

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
27-01-2014
נתקבל
נארת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19385

שם תוכנית: מתחם פינסקר נהריה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19385 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 26.12.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפירא אדר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 19385 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6755 מיום 13-2-14</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המתחם מיועד להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי ומתוכננים בו מבני מגורים של עד 12 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, במקומם של 9 בנייני מגורים ישנים בני 2 קומות ו-4 יחידות דיור בכל מבנה. בבניינים שבחזית רחוב ויצמן מתוכננת חזית מסחרית ובשטח המתחם מוקצה שטח פתוח לצרכי ציבור. המתחם כולל 177 יחידות דיור ומתוכנן בו חניון תת קרקעי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם פינסקר נהריה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
19385/ג	מספר התוכנית		
9,705.00 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
5.1.2014	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן ג'	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 768\100
 קואורדינטה Y 208\975

1.5.2 תיאור מקום בין רחוב ויצמן לרחוב זיבוטינסקי-בתחילת רחוב פינסקר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נהריה
 התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

צפון נהריה פינסקר

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	82,113,112,111	66
18170	• מוסדר	• חלק מהגוש		60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.06.84 16.01.96 22.06.99	3305 4371 4770	בנושאים המוזכרים בה מהווה תכנית זו שינוי לתכניות אלו. בכל מקרה של סתירה, בין תכנית זו לתכנית אחרת בנושאים המוזכרים בה, יקבע האמור בתכנית זו. ביתר הנושאים, יחולו גם בתחום תכנית זו, כל הוראות תכניות המתאר הנ"ל.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • שינוי • שינוי 	851/ג ג/במ/103 ג/10715
18.12.06 16.07.07	5606 5704	פשט הצפה שטח לשימור משאבי מים אזור א' פגיעות מי תהום גבוהה	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות • כפיפות 	תמ"א 34/ב/3 תמ"א 34/ב/4
27.12.05	5474	התאמה	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות 	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אביבה רוטביין	5.1.2014	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אביבה רוטביין	5.1.2014	1	-	1: 500 1: 5,000 1: 10,000	מחייב עם חלוקה מנחה	תשריטת התוכנית
		אביבה רוטביין	5.1.2014	1	-	1: 500	מנחה עם עקרונות מחייבים (1)	נספח בינוי
		מאיר רוזנטל	5.1.2014	1	14	1: 250	מנחה	נספח ניקוז
		דוד אלחנתי	5.1.2014	1	5	1: 250	מחייב	נספח עצים בוגרים

(1) העקרונות המחייבים בנספח הבינוי המנחה מפורטים להלן:

- א. גודל מגרש מינימאלי לא יפחת מ- 800 מ"ר.
- ב. שמירת מרחק שלא יפחת מ- 1/3 גובה המבנה הגבוה שבין שני מבנים סמוכים (בתכנית הנדונה ובמגרשים הגובלים בתחומה) כולל גזוזטראות.
- ג. בנוסף למרחק בין הבניינים, קווי הבניין הצידיים לא יפחתו מ- 5.00 מ'.
- ד. שטח הגינון המשותף שלא ישמש לצרכי חניה לא יפחת מ- 35% משטח המגרש.
- ה. מפלסי הפיתוח יהיו גבוהים מ- 6.23 מ' גובה מוחלט מפני הים.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עיריית נהריה			עיריית נהריה		ת.ד. 78 נהריה	04-9879811		04-9922302		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית נהריה			עיריית נהריה		ת.ד. 78 נהריה	04-9879811		04-9922302	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית נהריה		עיריית נהריה		ת.ד. 78 נהריה	04-9879811		04-9922302	
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל		פל ים 15 חיפה	04-8630940		04-8630970	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Aviva_r@bezeqint.net	04-9927231	052-4882182	04-9920689	הרימון 2 נהריה 22326			35530	055299051	אביבה רוטביין	אדריכל	עורך ראשי
meir@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	04-9580621	גילון ד.נ. משגב 20103			27203	051437796	מאיר רוזנטל	מהנדס	יועץ ניקוז
office@la-nof.co.il	04-9895707	050-2829094	04-9895705	קיבוץ רמות מנשה 19245			81003	015718224	דוד אלחנתי	אדריכל	יועץ נוף
techmad@netvision.net.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	שדי מוריה 52 חיפה 34572			481	069492064	רודי בלן	מודד	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
מפלס 0.00 +/-	מפלס 1.0 מ' לכל היותר ממפלס המדרכה שבחזית המגרש.

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי, בה יהרסו 9 בנייני מגורים ישנים בני 2 קומות ו- 4 יחידות דיור בכל מבנה ובמקומם תיבנה 177 יחידות דיור חדשות בבניינים של עד 12 קומות עם חזית מסחרית לרחוב ויצמן. בשטח התכנית מוקצה שטח פתוח לצרכי ציבור ויוקם בו תניון תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינויי יעוד הקרקע ממגורים ג' למגורים ד' + שצ"פ, קביעת זכויות בנייה להקמת 177 יחידות דיור. 508 מ"ר שטח עיקרי למסחר. קביעת בינוי מנחה הכולל עקרונות בינוי מחייבים. קביעת הוראות בנייה ושימושים מותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 9.705 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20,877		12,494+	8383	מ"ר (עיקרי) (1)	מגורים ד'
	177		95+	82	מס' יחיד	
	508		508+	-	מ"ר (עיקרי)	מסחר

(1) כולל שטח הגזוזטראות 177 יחיד * 14 מ"ר

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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	ייעוד
			פשט הצפה	301 - 305	מגורים ד'
			פשט הצפה	100 - 101	שטח ציבורי פתוח
			פשט הצפה	210 - 217	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	ייעוד		אחוזים	מ"ר	ייעוד
65.4	6,344.6	מגורים ד'		76.4	7,414.6	מגורים ג'
9.9	965.0	שטח ציבורי פתוח		-	-	שטח ציבורי פתוח
24.7	2,395.4	דרך		23.6	2,290.4	דרך
100.0	9,705.0	סך הכל		100.0	9,705.0	סך הכל

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
שימושים	4.1.1	
הקמת מבני מגורים של עד 12 קומות מעל לכניסה הקובעת כולל קומת חדרים על הגג השייכים לקומה שמתחתיה.	א.	
שימוש למסחר/משרדים בקומת הקרקע של המבנים בתאי שטח 304 ו-305.	ב.	
חניון תת קרקעי כולל רמפות כניסה ויציאה.	ג.	
הוראות	4.1.2	
בקומת הכניסה למגורים ייכללו מבואה בשטח מינימלי של 50 מ"ר, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי שירות משותפים כגון אשפה וגז, קומה מפולשת מרוצפת ומגוננת, וכן ניתן יהיה להקים מחסן ומשרד לשימוש וועד הבית המשותף בשטח מינימלי של 15 מ"ר, וחדר כושר ומשחקים בשטח מירבי של 100 מ"ר. לכל יח"ד ישוידך מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר, אשר ימוקם בתחום המבואה של קומת המגורים ו/או בקומה התת קרקעית. קומה תת קרקעית: תותר בניית קומה תת קרקעית לחנייה ולשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, שיאושרו ע"י מהנדס העיר. במפלס התת קרקעי ניתן יהיה להתיר גם שטחים למחסנים דירתיים ו/או מחסנים לטובת המסחר/המשרדים שבקומת הכניסה. השימוש במבנים לטובת מקבץ דיור/בית אבות יהווה סטייה ניכרת.	א.	מגורים
יותר שימוש למסחר/משרדים בקומת הקרקע של חלקי המבנה הפונים לרחי חיים ויצמן ובתנאי שאינם מהווים מטרד ליחידות הדיור במתחם ובשכנותו, יותר שימוש למסחר נקי בלבד כגון בית קפה/קפיטריה וחנויות לממכר. לנועדה המקומית תהיה הסמכות לשקול ולהחליט בנושא. הקמת חנויות אלו מותנית בהקצאת מקומות חנייה לשימוש זה כנדרש בתקנות. הגישה, הכניסה, חדרי המדרגות והמבואות למגורים ולמסחר תהיינה נפרדות, וכן תהיה הפרדה בפתרונות סילוק אשפה ובמתקני שירותים אחרים - באופן שיימנע מטרד הדדי. תישמר פרטיות הדיירים בקומות הכניסה למבנים.	ב.	מסחר
החניה למבנים תהיה תת קרקעית.	ג.	חניה
קווי בניין יהיו כמוגדר בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע.	ד.	קווי בניין
רישום המבנה כבית משותף. במגרשים 304 ו-305 ניתן יהיה לרשום את המסחר בנפרד מהבית המשותף.	ה.	רישום מקרקעין

שם ייעוד: שצ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
בשטח זה יתוכננו גינון, מתקנים למנוחה, מתקני ומגרשי משחקים, הצללה, שבילים, מתקני נוי, טיילות, מזרקות מים, פינות ישיבה, פרגולות וכד'.		א.
חניון תת קרקעי כולל רמפות כניסה ויציאה.		ב.
הוראות		4.2.2
בתחום השצ"פ מותר לבנות עד 5% במבנים חד-קומתיים ותת קרקעיים לתחנות טרנספורמציה וחדרי תקשורת, במיקום שיקבע ע"י הועדה המקומית. תותר בניית חנייה תת קרקעית מתחת לשצ"פ.	כללי	א.
		ב.

דרכים		4.3
שימושים		4.3.1
ישמשו למעבר לרכב, למעבר להולכי רגל, למדרכות, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות ולריהוט רחוב, לחנייה לרכב, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.		א.
חניון תת קרקעי כולל רמפות כניסה ויציאה.		ב.
הוראות		4.3.2
תוואי דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. אין להקים על כל קרקע, שהיא תוואי לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מתקני דרך. לא יונח בתוך דרך כל צינור או כל קו אספקה או סילוק מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת מהנדס העיר. תותר בניית חנייה תת קרקעית מתחת לדרכים.	כללי	א.
		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (5)	מספר קומות		גובה מירבי (מטר) (1)	תכנית משטח תא (השטח) (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה (% משטח תא השטח)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת (2)					סה"כ שטחי בניה (%)	מתחת מפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
								עיקרי	שרות (4)	עיקרי (3)				שרות
בין הבניינים ולצד מגרשים ורחובות גובלים	1	12	36	40%	27.9	177	464%	100%	-----	64%	290%	800	מגורים ד'	
	1	-----	-----	-----	-----	-----			-----	-----	2%			8%
	1	-----	-----	-----	-----	-----	100%	100%	-----	-----	-----	-----	שצ"פ 100 - 101	
	1	-----	-----	-----	-----	-----	100%	100%	-----	-----	-----	-----	דרד 210 - 214 216	

- (1) הגובה במטרים ימדד ממפלס 0.00 +/- עד לתקרת הקומה העליונה. התכנית מחייבת בניוי סגור - ללא בליטות מעל גג הקומה העליונה (ראה סעיף 6.1.3)
- (2) תותר הקמת חדרים על גג המבנה המהווים חלק מהדירות שבקומה העליונה ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 36 מ'.
- (3) תותר הקמת גזוזטראה בשטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד מעבר לשטחי הבניה המצויינים בטבלה.
- (4) שטח שרות לכל קומת חניה תת קרקעית.
- (5) קווי בנין עבור חניון תת קרקעי יהיו בגבולות תאי השטח.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות ארכיטקטוניות

6.1.1 תכנית לפיתוח השטח

תוכן תכנית פיתוח ותכנית נופית כללית בקני"מ 1:500 אשר תובאנה לאישור הועדה המקומית. התכנית תתוכנן עפ"י עקרונות תכנית הבינוי והפיתוח המנחה הכוללת עקרונות מחייבים. בתכנית הפיתוח יפורטו מפלסי הכניסה (± 0.00) של הבניינים, מפלסי הכבישים, שבילים, גדרות, קירות, תומכים, אזורי גינון, מבנים וארקדות המשולבים בעיצוב ופיתוח השטח וכן חומרי הבניה והגמר לכל האלמנטים בתכנית זו. יצויינו קוי התשתית התת קרקעית הראשיים העוברים בשטח, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית. פרטי התכנון של כל האלמנטים הנ"ל יפורטו לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.1.2 תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

התכנית תחולק ל- 7 תאי שטח:

- א. מגורים צפוני - תא שטח 301.
- ב. מגורים דרומי - תאי שטח 302, 303, 304, 305.
- ג. שצ"פ - תאי שטח 100, 101.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנה ואישור של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לתא שטח בו נמצא הבנין נשוא ההיתר. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכניות אלו בלבד. כל מגרש יהיה רשאי להגיש בקשה להיתר בניה בנפרד ובלבד שהחניה תהא פתורה עבורו ועבור המבנים לצידו. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרט גמר לכל חזיתות הבניינים והגגות, כולל חומרי גמר, צבעים וציפויים בחומרים עמידים לתנאי קירבה לים. הבינוי יציג חזיתות אסתטיות ונקיות לכל המבנים ובכל המבטים מן החוץ. עיצוב ופיתוח מגרשים ציבוריים, שטחי חצרות, גינות וחניית ציבוריות, הסדרי פינוי אשפה. בתכנית הבינוי יסומנו מעברים, המגדירים שטח לזיקת הנאה להולכי רגל. לאורך מעברים אלו, משני צידיהם יוקם גידור החוצץ בין המעבר לבין תחום המגרש הגובל. כל בקשה לשינוי בתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת קטע העיצוב כולו לאישור הועדה המקומית.

6.1.3 חזות המבנים ועיצובם האדריכלי.

תחול חובת חיפוי חיצוני קשיח. החומרים, הציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו עמידים, ובאישור מהנדס העיר. לא תותקן צנרת כלשהיא (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. לא תותר הקמת מתקנים סולאריים ו/או אחרים בתחום תכנית זו. תכנון גגות המבנים יחוייב ליצירת "בינוי סגור" באופן שלמביט מן החוץ יתקבלו מבטים נקיים ואסתטיים. שלטי פרסומות יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה. תותר הקמת סטווין בחזית המסחרית לאורך רחוב ויצמן בחזית המבנים, כולל המרווח שביניהם כמוצג בתכנית הבינוי העקרונית. בגג הסטווין המוצע יערך תכנון ע"י אדריכל נוף, אשר יוגש לאישור מהנדס העיר. התכנון יקפיד על יצירת חזית חמישית אסתטית למביטים מלמעלה.

6.1.4 חצר משותפת

באזורי המגורים, חובה להקצות את מפלס קומת הכניסה שאיננו בנוי וכן את השטח הפתוח סביב הבניין לטובת חצר משותפת לכל דיירי הבנין, למעט השטח לדירות הקרקע. שטח זה יירשם כשטח משותף ע"ש כל הדיירים.
בתחום שטח זה יבוצע גינון לשביעות רצון מהנדס העיר. הוראות אלה מהוות תנאי למתן היתר בניה.

6.1.5 מצללות

בכל האזורים, בסמכות הועדה המקומית לאשר מצללות (פרגולות) כהגדרתן בחוק ובתקנות התכנון והבניה, ובלבד שבכל אגף/גזרת בנין יהיו בעלי חזות זהה.
בינוי המיצללות וכן החומר והצבע יאושרו ע"י הועדה המקומית.

6.1.6 סוככים

כתנאי לקבלת היתר בניה, תחוייב התקנת סוכך מעל כל המרפסות ו/או הגזוזטראות בבנין בצבע אחיד.

6.1.7 מרפסות - גזוזטראות

במבני מגורים מותרת בניית גזוזטראות (מעבר לקיר החיצוני בבנין) זו מעל זו. שטחי הגזוזטראות יותר בנוסף לשטחים המוגדרים בטבלת הזכויות ובתנאי ששטח גזוזטרא לא יעלה על 14 מ"ר.

6.2 תשתיות**6.2.1 הנחיות כלליות לתשתית**

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז גז וכד'). במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירה על זכויות המעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

6.2.2 מים

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

6.2.3 ניקוז

מפלסי הפיתוח יהיו גבוהים מ- 6.23 מ' גובה מוחלט מפני הים.
תכניות הבצוע תועברנה לביקורת רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר.

6.2.4 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.

6.2.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה –תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו 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 בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

תאור	מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מרחק מציר הקו
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.00 מ'	
ב.קו חשמל נמוך-תיל מבודד	2.00 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)	2.00 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	0.50 מ'	
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	
ט.כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1.00 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו 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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.

6.2.6 חשמל ותקשורת

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

6.2.7 אנטנות

על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצרכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולאר למיניהם.

הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכד') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות עיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות, התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.

6.2.8 קווי תשתית

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס העיר.

6.2.9 אשפה

סידור סילוק האשפה יהיה בפחים מוטמנים בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. אסמכתאות לפינוי הפסולת לאתר מוסדר – כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לוועדה המקומית, חוזה חתום עם האתר לסילוק פסולת וכתנאי למתן טופס 4 ימציא האסמכתאות (חשבוניות) המעידות על ההטמנה באתר.

6.3 הוראות כלליות**6.3.1 חלוקה לצרכי רישום**

החלוקה המופיעה בתשריט הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.3.2 תכנית חלוקה לצרכי רישום ושטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תכנית חלוקה מחדש לצרכי רישום.

6.3.3 הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית, לפי סעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית נהריה.

6.3.4 גביית הוצאות התכנית

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה, ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים, ייגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. כל בעל זכות בשטח התכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו לסך כל הזכויות המוקנות בשטח התכנית.

6.3.5 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

6.3.6 יישור ומילוי הקרקע

לא תתחיל כל עבודת בניה במגרש אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביו מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. עודפי עפר מחפירות המרתפים ופסולת בנין יפזרו לאתר סילוק פסולת מאושר.

6.3.7 חניה

החנייה התת קרקעית תהייה מתחת לשטחי המגורים, השצ"פ והדרכים שבתחום התכנית, תשמש את כל דיירי המתחם ותהייה מוקנית בה זיקת הנאה משותפת לכל הדיירים. מספר החניות לכל יחיד יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר. תבוצע הפרדה בין החניות המיועדות למסחר לבין החניות המיועדות למגורים. תותר הקמתה של קומת חנייה תת קרקעית נוספת לזו המופיעה בטבלה 5 באותו שטח בנייה.

6.3.8 הוראות פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד הכולל מערכות אוורור וסינון בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.3.9 כיבוי אש

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

6.3.10 הוראות לניקוז משמר נגר

- א. לאור קיומו של חניון תת קרקעי מתחת לשטח המגרש כולו, יועברו עודפי מי הנגר באופן עילי למערכת הניקוז העירונית לכיוון אפיק נחל הגעתון הנמצא כ- 80 מ' מדרום לתכנית.
- ב. על מנת להפחית את עודפי מי הנגר המועברים למערכת העירונית ינקטו הצעדים הבאים:
 - ניצול הגגות כאלמנט ירוק והפניית מי מרזבי הגגות אל השטח המגונן.
 - בניית מגרשי החניה, השבילים והדרכים באבן משתלבת על מצע מחלחל.
- ג. ניקוז החניון התת קרקעי יהיה באמצעות מערכת שאיבה לקווי הניקוז העירוניים.
- ד. ניצול ומיקום של מתקני הניקוז השונים יקבע ע"י אדריכל/ית המבנה והפיתוח של המגרש.

6.3.11 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר הבניה במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י מגיש הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3.12 הוראות בנושא עצים בוגרים

6.3.12.1 כללי

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק ההנחיות בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

6.3.12.2 הוראות בנוגע ל- 10 עצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.3.12.3 הוראות בנוגע ל- 20 עצים המסומנים להעתקה

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1000 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
- ג. העצים שיעודם העתקה – יועתקו בין החודשים דצמבר – פברואר למקומות הקבועים מראש בליווי אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.
- ד. עבודות העתקת העצים תתבצענה לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות העתקה כדין. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.3.12.4 הוראות בנוגע ל- 21 עצים לכריתה

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם בתחום העיר.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יחוייב לטעת עצים חלופיים בתחום העיר, קודם לכריתת העצים המיועדים לכריתה, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.
- ד. עבודות כריתת העצים תתבצענה לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות כריתה כדין. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.3.13 תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית

הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה למגרש נשוא ההיתר, ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חניה נפרד למגורים וליתר השימושים. החניה למגורים, למסחר תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250.
הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.

6.3.14 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה עמידה בעקרונות הבינוי הבאים:
 - א. גודל מגרש מינימאלי לא יפחת מ-800 מ"ר.
 - ב. שמירת מרחק שלא יפחת מ-1/3 גובה המבנה הגבוה שבין שני מבנים סמוכים (בתכנית הנדונה ובמגרשים הגובלים בתחומה) כולל גזוזטראות. חריגה מתנאי זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
 - ג. בנוסף למרחק בין הבניינים, קווי הבניין הצידיים לא יפחתו מ-5.00 מ', זאת, כפי שהוגדר במדיניות הוועדה המחוזית בנושא התחדשות עירונית במרכז העיר.
 - ד. שטח הגינון המשותף שלא ישמש לצרכי חניה לא יפחת מ-35% משטח המגרש.
 - ה. מפלסי הפיתוח יהיו גבוהים מ-6.23 מ' גובה מוחלט מפני הים.
2. הוועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה לביצוע הפרויקט בשלבים בתנאים הבאים:
 - א. הגשת תשריט חלוקה בהתאם לשלבויות.
 - ב. התקנת מקומות חניה לפי התקן לכל שלב.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו קיימים מבנים / גדרות להריסה עפ"י המסומן בתשריט, יהיה הריסתם בפועל ופינוי הפסולת לאתר מורשה.
4. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עמידה בהנחיות המפורטות בנושא שמירה והעתקת עצים כמפורט בסעיף 6.3.12.
5. תנאי למתן היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.
7. מימוש זכויות בניה נוספות שאושרו מכוח תכנית זו, מותנה בהתחלת בצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.

6.3.15 תנאי למתן טופס 4 לתכנית

תנאי למתן טופס 4 לזכויות בניה נוספות שאושרו מכוח תכנית זו יהיה סיום בצוע הסדרי תנועה וחניה על פי הבה"ת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
מימוש הפרויקט	כללי	מימוש הפרויקט מותנה בהקמת מנהלת פרויקט
ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית	סלילת כבישים וחניות, הנחת קווי מים, ביוב וניקוז ופיתוח שצ"פים	עבודות הפיתוח והתשתית תתבצעה בד בבד עם התקדמות הבנייה בפרויקט תנאי למתן היתר בניה מעבר ל- 80% מיחידות הדיור שבתכנית, מותנה בהשלמת בצוע עבודות הפיתוח והתשתית.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות		
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p> <p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: _____</p> <p>עיריית נהריה</p> <p>יחם התוכנית</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p> <p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: _____</p> <p>עיריית נהריה</p> <p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p> <p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____</p> <p>אדריכלית אביבה רוטביין</p> <p>תאגיד: _____</p> <p>אביבה רוטביין אדריכלית, בונה ערים הרימון 2 נהריה 22326 טל' 04-9920689 נייד 052-4882182 aviva_r@bezeqint.net</p> <p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p> <p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____</p> <p>תאגיד: _____</p> <p>עיריית נהריה</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p> <p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____</p> <p>תאגיד: _____</p> <p>מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אמיבה רוטביין

אדריכלות, בונה ערים

הרימון | כנהתיח 22326

טל' 04-9920689 נייד 052-4882182

aviva_r@bezeqint.net

עורך התוכנית: **אמיבה רוטביין** תאריך: **15.01.2014** חתימה:

יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		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?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		✓
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית 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?		✓
		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?		✓
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

(3) עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אביבה רוטביין, מספר זהות 055299051

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19385 ששמה מתחם פינסקר נהריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35530.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 ב. דוד אלחנתי, אדריכל נוף, נספח נוף ונספח עצים בוגרים.
 ג. מאיר רוזנטל, יועץ ניקוז, נספח 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.

אביבה רוטביין
 אדריכלית, בונה ערים
 הרימון 2, נהריה 22326
 טל' 04-9720689 נייד 052-4882182
aviva_r@bezeqint.net

חתימת המצהיר

15.01.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נושא מילוי (שם), מספר זהות 51433779-6, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 19385 ששמה מתן פינוח (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 מילוי שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מסך ונייר 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.

מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ
תכנון ויעוץ הנדסי
ח.מ. 514330752
גיליון ד.נ. משגב 20103


חתימת המצהיר

5.1.14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דוד אלחנתי, מספר זהות 015718224, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19385 ששמה מתחם פינסקר נהריה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסין והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81003.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח עצים בוגרים 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.

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף
אדריכלות נוף ותכנון אזורי ועיצוב טיפוזי
קיבוץ רחוב סניג' ד.ג. סניידו 19245
טל: 04-9895705 פקס: 04-9895707

15/1/14

תאריך

חתימת המצהיר

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/19385

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: 25.12.12 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: לר יא מספר רשיון: 481
תאריך: 5.1.14 חתומה: [חתימה]

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 25.12.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: לר יא מספר רשיון: [חתימה]
תאריך: 5.1.14 חתומה: [חתימה]

נספח הליכים סטטוטוריים

אביבה רוטביין

אורזיליט, בונה ערים
 הרימון, נחל חיה 22326
 טל 052-4882162 נייד 04-20669

עורך התוכנית: אביבה רוטביין תאריך: 15.01.2014 חתימה: ava_r@bezeqint.net

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 חלה.	וולחוי"ף	13.03.2013
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		