלית ומעקה תקני.

(2) ק.ב. קדמי להבלטת גוזזטראות 3.00 מ'.

(3) בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה לעיל תותר בניית גוזזטראות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליחיד בתנאי ששטחן הכולל של כל הגוזזטראות בבנין לא יעלה על 276.0 מ"ר.

(4) קו בניין לחניון תת קרקעי 0.

(5) המרחק בין מבנים סמוכים (הן במגרשים נפרדים והן באותו מגרש) לא יקטן מ 1/3 גובה המבנה הנבנה מבין השניים ומקווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות.

(6) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

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

1. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. מימוש זכויות בניה נוספות שאושרו מכוח תוכנית זו מותנה בהתחלת ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
3. תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה נוספות שאושרו מכוח תוכנית זו יהיה סיום ביצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.
4. הגשת חדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו שיובא לאישור הועדה המקומית
5. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.
6. 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.
7. המרחק בין מבנים סמוכים כולל הגוויזטראות (הן במגרשים נפרדים והן באותו מגרש) לא יקטן מ 1/3 גובה המבנה הגבוה מבין השניים ומקווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות.

**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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

**6.3 חניה**

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

**6.4 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"ח – 1965.

**6.5 מתקני תקשורת**

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

**6.6 פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.
- ב. השטח המגוון יהיה 35% משטח המגרש לדיירי הבניין, ויהיה חדיר למים לצורך קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.
- ג. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.7 הריסת מבנים**

- המבנים המסומנים בתשריט להריסה יחרסו כתנאי למימוש חתכנית.

**6.8 שרותי כבאות**

- תנאי לחיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

## 6.9 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבורים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את התחנות את תחנות השנאה 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 לחלן:

מחיל הקיצוני / מחכבל / מחמתקן	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 אוירי 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 מחנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי 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.

**6-10 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 בקשה למתן היתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס הועדה המקומית, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.

ב. לא תותקן צגרת 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 צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכ"ו) תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות 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 הצידיות ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צגרת פנימית במבנה.

**6-11 פיקוד העורף**

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

**6-12 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.

**6-13 ניקוז**

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

א. כ- 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובלו אל השטח המחלחל.

ב. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.

ג. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.

ד. בחנייה התת קרקעית (כולל בור המעלית) תותקן משאבת ניקוז למקרה של חדירת מים.

**6-14 אספקת מים**

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

**6.17 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 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 חדרים בבניין ובצמוד אליו חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במיפלס. הקרקע ובמרתף בכל מקרה אלו ישולבו בנינו 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 חקרקע נקייה מאסבסט פריך.

**6.20 עיצים בוגרים**

א. 3 עצים לכריתה היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים בתחום עיריית נהריה.  
 ב. כצווע הכריתה לאחר קבלת היתר בנייה ורשימות כריתה כדין.

**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:	שם: יצחק כוכב ובניו בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד ח.פ. 511673758	חתימה: כוכב ובניו בע"מ ח.פ. 511673758	תאגיד
תאריך:	שם: אדר' ברנדייס יוחנן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 04075560	חתימה: ברנדייס יוחנן רח' מסריק 21 תל 9927695-04 בקסי 04-9922156	מספר רשיון: 9630
תאריך:	שם: יצחק כוכב ובניו בע"מ	יום במועל
מספר תאגיד ח.פ. 511673758	חתימה: כוכב ובניו בע"מ ח.פ. 511673758	תאגיד
תאריך:	שם: יוסף יצחק י. אלוף	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 4250922	חתימה: יוסף יצחק י. אלוף ת.ד. 130 נהרית-22101 חל. 04-9926757	חלו
תאריך:	שם: יוסף שושנתק י. אלוף	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 6547239	חתימה: יוסף שושנתק י. אלוף ת.ד. 130 נהרית-22101 חל. 04-9926757	חתימה: אלוף י. אלוף
תאריך:	שם: יצחק כוכב ובניו בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד ח.פ. 511673758	חתימה: כוכב ובניו בע"מ ח.פ. 511673758	תאגיד
תאריך:	שם: עירית נהריה	בעל עניין בקרקע
ל"ר	חתימה:	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 נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>ניקוז</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 (1)
	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 וחתימת <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/ הוזטות 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 וחלוקה (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 הפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	V	
הדיוסין 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 הדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (הוסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות 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 כנוהל ובהט זיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוגזפת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 20057 ששמה: תוספת זכויות בנייה ומס' יח"ד ברחוב ש"י עגנון 3- 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

ב. רוזנטל מאיר מהנדס

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  
ר"ע מס' 2/2007  
טל' 04-927795-04-9277456

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: 20057/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- 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 8.2011 והיא הוכנה לפי הנבואות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף דיוק הקו הכחול והקדסטור (מדידה גרפית) קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

וידי יוסי וידי יוסי  
 מהנדס גיאודזי ומודד מוסמך מספר רשיון 784  
 ת.ד. 784 שם המודד  
 נייד: 0506755784 תאריך 6/17  
 widery@012.net.il מספר רשיון

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

וידי יוסי וידי יוסי  
 מהנדס גיאודזי ומודד מוסמך מספר רשיון 784  
 ת.ד. 784 שם המודד  
 נייד: 0506755784 תאריך 6/17  
 widery@012.net.il מספר רשיון

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה רוזנטל מאיר מהנדס (שם), מספר זהות 051437796 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20057 ששמה תוספת זכויות בנייה ומס' יח"ד ברחוב ש"י עגנון 3 - נהריה (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ענף ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.
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.

 N

חתימת המצהיר

תאריך

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