

2000272679-1

תכנית מס' ג/20891

מבא"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 11-00-2014  
 נתקבל  
 נגרה יוליה

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20891

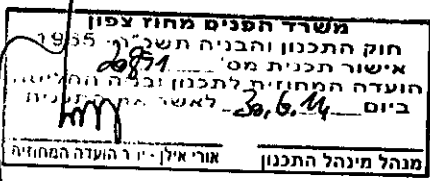
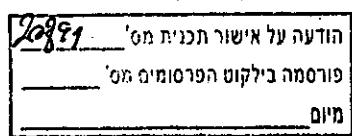
שם תוכנית: הגדלת הצפיפות ברח' ארלוזורוב פינת החבצלת, נהריה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: נהריה

סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה הגדלת צפיפות במסגרת אחוזי הבניה המותרים.  
התכנית היא תשתית תכנונית להקמת פרויקט מגורים יוקרתי עם דירות מרווחות  
ומרפסות גדולות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

**הגדלת הצפיפות ברח' ארלוזורוב  
פינת החבצלת, נהריה**

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ג/20891

מספר התוכנית

0.779 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

28.7.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• 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

	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>נהרייה</b>
		קואורדינטה X	209335
		קואורדינטה Y	769855
		<b>1.5.2 תיאור מקום</b>	רחוב ארלוזורוב פינת החבצלת, נהרייה
	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	עיריית נהרייה
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	● חלק מתחום הרשות
		<b>נפה</b>	עכו
		<b>יישוב</b>	נהרייה
	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>שכונה</b>	מרכז
		<b>רחוב</b>	ארלוזורוב
		<b>מספר בית</b>	

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18207	● מוסדר	● כל הגוש	67	112

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/02/1986	2732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/851
22/6/1999	4770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/10715
27/11/05	4467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35.	• כפיפות	תמ"א 35
16/8/2005	ולנת"ע 276	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2.	• כפיפות	תמ"מ 9/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' זלסקה עוז	28/7/2014	ל"ר	21	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' זלסקה עוז	28/7/2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	04-9157811	052-6256116	לי"ר	כפר ראש הנקרא ת.ד. 160.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	022329148	תקותק צדוק	לי"ר
לי"ר	לי"ר	04-9822912	054-8122293	04-9822912	נחלת אשר 3, נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059267567	וקסלר צביקה	לי"ר
לי"ר	Yoramcohen68@gmail.com	לי"ר	052-5289100	לי"ר	אשכולות 48, מעלות-תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	024643637	משה כהן	לי"ר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9157811	052-6256116	לי"ר	כפר ראש הנקרא ת.ד. 160.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	022329148	תקותק צדוק	לי"ר
לי"ר	04-9822912	054-8122293	04-9822912	נחלת אשר 3, נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059267567	וקסלר צביקה	לי"ר
Yoramcohen68@gmail.com	לי"ר	052-5289100	לי"ר	אשכולות 48, מעלות-תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	024643637	משה כהן	לי"ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	04-9157811	052-6256116	לי"ר	כפר ראש הנקרא ת.ד. 160.	לי"ר	לי"ר	022329148	022329148	תקותק צדוק	לי"ר	• בעלים
לי"ר	04-9822912	054-8122293	04-9822912	נחלת אשר 3, נהריה	לי"ר	לי"ר	059267567	059267567	וקסלר צביקה	לי"ר	• בעלים
Yoramcohen68@gmail.com	לי"ר	052-5289100	לי"ר	אשכולות 48, מעלות-תרשיחא	לי"ר	לי"ר	024643637	024643637	משה כהן	לי"ר	• בעלים
לי"ר	04-6558213	לי"ר	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית-17105	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ozzlatka@gmail.com	04-9510207	052-3481724	04-9510207	זבוטינסקי 44, נהריה	לי"ר	לי"ר	82110	309700128	זלסקה עוז	אדריכלית	• עורך ראשי
Wisam18@gmail.com	04-9572687	052-6404336	04-9572687	כפר מעיליא 25140	לי"ר	לי"ר	1127	לי"ר	ויסאם דחבור	מודד מוסמן	• 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
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**

התכנית מציעה הגדלת צפיפות במסגרת אחוזי הבניה המותרים. התכנית היא תשתית תכנונית להקמת פרויקט מגורים יוקרתי עם דירות מרווחות ומרפסות גדולות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגדלת הצפיפות-הוספת 3 יח"ד  
הגדלת תכסית.  
הגדרת קו בניין לגזוטראות



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.779

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל שטח גזוזטראות בשטח של 84 מ"ר	ל"ר	725.68	+84	641.68	מ"ר	מגורים ב'
	ל"ר	6	+3	3	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
	סביבה חופית		1	מגורים ב'
			2	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		יעוד
אחוזים	מ"ר	
79.2%	617	מגורים ב'
20.8%	162	דרך מאושרת
100%	779	סה"כ



מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	
79.2%	617	מגורים ב' לפי ג/851
20.8%	162	דרך מאושרת
100%	779	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
.1 בית מגורים בלבד, סככת רכב (פרטיל) ובנייני עזר בלבד (מחסן ביתי).	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
.1 אופי הבניין יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני שלו יהיה עיצוב אדריכלי בחומר קשיח בגוונים בהירים.	

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
.1 שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למניהם, שטחים להקמת מחלפים ושרותי דרך. מתקני תאורה, רימזור ושרותי חרום.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
.1 לא תורשה הקמת כל מבנים שהם זולת מבנים הנדסיים הקשורים לשימושים המפורטים כאן.	

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

אחוזי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- דרומי	ציד- מזרחי	קדמי צפוני (3)	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי בניה סה"כ			
2.7	2.7	2.7	3	3	11	59.9%	9.72	6	149	-	45	(1) 104	617	1	מגורים ב'
			(3) 2.4	(2)							(4)	(4)			

1. המגרש פינתי.
2. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין ועד לפני הבטון של תקרת גג העליון. הגובה המותר לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים.
3. קוו בניין עבור גוזטאות.
4. בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה שלעיל תותר בניית גוזטאות בשטח כולל של 84 מ"ר.

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

א. הכניסה לחניית תהיה מרוחקת ככל האפשר מצומת הרחובות. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח תחבורה ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
 ב. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.

**6.2. פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.3. עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בק"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכ"ו, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

**6.4. פיתוח תשתיות**

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
 ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.  
 ג. יש לקבל אישור מאת אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.  
 ד. תנאי למתן היתר הבניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

**6.5. הפקעות**

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

**6.6. מים**

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

**6.7. ניקוז- טיפול במי נגר עילי**

ניקוז אזורי:  
 כל מערכת הניקוז מסביב לבניין תיאסף לצינור מרכזי שיחובר למערכת עם בור חלחול ומשם גלישה לניקוז עירוני.  
שימור נגר:  
 - הניקוז מגגות המבנה יהיה באמצעות 4 מרזבים אשר יחוברו למערכת הניקוז.  
 - מסביב למבנה תהיה מערכת ניקוז תת קרקעית אשר תקלוט את מי הגשם של המבנה והרחבה ומשם תחובר אל מערכת ניקוז עם בור חלחול.  
 בור החלחול יחובר לניקוז תת קרקעי בכביש עם צינור גלישה.  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
 יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד"ו).  
 ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.  
 בתכנון דרכים ותניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים ניקובים וחדירים.

**6.8 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.

**6.9 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.10 פסולת**

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.  
 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר.  
 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.

**6.11 חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנות השנאה  
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.  
 3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
 לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.  
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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 החשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.12 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.13 היטל השבחה**

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

**6.14 כיבוי אש**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.15 עצים בוגרים**

בשטח הפרויקט ייכרת עץ אראוקריה אחד לפי הסקר לעצים בוגרים. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העץ המיועד לכריתה בגבולות העיר.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תקתוק צדוק	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: וקסלר צביקה	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם: כהן משה	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אד' זלטה עוז	חתימה:	תאריך: 28/7/14
	תאגיד:	זלטה עוז - אדריכלית מס' רישום 82110 נייד: 052-3481724	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: תקתוק צדוק	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: וקסלר צביקה	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: כהן משה	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תקתוק צדוק	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: וקסלר צביקה	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: כהן משה	חתימה:	תאריך: 6/8/14
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

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

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20891 ששמה

**הגדלת הצפיפות ברח' ארלוזורוב פינת החבצלת, נהריה** (להלן – "התוכנית").

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

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

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

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

זלטה עוז - אדריכלית  
מס' רשיון 82110  
נייד: 052-3481724

חתימת המצהיר

28/7/14

תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' I תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימלא 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/20891 - הגדלת הצפיפות  
 ברח' ארלחרוב פינת החבצלת, נהריה

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: 24/3/14 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).

4/8/14  
תאריך

~~ויסאם דחבור~~  
~~מכונס חוזר מוסמך~~  
~~1127~~  
 ע.מ. 7223636  
 חתימה

1127  
מספר רשיון

ויסאם דחבור  
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

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

זלטה ע"ז - אדריכלית

מס' רישוי 82110

נייד: 052-3481724

עורך התוכנית: אדר' זלטה עוז תאריך: 28/7/14 חתימה:

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
	✓	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: _____		
	✓	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 <sup>(1)</sup>
	✓	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 וחתימת <sup>(2)</sup>	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? <sup>(3)</sup>		✓
		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 <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"מ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	✓	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		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 ליעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

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

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

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

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

**נספח הליכים סטטוריים**

זלטה עז - אדריכלית

מס' 82110

עורך התוכנית: אדר' זלטה עז תאריך: 28/7/14 חתימה: נייד: 052-3481724

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	• התוספת חלה.	הועדה לשמירה על הבסביבה החופית	20.11.2013
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

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

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

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