

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה המחוזית  
01-12-2013  
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון  
01-12-2013  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20106

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה רח' ז' בוטינסקי 21 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' 20106 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 6.11.13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפירא אדרי' מ.מ. י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20106 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה בנין מגורים בן 13 יח"ד.  
התכנית מציעה הגדלת מס' יחידות הדיור, אחוזי הבניה והגדלת הגובה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

הגדלת אחוזי בנייה רחי' ז'בוטינסקי 21 נהריה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

20106/ג

מספר התוכנית

1118.56 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

0 מספר מהדורה בשלב

21.11.2013 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

לא רלוונטי

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 768412
  - קואורדינטה Y 208870
- 1.5.2 תיאור מקום רח' זיבוטינסקי 21 נהריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
  - נפה עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהריה
  - שכונה ל"ר
  - רחוב זיבוטינסקי
  - מספר בית 21

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	27	64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
851ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול.	3305	25.6.84
10715ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול.	4770	22.6.99
ג/במ/103	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול.	4371	16.1.96
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 3/ב/34	5606	18.12.06
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 4/ב/34	5704	16.07.2007
תמ"א 13	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 13	6298	11.11.1981
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 35	5474	27.12.2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ 9/2	5696	16.08.2005

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדר' אביבה רוטביין	11.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		אדר' אביבה רוטביין	11.2013	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		מאיר רוזנטל	11.2012	1	ל"ר	1:100	מנחה	נספח ניקוז
		מאיר רוזנטל	11.2012	ל"ר	14	ל"ר	מנחה	נספח ניקוז

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 המסמכים הגוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקות(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	dleyb@shaw.ca	04-9920203	0528-721005	049925685	הרצל 59 נהריה	514593961	כהן לייב נדלן ויוזמות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dleyb@shaw.ca	04-9920203	0528-721005	049925685	הרצל 59 נהריה	514593961	כהן לייב נדלן ויוזמות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
dleyb@shaw.ca	04-9920203	0528-721005	049925685	הרצל 59 נהריה	514593961	כהן לייב נדלן ויוזמות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית 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	עורך ראשי
Aviva_r@bezeqint.net	04-9927231	05204882182	04-9920689	הרמון 2 נהריה 22326	לי"ר	לי"ר	35530	055299051	אביבה רוטביץ	אדריכל	עורך ראשי
widery@012.net.il	151506856804	050-6856804	0774404770	המרווח 10, נווה זיו	לי"ר	לי"ר	784	025965914	יוסי ורדר	מודד	מודד
meir@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	04-958-0621	גילון מ. 20103	לי"ר	לי"ר	27203	051437796	מאיר רוזנטל	יועץ ניקוו	יועץ ניקוו

**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 בנין של 13 יח"ד, 5 קומות מעל קומת הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה עיקריים ושירות, הקטנת קווי בנין צידיים וקו בנין אחורי, הגדלת הגובה ומס' הקומות, הגדלת הצפיפות, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.118

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לי"ר	1107.55	לי"ר	100.68	1006.87	מ"ר	מגורים
לי"ר	13	לי"ר	+2	11	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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		מטח הצמח		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגורים ב'	מגורים ב'
לי"ר	לי"ר	200,300		300	200

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
84.12%	941	84.12%	941
15.88%	177.56	15.88%	177.56
100%	1118.56	100%	1118.56
	יעוד		יעוד
	אזור מגורים ב'		אזור מגורים ג'
	דרך מאושרת		דרך מאושרת
	סה"כ		סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	ישמש לבניית מבני מגורים, מחסנים וחניות.	
<b>ב.</b>	המבנה בן 5 קומות מעל לקומת הכניסה, משולב מחסנים ומבואה לבנין.	
<b>ג.</b>		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>		
<b>ב.</b>		
<b>ג.</b>		

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.	
<b>ב.</b>		
<b>ג.</b>		
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.	
<b>ב.</b>		
<b>ג.</b>		

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

מגורס ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				מספר צימיות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לפניסה הקובעת		מעל מפלס לפניסה הקובעת		יעוד
			שטחי בניה	סה"כ	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	קובעות	עיקרי	
4.5	300	941	189.2%	189.2%	לי"ר	לי"ר	13	189.2%	189.2%	לי"ר	לי"ר	71.5%	117.7%	מגורים ב'	
						14	45%	18.20	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות	מפלס לפניסה הקובעת	מפלס לפניסה הקובעת			
						14	45%	18.20	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות	מפלס לפניסה הקובעת	מפלס לפניסה הקובעת			
						14	45%	18.20	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות	מפלס לפניסה הקובעת	מפלס לפניסה הקובעת			

- (1) תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) בנוסף לשטח העיקרי המופיע בטבלה שלעיל תותר בניית גוזטראות בשטח כולל של עד 156 מ"ר, עלה שטחו של הגוזטראות כולן על 156 מ"ר, יחשב השטח העודף כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה המצויין בטבלה שלעיל.
- (3) קו בנין קדמי לטובת גוזטראות 4.5 מ'.
- (4) הגובה מעל למפלס הכניסה לא כולל חדר מדרגות, חדר מעלית ומעקה תקני.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה –תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ולא. 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 טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה 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 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 אורי: 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 החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ולא. מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ' 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן 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 בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.

<b>6.2 היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.3 הפקעות לצורכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>

<b>6.4 חניה</b>
<p>מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>

<b>6.5 פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

<b>6.6 תנאים למתן היתר בניה</b>
<p>א. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו. עיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה על ידי מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים, מאושרת על ידי מהנדס העיר.</p> <p>הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות לחומרי הגמר וצבעם.</p>

<b>6.7 כיבוי אש</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>

<b>6.8 עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. החומרים והציופיים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.</p> <p>כתנאי למתן היתר, תציג הבקשה להיתר חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו.</p> <p>מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>ד. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.</p> <p>ה. על גג פיר המעלית /או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה /או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין /או מתקני סלולר למיניהם.</p> <p>ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>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 העיר.</p>

- ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.
- ח. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ואו האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

### 6.9 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 המוסדר.
- כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

### 6.10 תכנית פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.
- 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 העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
- ה. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.
- ו. תכנית הפיתוח תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר.

### 6.11 הנחיות סביבתיות

- א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
- ב. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים הקיימים/ בנויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק / ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוחו.

### 6.12 תשתיות – חובת התוויה תת קרקעית

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתוויה תת – קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עליליים.

### 6.13 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.14 ניקוז**

**א. כללי.**  
התכנון המפורט של הניקוז יערך תוך נקיטת אמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

**ב. הוראות לניקוז משמר נגר:**

**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 יובילו 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 ב-20% מנפר הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.

**ד. ניצול ומיקום של המתקנים השונים** יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.

**ה. בתחתית בור המעלית תותקן משאבת ניקוז** למקרה של חדירת מים.

**ג. בשטח דרכים וחניית**

בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

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

**6.15 מבנים להריסה**

הקירות המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו ע"י יזמי התכנית. על היזמים להגיש לועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם. ההריסה תבוצע על חשבון היזמים ובהתאם לדרישות הועדה המקומית. במידה וקיימים מבנים מאסבסט, באחריות יזם התכנית לתאם מראש פירוק המבנים ו/או הריסתם בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיו.

**6.16 ביוב**

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

**6.17 אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע.**

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

**6.18. מיקום מאגרי המים במבנה והבטחת שילובם בעיצוב החזיתות**

מאגר המים לצרכי כיבויי אש, מאגר המים לצרכי הדירות בבניין וחדר משאבות המים, ימוקמו בתיאום עם מהנדס המים של עיריית נהריה. פתרון הסתרתם ושילובם בבניון/בעיצוב האדריכלי של המבנה, יוגש לאישור מהנדס העיר."

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו שנתיים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך: 11.2013	<p>חתימה:</p>  <p>כהן לייב נדלן ויזמות בע"מ 514593961 הרצל 59 נהריח</p>	שם: כהן לייב נדלן ויזמות בע"מ	מגיש התוכנית
		מספר תאגיד: ח.פ. 514593961	
תאריך: 11.2013	<p>חתימה:</p>  <p>חתימת דרילנית, בונה ערים הרימון 22326 טל' 04-9920689 נייד 052-4882182 cava_r@beteqint.net</p>	שם: אדר' אביבה רוטביין	עורך התוכנית
תאריך: 11.2013	<p>חתימה:</p>  <p>כהן לייב נדלן ויזמות בע"מ 514593961 הרצל 59 נהריח</p>	שם: כהן לייב נדלן ויזמות בע"מ	יזם במועל
		מספר תאגיד: ח.פ. 514593961	
		מדינת ישראל	
תאריך: 11.2013	<p>חתימה:</p>  <p>כהן לייב נדלן ויזמות בע"מ 514593961 הרצל 59 נהריח</p>	שם: כהן לייב נדלן ויזמות בע"מ	בעל עניין בקרקע
		מספר תאגיד: ח.פ. 514593961	
		מדינת ישראל	

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

אני החתום מטה אדריכלית אביבה רוטביין (שם), מספר זהות 055299051,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20106 ששמה הגדלת אחוזי בניה רח' ז'בוטינסקי 21 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  
א. 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  
הרימור 2, נהריה 22326  
טל' 04-9920689 נייד 052-4882182  
aviva\_r@bezeqinf.net  
חתימת המצהיר

21.11.2013  
תאריך

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

אני החתום מטה: מאיר רוזנטל, מספר זהות 051437796.  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20106 ששמה הגדלת אחוזי בניה רח' ז'בוטינסקי 21 נהריה(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.  
או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני ערכתי את הנושאים נספת ניקוז 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

21.11.2013  
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 : 20106/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10.2017 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).

יוסי ויזר  
 שם המודד  
 784  
 מספר רשיון  
 מהנדס גיאודזיה ומודד מוסמך  
 ת.ד. 784  
 נייד : 0506-856804  
 widery@012.net.il  
11/13  
 תאריך

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/17 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

יוסי ויזר  
 שם המודד  
 784  
 מספר רשיון  
 מהנדס גיאודזיה ומודד מוסמך  
 ת.ד. 784  
 נייד : 0506-856804  
 widery@012.net.il  
11/13  
 תאריך

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

**אמיבה רוטביין**

חתימה: **אמיבה רוטביין**, בונה ערים

הרימון 22326

טל' 04-9920689 ניידת 052-4882182

**miva\_r@bezeqinf.net**

עורך התוכנית: **אדריכלית אמיבה רוטביין תאריך: 21.11.2013**

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 בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: ניקוז.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל 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)	✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		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?		
✓		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 <sup>(4)</sup>
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		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?		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?		

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

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

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

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

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**אביבה רוטביין**

אדריכלית, בונה ערים

הרמת השרון 22326

טל 04-9920689 נייד 052-4882182

aviva\_r@bezeqinf.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 השנייה לעניין סביבה חופית	חלה.	ולחוי"ף	12.06.2013
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

**אישור על-פי סעיף 109 לחוק**

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		