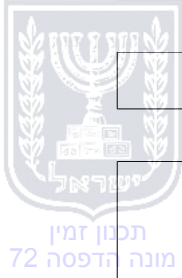


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-0588608

שכונת בוימל - נהריה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נהריה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/01/2019

להפקיד את התכנית

26/08/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קבעה כללים לבינוי המוצע עפ"י המרחק מקו המים כך שעד קו ה-100 מ' אין כל בניה אלא רק פיתוח תוך העברת מסות הבינוי מעבר לקו ה-100 מ'.  
כחלק מהיוזמה להעברת הבינוי מזרחה נקבע יעודם של רוב השטחים המערביים כשצ"פים.

בתכנית זו שונה ייעודם של מגרשים ביעוד של מלונאות ונופש ומלונאות ונופש מיוחד בהן היו מותרים בתי מלון, או מלונות, או מלון דירות או דירות נופש לתיירות ומסחר. בתמורה לכך תכנית זו מציעה את תאי שטח 6001 ו-6002 ביעוד תיירות בחלק הצפוני ביותר של התכנית ויחד עם השצ"פ הסמוך תא שטח 7008 יוצרים מתחם נופש.

בתא שטח 3001 ביעוד מגורים ב' זכויות הבנייה נותרו בעינם אך הבינוי נסוג משמעותית לכיוון מזרח כחלק משמירה על קו החוף.

בתאי שטח 4001, 4002 ביעוד מעורב של מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יתוגברו זכויות והיקפי הבניה ויינתן בהם מענה ביח"ד למגורים וכן שטחי מסחר ומשרדים בקומות הקרקע, כאשר בתא שטח 4001 הבינוי בגובה 12 קומות ואילו בתא השטח 4002 הבינוי יהיה מדורג ממזרח למערב ב-15 קומות, 12 קומות ו-10 קומות.

בתא שטח 3002 שיעודו המאושר היה תעשייה שונה ליעוד מגורים ב' ובו תותר בנית 80 יח"ד בבינוי בגובה 6 קומות.

בתכנית המאושרת היו סה"כ 4000 מ"ר מסחר בשני מגרשים 402, 403 ו-200 דירות נופש ביעוד מלונאות ונופש (קומת קרקע מסחרית ומלון בקומות 1-4).

בתכנית זו בוטלו דירות הנופש ובמקומן השטח יועד לקומת קרקע מסחרית ומלון בקומות 1-2 במגרשים ביעוד מסחר ותיירות 5001, 5002.

שטחם של כל המגרשים ביעוד בניני ציבור בתחום התכנית המאושרת 4870/ג הוא בשטח של 17.6 דונם. שטח המגרשים ביעוד מבני ציבור במצב המאושר הכלולים בתכנית זו הוא 16.664 דונם, שטחים אלו היו תחת מגבלה של הקרבה למגרש ביעוד תעשייה והיו בהם רצועות משמעותיות של שטח בתוך המגרש שבהם לא ניתן היה לבנות והם היו שטח פתוח כחלק ממגרש בנין ציבור. במצב המוצע השטח של תא שטח 8001 ביעוד מבני ציבור הוא 6355 מ"ר, שטחו של תא שטח 8003 ביעוד מבני ציבור הוא 4,115 מ"ר ושטחו של תא שטח 8002 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הוא 11486 מ"ר. סה"כ 21,956 מ"ר.

היקף זכויות הבניה המאושר ביעוד בניני ציבור היה 30% ובתכנית זו היקף הזכויות המוצע תוגבר משמעותית ומותאם לכל תא שטח בהתאם לשימושים בו.

במצב המוצע תאי שטח 8001 ו-8002 ביעוד ציבורי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מהווים מגרש גדול הממוקם בתפר עם שכונות המגורים המאושרות בחלק הדרומי של תכנית זו ויאפשרו לשרת גם את יח"ד בהן.

לכל אורכה של התכנית בחלקה המערבי שונה ייעודו של תוואי הדרך המאושרת לטיילת שתשולב בפיתוח של גן לאומי אכזיב ופיתוח הטיילת הצפונית של נהריה.

בתכנית זו נכלל נספח בינוי ופיתוח המציג את הפיתוח של המגרשים ביעוד של מסחר ותיירות הנשענים על הטיילת ובכך ממחישים את התרומה של התכנית לכלל הציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שכונת בוימל - נהריה

ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0588608

1.2 שטח התכנית 211.182 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209818	קואורדינאטה X
771888	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה החלק הצפוני של נהריה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18206	מוסדר	חלק	77-147, 150, 152-153, 159-163, 166-167, 169-173, 175-179, 181-186	1, 21, 168, 180

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18206	18206

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 4870	101, 104, 200, 301 - 305, 309, 401 - 403, 501, 602 - 701, 603

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
01/09/1994	4912	4243	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/4870 בתחומה.	החלפה	ג/ 4870
12/08/1999	5144	4794	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/10715 בתחומה.	החלפה	ג/ 10715
29/07/1993	3571	4128	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 11. הוראות תכנית ג/ במ/ 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 11
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 29 07/10/2020	ישראל אלנקוה	06/10/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 17 06/06/2021	פנינה רוזנברג	03/06/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	2/1 - נספח נופי טיילת תכנית והדמיות	17: 01 10/09/2020	נאוה כהן	24/06/2020	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	2/2 - נספח נופי טיילת חתכים	08: 58 24/06/2020	נאוה כהן	24/06/2020	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנועה וחניה	09: 18 06/06/2021	משה ליבוביץ	06/06/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מלל - נספח תחבורה ובדיקת השלכות תחבורתיות	15: 00 09/07/2020	משה ליבוביץ	24/06/2020	12	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		09: 19 06/06/2021	משה ליבוביץ	06/06/2021	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	מלל - נספח ניקוז	15: 01 09/07/2020	משה ליבוביץ	24/06/2020	11	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	גליון 1/6	08: 30 30/04/2021	איציק מאיר	30/04/2021	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 2/6	08: 31 30/04/2021	איציק מאיר	30/04/2021	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 3/6	08: 40 30/04/2021	איציק מאיר	30/04/2021	3	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 4/6	08: 42 30/04/2021	איציק מאיר	30/04/2021	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 5/6	08: 45 30/04/2021	איציק מאיר	30/04/2021	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 6/6 - מלל	08: 46 30/04/2021	איציק מאיר	30/04/2021	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	3/1 - נספח ביוב	11: 17 13/09/2020	איציק מאיר	05/07/2020	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	3/2 - נספח ביוב	09: 20 06/06/2021	איציק מאיר	06/06/2021	3	1: 500	מנחה	ביוב
לא	3/3 - נספח ביוב	09: 21 06/06/2021	איציק מאיר	06/06/2021	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	מלל - נספח ביוב	13: 22 12/07/2020	איציק מאיר	05/07/2020	10	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נערך לפי חווי"ד של אגרונום איל שפירא	09: 22 06/06/2021	פנינה רוזנברג	06/06/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מלל - סקר עצים	12: 14 11/05/2020	איל שפירא	05/05/2020		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		11: 15 24/08/2020	פנינה רוזנברג	23/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נהריה	נהריה	שד הגעתון	19	04-9879582		ronyl@nahariya.muni.il
	פרטי	שבתאי השקעות ויזמות בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com
	פרטי	סער השקעות ויזמות (צפון) בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com
	פרטי	איתי השקעות ויזמות (צפון) בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com
	פרטי	ע.טלאור יזמות בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen- berg- arch.co.il
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	Moshe1@grd- el.co.il
	יועץ נופי	נאוה כהן	81094	אדריכלות נוף בע"מ	מעונה	(1)		04-9972642	04-9571836	office@nava- nof.com
	יועץ תשתיות	איציק מאיר	28393	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	itzik@telem. co.il
	אגרונום	איל שפירא		איל שפירא - אגרונומים יעוץ ושמאות	חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8412733	04-8411517	es- agr@zahav.n et.il
	שמאי	ישראל אלנקוה	1426	ישראל אלנקוה - שמאות מקרקעין והנדסת בניין	קרית ביאליק	שד הבנים	3	058-6261165	077-3181325	israel@il100. net
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven- berg.co.il

(1) כתובת: מושב מעונה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית**

איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים תוך שינויים בהוראות, בייעודי הקרקע ובזכויות הבניה על מנת לאפשר את המשך הקמת שכונת המגורים והמלונאות תוך התחשבות בקו החוף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בגבולות התכנית בהסכמת הבעלים.

ב. שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לייעוד מגורים ד', ליעוד משולב מגורים, מסחר ותעסוקה וכן שנוי יעוד לאתר מבני ומוסדות ציבור ושינוי יעוד מתעשייה למגורים ג' בחלק הצפון מזרחי של התכנית בהיקף של 80 יח"ד תוך הפרשה שטח של 4.1 דונם למבנים ומוסדות ציבור.

ג. צימצום משמעותי בהיקף ובגובה הבניה הפרטית בסמיכות לקו החוף המאושר תוך ביטול מבני מגורים, דירות נופש וקאנטרי פרטי והסתתם מזרחית לבינוי האחורי של התכנית.

ד. קביעת תאי שטח ביעוד של מגורים בהם ירוכזו כל זכויות הבניה ומספר יח"ד בתאי שטח 4001 ו-4002 ביעוד: 72

מגורים תעסוקה ומבני ומוסדות ציבור.

ה. ביטול קטע מהדרך המרכזית של התכנית, דרך מס' 4 והפיכתה ליעוד של שצ"פ שמהווה שצ"פ מרכזי המוביל לים.

ו. ביטול מגרשים ביעוד של מלונאות ונופש עם בינוי של מבנים בני ק+ 10 קומות בסמיכות לקו המים, ויצירת תא שטח 6001 ביעוד תיירות בצפון התכנית שהבינוי בו יהיה של מלון ו/או כפר נופש ותא שטח 6002 ביעוד תיירות במערב התכנית לשטחים נלווים למלון עם הנחיות מיוחדות.

ז. קביעת תאי שטח 5001 ו-5002 ביעוד מסחר ותיירות.

ח. עדכון של תכנית הבינוי (מסמך מנחה) שאושרה ע"י הועדה המחוזית.

ט. הבטחת מענה לצרכי הציבור בשכונה ובנייתם ע"י היזם בהתאמה לקצב פיתוח ואכלוס השכונה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9006 - 9001
מגורים ב'	3002 , 3001
מבנים ומוסדות ציבור	8003 , 8001
תיירות	6002 , 6001
שטח ציבורי פתוח	7009 - 7001
טיילת	1011
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1012 , 1007 - 1004
דרך משולבת	1010 , 1009 , 1003 , 1002
חניון	1008
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4002 , 4001
מסחר ותיירות	5002 , 5001
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1012 , 1004
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	1008
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	3002
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1005
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	3002
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7008 , 7001
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	6002
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7004 , 7003 , 7001
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	3001
הנחיות מיוחדות	תיירות	6002
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	3002
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1007 - 1004
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	1003 , 1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	1011

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	8001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	3001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4002, 4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	5002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	7008, 7007, 7004 - 7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תיירות	6002, 6001

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.91	35,711	אזור מגורים א
4.61	9,729	אזור מגורים ד
1.98	4,179	אזור מגורים מיוחד
16.09	33,980	אזור מלונאות ונופש
5.90	12,463	אזור מלונאות ונופש מיוחד
26.93	56,860	דרך מאושרת
5.90	12,464	דרך משולבת
1.99	4,192	שטח למועדון ספורט פרטי
7.89	16,664	שטח לבנייני ציבור
5.72	12,080	שטח ציבורי פתוח
6.09	12,860	תעשייה
<b>100</b>	<b>211,182</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.06	38,133.25	דרך מאושרת
1.04	2,200.3	דרך מוצעת
5.95	12,574.78	דרך משולבת
0.63	1,332.99	חניון
6.30	13,310.77	טיילת
4.96	10,470.36	מבנים ומוסדות ציבור
16.91	35,704.55	מגורים א'
6.86	14,481.29	מגורים ב'
8.41	17,769.09	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5.89	12,445.05	מסחר ותיירות
14.04	29,652.83	שטח ציבורי פתוח
5.44	11,485.72	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5.50	11,621	תיירות
<b>100</b>	<b>211,181.97</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר בניית בתים דו משפחתיים, אם בקו בניין צידי 0 ואם בדגם דירת "גן-גג", ואם בשני מבנים נפרדים. תותר בניה בגובה מירבי של 2 קומות וקומת מרתף. זכויות הבניה לחלקות הכלולות בתאי השטח ביעוד זה יחושבו לפי שטחי החלקות הרשומות, הוצאת היתרי בניה תהיה לכל חלקה בנפרד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למגורים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בתא שטח 3001: מס' יח"ד: 76 מס' מבנים: 4 גובה מבנים: 7 קומות. הנחיות מיוחדות: באיזור המסומן בסימון זה לא יותר בינוי ותתאפשר בו חניה בלבד. שימוש אחר באיזור זה יהווה סטייה ניכרת.  בתא שטח 3002: מס' יח"ד: 80 מס' מבנים בתא השטח: 4 מס' קומות: 6 קומות בתא שטח זה מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי על מנת לשמש גישת הולכי רגל לכל מבני המגורים בתחומו וכן גישה למבנה הציבור בתא שטח 8003.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

<b>4.3</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למגורים, מסחר ושטחי ציבור. לפחות מחצית משטח הקומה הראשונה ייועד לשטחי ציבור. שימושי בניני הציבור יהיו כלהלן: בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, טיפת חלב, משרדי עירייה, מרפאות וכל שימוש שיאושר ע"י הועדה המקומית. העירייה תהיה רשאית לשנות את השימוש בשטח הציבורי או בחלק ממנו מבלי לקבל את הסכמת היזם ו/או בעלי הזכויות בבית המשותף שיירשם. הוראה זאת תרשם גם בתקנון הבית המשותף. השטח המסחרי יהיה במבנה קדמי בקומת הקרקע ויכלול 1500 מ"ר שיוקצו למסחר ו-1500 מ"ר

**מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.3**

שיוקצו לבניני ציבור לשימוש דיירי השכונה.

שימושי המסחר יהיו כלהלן: חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים ושירותים שכונתיים, בנק, מרכולים, מרפאות, מכון כושר וכו'.  
כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

**הוראות****4.3.2**

א

**הוראות בנין**

בתא שטח 4001:

מס' יח"ד: 176

מס' מבנים: 4

מס' קומות: 11 קומות מעל קומת קרקע גבוהה בגובה של עד 8.5 מ' שניתן יהיה לפצלה ל-2 קומות. גובה מינימלי לקומת מגורים יהיה 3 מ'.

במגרש זה יבנה על ידי היזם/כל הנכנס בנעליו ועל חשבונו שטחים ציבוריים בשטח של 1500 מ"ר ברמת גימור מלא שתוגדר ע"י מהנדס העיר וכן את פיתוח השטח ודרכי הגישה למבנה ואת החניות הצמודות לו. שטחים אלה ירשמו ע"ש עיריית נהריה על ידי היזם/או כל הנכנס בנעליו.

בתא שטח 4002:

מס יח"ד: 170

מס' מבנים: 3

מס' קומות: 14 קומות, 11 קומות ו-9 קומות מעל קומת קרקע גבוהה בגובה של עד 8.5 מ' שניתן יהיה לפצלה ל-2 קומות, בדירוג ממזרח למערב. גובה מינימלי לקומת מגורים יהיה 3 מ'.

במגרש זה יבנה על ידי היזם/כל הנכנס בנעליו ועל חשבונו שטחים ציבוריים בשטח של 1500 מ"ר ברמת גימור מלא שתוגדר ע"י מהנדס העיר וכן את פיתוח השטח ודרכי הגישה למבנה ואת החניות הצמודות לו. שטחים אלה ירשמו ע"ש עיריית נהריה על ידי היזם/או כל הנכנס בנעליו.

קומת המסחר והשירותים הציבוריים תצמד לקו בנין 0 לכוון הרחוב ותלווה את כל רוחב המגרש. קומת המסחר תהיה בעומק של כ- 40 מ' מעומק המגרש. קומת הקרקע תתוכנן בגובה של 8.5 מ' כל שניתן יהיה לפצלה ל- 2 קומות. מגרשי החניה של מבני המגורים ימוקמו בדופן הצפונית של תאי השטח בצורה המוסתרת מהרחוב ויתוכננו כמשטחים מחלחלים. יש לתכנן גינות לשימוש בתי המגורים ואת המרחב הציבורי הפונה לרחוב. הכניסה לשימושים הציבוריים תהיה נפרדת מהגישה ליתר השימושים במבנה.

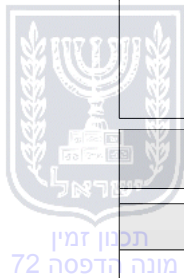
בנוסף, מקומות החניה לשימושים הציבוריים, כולל חניות נכים, יהיו נפרדים ומספרם יקבע ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. החניות הנדרשות יוצמדו תכנונית וקניינית לשטח הציבורי וגם הם יבנו ע"י היזם.

הקמת מבני מגורים בתאי שטח אלו מותנה בהקמת מבנה למסחר ומבני ציבור לאורך הרחוב או בשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים, כגון - בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, טיפת חלב, משרדי עירייה, מרפאות וכו'.

קבלת תעודת גמר למגורים מותנה בקבלת תעודת גמר למבנה למסחר ומבני ציבור או בשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים.

הועדה המקומית רשאית לרכז את סך שטחי הציבור במגרש 4001 או 4002 או בשניהם, הכל בהתאם לצורכי השכונה ולתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

<p align="center"><b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>חניון</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>ישמש כחניה ציבורית עבור שטחי המסחר והציבור המוצעים בתא שטח 4001.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p align="center">א</p>
<p>שטח החניון יתוכנן כמשטח מחלחל .</p>	
<p align="center"><b>תיירות</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>תאי שטח 6001 , 6002 ישמשו למלון / כפר נופש / אכסון תיירותי.</p>	
<p>יותר שימושי מסחר תומכי תיירות.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center">א</p>
<p>בתא שטח 6001 המלון יתוכנן במספר מבנים ויוכל לכלול קומת קרקע מאוחדת בת קומה אחת בלבד , בגובה מכסימלי של 6 מ'.</p>	
<p>חדרי המלון יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ותמ"א 1/12 על שינוייה.</p>	
<p>בתא שטח 6002 יחולו ההנחיות מיוחדות הבאות :</p>	
<p>במרחק שמעל 150 מ' מקו החוף , בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, יותר פיתוח ללא בניה כגון :</p>	
<p>מגרשי ספורט, בריכות, מצללות וקירוי עונתי לשטחי החוף בלבד.</p>	
<p>גובה המצללות והקירוי העונתי לא יעלה על 3 מ'. הגובה של שאר הפיתוח לא יעלה על 2 מ' כולל גידור בריכות ומגרשי ספורט במידת הצורך.</p>	
<p>לא יותר גידור אטום.</p>	
<p>לא יאושר גידור היקפי של המתחם כפ שתתאפשר גישה חופשית לציבור הרחב אל עבר השטח הפתוח הנמצא ממערב למתחם התיירותי.</p>	
<p>הבינוי בשטח זה יאפשר גישה חופשית לטיילת ולחוף הים של כלל הציבור.</p>	
<p>שימוש אחר בתא שטח "תיירות עם הנחיות מיוחדות", שינוי בגובה הבניה ושינוי בעקרונות הבינוי והפיתוח יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	
<p align="center"><b>מסחר ותיירות</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>תאי שטח 5001 , 5002 ישמשו למלון ומסחר.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.6.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center">א</p>
<p>תותר בניה של 3 קומות בגובה כולל של 12 מ'</p>	
<p>הקומה השלישית תהיה בנסיגה של לפחות 5 מ' מזרחה.</p>	
<p>בקומת הקרקע יתאפשרו מסחר ושימושים נלווים לאכסון תיירותי. קומת הקרקע תתוכנן כקומה</p>	





4.6	מסחר ותיירות
	<p>מסחרית בעלת חזית פתוחה לכיוון הטיילת העירונית וחוף הים. בחזית המזרחית יותרו מסחר ושירותי רפואה.</p> <p>בקומה השניה והשלישית יתאפשרו אכסון תיירותי/מלונאי ושירותים נלווים לו, כגון חדר כושר, מתקני ספא וכדו.</p> <p>בשני המתחמים תיאסר הקמת גדרות מכל סוג שהוא ותשמר גישה חופשית לכלל הציבור. כל שימוש אחר, ו/או סטייה מעקרונות הבינוי והפיתוח - ייחשבו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>יחידות האירוח יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>הבינוי יצמד לחלק המזרחי של תאי השטח כמתואר בנספח הנופי 1 ויגדיר שתי רחבות ציבוריות בכיוון מערב כמתואר בנספח נופי 1. הבינוי לא יעבור את קו 200 מ' מקו החוף כמסומן בנספח נופי 1. החנייה הציבורית תתוכנן בחלק המערבי של תאי השטח ותתאפשר כניסה לפריקה וטעינה בלבד. בחלק הצפוני של תא שטח 5002 ובחלק הדרומי של תא שטח 5001. במרכז הבינוי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח אשר יקשר בין מערב למזרח. בחלק המערבי יפותחו רחבות ציבוריות מוצלות, ומרחב ציבורי ירוק מגונן. המבנים יהיו נגישים ויתוכננו רמפות עבור גישור מפלסי קרקע במרחב הציבורי.</p>
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 8003 ישמש לחינוך, קהילה, תרבות, דת וכל שימוש שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תא שטח 8001 ישמש לבית ספר וניתן יהיה לשלב פעילות ציבורית אחרת כגון מתנ"ס, מרכז תרבות, מרכז קהילתי, מוסדות דת, גני ילדים באישור הועדה המקומית.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>בתא שטח 8001 תותר בניה ב-6 קומות.</p>
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 8002 ישמש בחלקו כשטח ציבורי פתוח לפי השימושים ביעוד שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 4.9.1 בתכנית זו ובחלקו ישמש לחינוך, קהילה, תרבות, וכל שימוש שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תותר בנית מרכז לחינוך ימי, לימוד מקצועות הים, אחסנה וטיפול בסירות וציוד שייט בלבד. תנתן גמישות במיקום השימושים בתוך תא שטח 8002, תוך בחינת כל השיקולים למיקום המרכז לחינוך הימי כגון נגישות לחוף.</p> <p>הבינוי בתא שטח 8002 יעשה בהתאמה לבינוי המיועד למבני החינוך בתא שטח 8001.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>תותר בניה במבנים של עד 2 קומות.</p>



<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>בכל שאר השטח יותר פיתוח ללא בינוי: מגרשי ספורט אשר ישמשו לצרכי חינוך וכלל הציבור. לא יותר גידור היקפי של כל המתחם אלא גידור שאינו אטום למבט של מגרשי הספורט ומבני החינוך בגובה שלא יעלה על 2 מ'. תכנית הבינוי תציג את הגידור לשטחי הספורט תוך שמירת מעברים פתוחים אל הטיילת ולכיוון החוף. יותר שימוש בשטחי הספורט של מבני החינוך בתא שטח 8001 לטובת הציבור, באי הטיילת והחוף לאחר שעות הפעילות. יש לאפשר גישה חופשית לציבור הרחב אל עבר השטח הפתוח והטיילת הנמצאים ממערב.</p>
<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	תאי שטח 7001 - 7009 ישמשו לגינות, מתקני ופינות משחק לילדים, פינות ישיבה, שבילים, מדרגות, פרגולות, הצללות, אלמנטים עיצוביים, משטחים מרוצפים, מתקני ספורט, תשתיות וכד'.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הדרך תבוצע בהתאם לרוחב המסומן בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופרוט הנדסי באישור מהנדס העיר.
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הדרך תבוצע בהתאם לרוחב המסומן בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופרוט הנדסי באישור מהנדס העיר.
<b>4.12</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אזור זה מיועד לדרכים מרוצפות לשימוש משולב של הולכי רגל וכלי רכב, ויעוצב ללא חלוקה בין

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.12</b>
השטח להליכה והשטח לנסיעת רכב. באזור זה יותר פיתוח שטחי נוף וגינון. לא יותרו חניות למסחר בסמוך לתאי שטח 5001, 5002.	
<b>טיילת</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
המשך הטיילת העירונית של נהריה וגן לאומי אכזיב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הפיתוח של הטיילת בתחום התכנית תתואם עם התכניות לפיתוח הטיילת העירונית של נהריה וגן לאומי אכזיב.</p> <p>רוחב תוואי הטיילת יהיה כ-20 מ' ויכלול הן שביל אופניים והן שביל להולכי רגל. הטיילת תהיה מרוצפת ו/או סלולה, ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>שבילי האופניים יהיו סלולים בלבד וללא ריצוף וכן יופרדו מהולכי הרגל, בין אם בהפרדה מפלסית או באמצעות סימון בולט.</p> <p>לא יותר גידור בתחום הטיילת והגישה אליה ויובטח מעבר חופשי לכלל הציבור לאורך הטיילת והחוף.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
	1 (5)	2	6.5 (4)	2 (1)	60 (3)				(2)	(1)	(1)		9001 - 9006	מגורים א'
1140 (8)		7 (7)	24.5	76	40	173	11020			(6) 3420	7600	6359	3001	מגורים ב'
1200 (8)		6 (9)	21	80	40	143	11600			(6) 3600	8000	8123	3002	מגורים ב'
2640 (8)	1	12 (13)	41.5	176	60	408	35560	(12) 4400		(11) 10560	(10) 20600	8725	4001	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2550 (8)	1	15 (14)	50.5	170	50	383	34600	(12) 4400		(11) 10200	(10) 20000	9044	4002	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		3	12		50	110	6800			1800	(15) 5000	6196	5001	מסחר ותיירות
		3	12		50	108	6800			1800	(15) 5000	6266	5002	מסחר ותיירות
1440	1	6 (17)	25		80	218	12000	(16) 2000		2500	7500	5505	6001	תיירות
		6	30		60	360	22878			6863	16015	6355	8001	מבנים ומוסדות ציבור
		2	6.5		(19)	23	(18) 2600			780	1820	11486	8002	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		3	15		60	130	5350			1235	4115	4115	8003	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

הערה א: קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ב: בכל תאי השטח בתכנית תותר חניה תת קרקעית. לצורך כך בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר בהיתר הבניה שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של עד 200% משטח המגרש ב - 2 קומות תת קרקעיות. החניה התת קרקעית תתוכנן בגבולות קו הבנין בלבד, שאר שטח המגרש יהווה שטח חלחול ושתילה אלא אם יש חוות רשות המים אשר מבקשת שלא לייצר חלחול. הערה ג: 25% ממספר יחיד בכל אחד מתאי השטח 3002, 4001, 4002 יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר. הערה ד: כל שנוי בגובה מבנים, מספר הקומות, או היקפי הבניה המותרים בתכנית יהווה סטייה ניכרת. הערה ה: זכויות הבניה לחלקות הכלולות בתאי השטח 9001-9006 ביעוד מגורים א' יחושבו לפי שטחי החלקות הרשומות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) בכל מגרש המיועד לבניה צמודת קרקע ניתן לבנות 2 יחיד לכל היותר. במגרשים ששטחם עד 550 מ"ר וכוללים חניה תת"ק וכן במגרשים הגדולים מ 550 מ"ר (אף שאינם כוללים חניה תת"ק) - יותרו 2 יחיד עד 250 מ"ר כ"א. במגרשים ששטחם 550 מ"ר או פחות, שאינם כוללים חניה תת"ק - יותרו 2 יחיד, אחת ראשית עד 250 מ"ר ואחת משנית עד 80 מ"ר.
- (2) תותר בניית מרתף בשטח שלא יכלל בסך זכויות הבניה הרשומות בטבלה זו. המרתף ישמש לחניה בלבד.
- (3) שינוי מעבר לתכנית המותרת יהווה סטייה ניכרת.
- (4) רום המבנים לא יעלה על 6.5 מ', למעט פרט פתרון הסתרה של מתקנים טכניים המונחים על הגג ולמעט מעקה תיקני סביב הגג בגובה 1.05 מ' לפחות בהתאם לפרט תכנון באישור מחלקת תכנון עיר.
- (5) קומות מרתף.
- (6) לפי כ-45 מ"ר ליחיד כולל ממ"דים, מתקנים טכניים, מחסנים, לוביים וכד'.
- (7) +6 ק.ק גבוהה.
- (8) לפי עד 15 מ"ר ליחיד.
- (9) +5 ק.ק גבוהה.
- (10) מתוכם 1500 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור ו-1500 מ"ר מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.
- (11) לפי כ-60 מ"ר ליחיד כולל ממ"דים, מתקנים טכניים, מחסנים, לוביים וכד'.
- (12) ישמש לחניון תת קרקעי, מתקנים טכניים ולמחסנים.
- (13) + 11 קומות קרקע בגובה עד 8.5 מ' הכוללת מסחר.
- (14) + 14 קומות קרקע בגובה עד 8.5 מ' הכוללת מסחר.
- (15) מתוכם 2000 מ"ר לשטחי מסחר.
- (16) ישמש לחניון תת קרקעי ומתקנים טכניים.
- (17) 5 קומות חדרי מלון מעל קומת קרקע גבוהה.
- (18) מתוכם 2000 מ"ר למרכז לחינוך ימי.
- (19) מרכז החינוך הימי יהיה בתכנית של עד 1000 מ"ר לקומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72



תכנון זמין  
מונה הדפסה 72

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>א. החניה הנדרשת למגרשי מגורים מספר 3001, 3002, 4001, 4002 תתוכנן בתחום המגרש לפי מפתח של 1 חניות לכל דירה בשטח של עד מ-120 מ"ר ו-1.33 חניות לכל דירה בשטח הגדול מ-120 מ"ר.</p> <p>ב. החניה הנדרשת למגרשי המגורים 9001-9006 (צמודי הקרקע) תתוכנן בתחום המגרש לפי מפתח של 2 חניות לכל יחיד ראשית ו-1 חניות לכל יחיד משנית.</p> <p>ג. כתנאי לקבלת היתר יוגש לאישור מהנדס העיר תכנון הסדרי תנועה וחניה.</p>

6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן ..... מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף..... 3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד..... 2.00 מ'.</p> <p>..... תיל מבודד צמוד למבנה..... 0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>תיל חשוף או מצופה..... 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>כבל אורירי מבודד ( כא"מ )..... 2.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו..... 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.50 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1.00 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>



<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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 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. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.  ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
	<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תוכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה כדלהלן:  א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.  ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.  ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  ד. סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה מהיתר הבניה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>א. מים  אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר נהריה.  ב. ניקוז מי גשם  הניקוז יהיה עפ"י סעיף 6.8 ועפ"י תכנית ניקוז שתוכן כתנאי להיתר.  ג. ביוב  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס נהריה .  ד. תאורה  כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p>

תשתיות	6.5
<p>ה. אצירה והרחקת אשפה. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. ו. קווי טלפון ותקשורת. קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים. ז. כיבוי אש קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות מונה הדפסה 72 תכנון זמין</p>	




מקלטים	6.6
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר . ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק. ה. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום בלשכת רשם המקרקעין את השטחים המסומנים ע"ג התשריט כשטחים עם זיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור לצמיתות למעבר רגלי. ו. על יוזמי תכנית זו /הבאים במקומם, לרשום בלשכת רשם המקרקעין את השטח הציבורי המבונה ואת החצרות לשימוש השטח הציבורי בתאי שטח 4001 ו-4002 כיחידות רישום נפרדות בבעלות העיריה. ז. כל זכויות העיריה בשטח ציבורי ו/או בנוגע אליו ירשמו ע"י היזם ו/או הנכנס בנעליו, גם בתקנון הבית המשותף לכשירשם. ח. בסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקת משנה לצרכי רישום במגרשי המגורים שבבניה הרווייה. זאת כדי לאפשר רישום ניפרד לכל מבנה.</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה והפניית עודפי הנגר מזרחה ככל הניתן, על מנת שלא יוזרמו מי נגר מערבה לכיוון החוף והים, שהינם בעלי רגישות אקולוגית גבוהה.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.9
<p>הנחיות צה"ל : 1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה ( בשיא הגובה יותקנו לפחות שתי תאורות L-810 בקצוות המנוגדים שח המבנה , אלכסוני, או בקוטר המבנה ) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכושולי</p>	



	<p><b>6.9 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>טיסה (ת"י 5139) .</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 .</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח לצה"ל הודעת הקמה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
  	<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. עקב חשד להימצאות אסבסט פריך בקרקע בשטח התכנית, תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר אסבסט פריך בהתאם להנחיות העדכניות של אגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה או העסקת מפקח אסבסט פריך מוסמך בשלב החפירות והנחת התשתית בקרקע בתחום התכנית, אשר יוודא כי אין אסבסט, ינחה את העובדים באשר לפעילות שיש לנקוט במקרה ויתגלה אסבסט וידווח למשרד להגנת הסביבה בהתאם.</p> <p>תוצאות סקר האסבסט או סיכום עבודת המפקח יועברו למשרד להגנת הסביבה או למורשה מטעמו.</p> <p>ב. הכנת תכנית לניהול/שימור הנגר וביצועה יהיה תנאי להיתר בניה :</p> <p>התכנית תוגש בקני"מ 1:500 ותאושר ע"י מהנדסת רשות הניקוז ומוסד התכנון המקומי והמחוזי.</p> <p>כמו כן כתנאי להיתר הבניה יוכן מסמך לתפעול ולתחזוקה של אמצעי ניהול/שימור הנגר. מוצאי הניקוז לחוף הים יידרש באישור מוקדם מהרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבניה באזור מבני הציבור יהיה תכנון מרחב הכניסה לשערי בית הספר בצורה מפורטת על מנת ליצור מרחב בטוח בהתאם להנחיות, לרבות - רוחבי מדרכות, מעקות למניעת חציות וכד' ( תכנון לאור ההנחיות המעודכנות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך אוקטובר 2019, משרד התחבורה ). יש להעביר את מפרצי תחנות הקצה של התחבורה הציבורית לצד הצפוני בכביש הפנימי מס 3 על מנת למנוע חציות אקראיות של תלמידים ( יש ליצור מרווח מתאים לפני מעגל התנועה על מנת לא ליצור שטחי ראייה נסתרים ).</p> <p>יש להעביר את הסדר התנועה המפורט לנושא זה לאישור משרד התחבורה ורשות תמרור מרכזית.</p> <p>בהתאם לסוג בית הספר המקודם- יש לאפשר מפרצי תחנות "נשק וסע" בצד הצפוני.</p> <p>ד. בתאי שטח 4001 ו-4002, תנאי למתן היתר למבני המגורים יהיה מתן היתר לשטחים הציבוריים תחילה, או לשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים, כגון - בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, טיפת חלב, מרפאה וכו'. מיקומו המדויק והסופי של השטח הציבורי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. בתא שטח 8002, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המחוזית.</p> <p>ו. בתאי שטח 8002 ו-9001, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית תאורה שתתייחס למניעת זיהום אור כלפי שטח הגן הלאומי אכזיב, לאחר היוועצות עם רשות הטבע והגנים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>6.11 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>בתאי שטח 4001 ו-4002, תנאי לקבלת תעודת גמר למגורים יהיה קבלת תעודת גמר למבנה למסחר ומבני ציבור או בשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים.</p> <p>מבקש ההיתר בתאי השטח הנ"ל, יבנה את מוסדות הציבור על חשבונו עד לרמה של גמר מלא</p>	<p><b>6.11</b></p>



6.11

**תנאים למתן תעודת גמר**

כולל ריצוף, חלונות, אלומיניום, הכנת תשתיות לחשמל ותקשורת, הכנות למיזוג אוויר ואינסטלציה, מים, ביוב וכלים סניטריים. תכנון הבינוי, חלוקת החללים ושטחי הפיתוח והחניה לטובת מבני הציבור יאושרו בידי מהנדס העיר, לרבות כל חומרי הגמר, הצטיידות ואיבזור.

השלמת ביצוע כל החלקים הציבוריים כמפורט לעיל, לשביעות מהנדס העיר, יהווה תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים.

6.12

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

עקב חשד להימצאות אסבסט פריך בקרקע בשטח התכנית, תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הגשת דו"ח מסכם של מפקח אסבסט פריך למשרד הגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

6.13

**עתיקות**

תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח : 5001, 5002, 6001, 6002, 7008, 8001, 8002 יהיה קבלת חו"ד של רשות העתיקות.

יוזמת התכנית, חברת שחף נהריה, ו/או הנכנס בנעליה - מבקש ההיתר בתאי שטח 4001 ו-4002 יממן את כל חפירות ההצלה ככל שתידרשנה, במגרשים הציבוריים 8001 ו-8002 וכן כל הוצאה אחרת שתידרש בידי רשות העתיקות.

6.14

**שמירה על עצים בוגרים**

עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור אטום קשיח וחזק (איזכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור וסיווג 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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.15

**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק. ינוכו מההשבחה כל עלויות הבניה של שטחי הציבור החניות והפיתוח לטובתם בהתאם לעלויות בפועל ללא רווח יזמי וללא רווח קבלני פחות 10%.

.7

**ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית בתוך 10 שנים מפרסומה לתוקף. הוראה זו מנחה ולא מחייבת.

