

2000296533-1

תכנית מס' ג/ 21289

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
29-11-2016  
נתקבל

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' : ג/ 21289</b>
<b>שם תוכנית: תוספת זכויות בניה, צפיפות וקומות ברח' פינסקר 5 נהריה</b>

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="300 1004 746 1288" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' <u>21289</u>            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום <u>1.6.16</u> לאשר את התכנית  <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה כעמדה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כעמדה אישור שר            מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="359 1441 710 1572" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21289</u>            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____            מיום _____</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

הגדלת זכויות בנייה, צפיפות תוספת קומות על חלק מחלקה 134  
ברחוב פינסקר 5 נהריה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת זכויות בנייה, צפיפות וקומות  
ברחי פינסקר 5 נהריה

שם התוכנית

<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
-------------------------------------

יפורסם  
ברשומות

ג' / 21289

מספר התוכנית

0.711 דונם

<b>1.2 שטח התוכנית</b>
------------------------

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

<b>1.3 מהדורות</b>
--------------------

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 09.11.2016

תכנית מתאר מקומית עם הוראות  
מפורטות.

סוג התוכנית

<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
--------------------------

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ד

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
  - קואורדינטה X 208975
  - קואורדינטה Y 768175
- 1.5.2 תיאור מקום צפונית לשד' הגעתון בין רחובות ז'בוטינסקי במערב ויצמן במזרח ומייסדים בצפון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה
  - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
  - הרשות נפה עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהריה
  - שכונה מרכז העיר
  - רחוב רח' פינסקר
  - מספר בית 5

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		132, 67, 134

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
851/ג	שינוי	תכ"ז זו 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
10715/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ג' 10715 ממשיכים לחול	4770	22.6.1999

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' בנדרייס יוחנן	09.11.2016	לי"ר	21	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' בנדרייס יוחנן	09.11.2016	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' בנדרייס יוחנן	09.11.2016	1	לי"ר	1:200	מנחה	נספח כינוי ופתוח

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**

גוש/ חלקה(ים) 18169	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית	
													מקצוע / תואר	פרטי
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פינסקר 5 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	042414474	יהודאי שלום	יהודאי רינה	פרטי
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פינסקר 5 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	42887695	יהודאי רינה	יהודאי רינה	פרטי

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם בפועל		
											מקצוע / תואר	פרטי	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פינסקר 5 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	042414474	יהודאי שלום	יהודאי רינה
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	פינסקר 5 נהריה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	42887695	יהודאי רינה	יהודאי רינה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	נעלות
לייך	לייך	לייך	049879811	שד' הגעתון 19 נהריה ת.ד. 78	לייך	עיריית נהריה	לייך	לייך	לייך	רשות מקומית
לייך	לייך	לייך	049924812	פינסקר 5 נהריה	לייך	לייך	042414474	יהודאי שלום	יהודאי שלום	פרטי
לייך	לייך	לייך	לייך	פינסקר 5 נהריה	לייך	לייך	42887695	יהודאי רינה	יהודאי רינה	פרטי
לייך	לייך	לייך	לייך	פינסקר 5 נהריה	לייך	לייך	022719850	הרצברון אריס	הרצברון אריס	פרטי
לייך	לייך	לייך	049927556	פינסקר 5 נהריה	לייך	לייך	059268516	הרצברון דני	הרצברון דני	פרטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
archbran@zahav.net.il	049922456	לייך	049927695	מסדיק 2 נהריה	לייך	לייך	9830	004075560	ברנדייס יוחנן	אדריכל.בונה ערים
widery@012.net.il	0774404770	0506856804	0774404770	המרווח 10 זיו הגליל	לייך	לייך	784	56675903	יודר יוסי	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בניין בן 7 יח"ד ב- 8 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת אחוזי בנייה, צפיפות, הוספת קומות וגובה, הקטנת קו בניין קדמי להבלטת גוזזטראות בחזית קדמית מזרחית והרחבת דרך.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	611.0	183.0	794.0		שטח עיקרי כולל גוזזטראות
	מס' יח"ד	6	1	7		

**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		תאי שטח	יעוד
פשט הצפה		101	מגורים ג'
פשט הצפה		201	דרך מאושרת
פשט הצפה		202	דרך מוצעת

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
80.20	571.00	83.50	594.48
16.50	117.4	16.50	117.4
3.30	23.48		
100.00	711.88	100.00	711.88



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	מחסנים לשימוש דירי הבניין בלבד, חניות	
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתים, אשר שטחם לא יעלה על 30.0 מ"ר (על חשבון 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 חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי. גינון – השטחים המגוננים יוכשרו להחזרת מי חגור העילי.
ג.	הוראות תנועה	לא תותר יותר מכונית מוטורית אחת לתחום המגרש על מנת להימנע מחצייה של רכבים את המדרכה הציבורית.

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

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

אזורי- מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (% משטח תא השטח)	צמיגות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה מ"ר (4)	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	צפוני	צדני	קדמי מזרחי (2)	מספר קומות						מתחת לכניסה הקובעת (5)	מתחת לכניסה הקובעת (3)	שטחי בניה מ"ר (4)	עיקרי				עיקרי	שדות		
				צפוני									דרומי						שדות	עיקרי
5.0	5.0	5.0	5.0	—	8	25.40	40	12.25	7	1236.0	—	—	526.0	710.0	571.0	101	מגורים'			

- (1) הוגבה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת (± 000) ואינו כולל ח'. מדרגות, ח'. מעלית ומעקה תקני.
- (2) 3.80 מ' להבלטת גוזזטראות בלבד.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, בתנאי שסה"כ אחוזי בניה ישמרו
- (4) בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה זו תותר בנית גוזזטראות בשטח כולל של עד 84.0 מ"ר.
- (5) קומה שמינית תתאפשר בתנאי ושטח קומת קרקע ינוצל לשימושי גינון וחנייה לרווחת כלל הדיירים במבנה.

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

1. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית
  - א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
  - ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובא לאישור מהנדס העיר.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.
3. הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט / תכנית חלוקה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הותרת שטח פנוי לגינון בחזית המגרש שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
6. לא תותר יותר מכניסה מוטורית אחת לתחום המגרש על מנת להימנע מחצייה של רכבים את המדרכה הציבורית.
7. תנאי להיתר בניה לקומה שמינית ניצול שטח קומת הקרקע לשימושי גינון וחנייה לרווחת כלל הדיירים במבנה.

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

**6.3. חניה**

- א. מקומות חנייה יהיו בתחום המגרש.
- ב. התקנת מקומות חניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפים לאותה עת.

**6.4. מתקני תקשורת**

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

**6.5. פיקוד העורף**

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

**6.6. פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה- קבלת אישור מהנדס העיר לתכנון הפרטני של פיתוח השטח.
- ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. השטח הפנוי לגינון בחזית המגרש לא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- ד. נגר עילי
  1. יוותרו כ-35.0% 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 המים אפשר שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר/כגון: חצץ, חלוקים וכד'.
  2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
  3. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המגונן ואל מיסעת החניות העיליות שיהיו מרוצפים באבן משתלבת מחלחלת.
  4. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 50% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.
  5. ניצול ומיקום של המיתקנים השונים יקבע ע"י אדריכל המבנה ומתכנן הפיתוח של המגרש.
  6. עודפי נגר מעבר לכמויות הנאגרות בקרקע ובאזורי הגינון יוזרמו באופן עילי אל מערכת הניקוז העירונית.

**6.7. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, משרדים, מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיתל הקיצוני / מהמתקן	מציר הקו	
3 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
2 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
-	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. שנאי על עמוד

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

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

**6.8. שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.9. ביו**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביו

**6.10. ניקוז**

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

**6.11. אספקת מים**

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

**6.12. 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"ה – 1965.

**6.13. עיצוב אדריכלי**

חזות המבנים בתחום התכנית :

א. לא תותקן צגרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ב. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.

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

ד. 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 למינהם.

ה. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') 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 לשיעור מהנדס הועדה המקומית, המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד וניקוז המזגנים יהיה דרך צגרת פנימית במבנה.

ו. כל קווי התשתית יהיו תת קרקעים.

**6.14. 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.

**6.15. תכנית פתוח**

א. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.

ב. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית, כולל סוג הצמחיה.

ג. 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.

**6.16. אישור יועץ בטיחות**

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות לתכנון המבוקש.

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

**6.17. מיקום מאגרי המים במבנה**

"מאגר המים בבניין במידה וידרש וכן חדר המשאבות, ימוקמו בהתאם לתכנון שיאושר ע"י מנהל מחלקת המים והביוב בעיריית נהריה וכן באישור רשות הכבאות. בכל מקרה, אלה ישולבו בבניין ובעיצובו האדריכלי של המבנה, והסתרתם תובטח לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית".

**6.18. משרד להגנת הסביבה**

"יתנאי לקבלת היתר לפתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריד".

**6.18. הריסת מבנים**

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למימוש התכנית.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

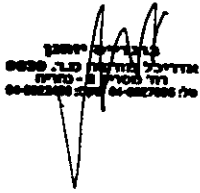
זמן משוער למימוש התכנית זו – 7 שנים מיום אישורה .

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: יהודאי שלום	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 042414474
מגיש התוכנית	שם: יהודאי רינה	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 42887695
עורך התוכנית	שם: אדרי ברנדייס יוחנן	חתימה:	תאריך:
	מספר רשיון: 9630		מספר ת.ז.: 04075560
יזם בפועל	שם: יהודאי שלום	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 042414474
יזם בפועל	שם: יהודאי רינה	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 42887695
בעל עניין בקרקע	שם: הרצברון איריס	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 022719850
בעל עניין בקרקע	שם: הרצברון דני	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 059268516
בעל עניין בקרקע	שם: יהודאי שלום	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 042414474
בעל עניין בקרקע	שם: יהודאי רינה	חתימה:	תאריך:
			מספר ת.ז.: 42887695
בעל עניין בקרקע	שם: עירית נהריה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:



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



עורך התוכנית: אדריכל ברנדייס יוחנן תאריך: 09.11.2016 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
	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>בינוי</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 <sup>(1)</sup>
	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 וחותמת <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/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, 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 בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
• בתי קברות		V		
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V		
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	V
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

## תצהירים

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות 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 של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

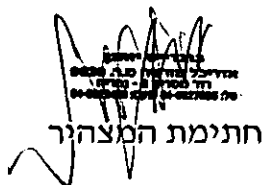
## תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 21289/ג ששמה: תוספת זכויות בנייה, צפיפות וקומות רח' פינסקר 5 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. וידר יוסי מודד מוסמך

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.

  
 חתימת המצהיר

09.11.2016

\_\_\_\_\_  
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: 2/21289

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: 29/11/16 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 וידר יוסי	מספר רשיון 784	וידר יוסי טל' 0506856804 טל' 0744047777 widry@012net.il	תאריך 29/11/16
-----------------------	-------------------	--	-------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2/1/16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד וידר יוסי	מספר רשיון 784	וידר יוסי טל' 0506856804 טל' 0744047777 widry@012net.il	תאריך 29/11/16
-----------------------	-------------------	--	-------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21011/ג	הפקדה	לי"ר	30.12.2014

**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	תאריך תאישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

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