

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0828293

הגדלת אחוזי בניה, רחוב לוטם - נהריה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בנין, ברחוב הלוטם 6, נהריה.
שטח מותר לפי ג' במ 21 - 247.32 מ"ר
התכנית מוסיפה 50 מ"ר נוספים = סה"כ 297.32 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה, רחוב לוטם- נהריה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
210-0828293	מספר התכנית	
0.537 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209129	קואורדינאטה X
766662	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב לוטם 6, שכונת עין שרה הדרומית בעיר נהריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	לוטם	6	

שכונה עין שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19919	מוסדר	חלק	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2018	4253	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21011
07/03/1988	1208	3537	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4427. הוראות תכנית ג/ 4427 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 4427
06/12/1990	767	3823	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6355. הוראות תכנית ג/ 6355 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6355
01/04/1993	2079	4096	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 21 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	ג/ במ/ 21



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סכימת תוספות בניה	15: 00 02/05/2021	פרי רימר	02/05/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 43 21/04/2021	פרי רימר	13/01/2020		1: 250	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



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
	פרטי	אליה זגלמן			נהריה	לוטם	6			ilya.zegelman@intel.com
	פרטי	סטלה זגלמן			נהריה	לוטם	6			ilya.zegelman@intel.com
	פרטי	איגור טבצ'ניק			נהריה	לוטם	6			inna.tabachnik@intel.com
	פרטי	אינה טבצ'ניק			נהריה	לוטם	6			inna.tabachnik@intel.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליה זגלמן			נהריה	לוטם	6			ilya.zegelman@intel.com
בעלים		סטלה זגלמן			נהריה	לוטם	6			ilya.zegelman@intel.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
inna.tabachnik@intel.com			6	לוטם	נהריה			איגור טבצ'ניק		בעלים
inna.tabachnik@intel.com			6	לוטם	נהריה			אינה טבצ'ניק		בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
riehmermp@012.net.il		049879621	73	נס עמים	נס עמים	סטודיו p.r - פרי רימר		פרי רימר	עורך ראשי	
emil.elias77@gmail.com				(1)	כפר כנא		1092	אמיל אליאס	מודד	מודד

(1) כתובת : מיקוד 16930 ת.ד 627.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הגדלת אחוזי בניה והקטנת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי, לפי סעיף 62א (א) (16) לחוק תכנון ובניה.
- ב. שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק תכנון ובניה.
- ג. הגדלת תכסית, לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
100	מגורים א'	מבנה להריסה 2

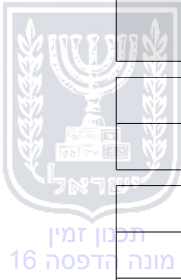
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	537.66	מגורים א 1 וילות
100	537.66	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	537.66	מגורים א'
100	537.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	להקמת מבני מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>צפיפויות, שטח בניה מותר באזור מגורים א-1 (וילות)</p> <p>שטח בניה כללי מותר בכל הקומות (לא כולל הגג בין תקרה לרום הגג שלא יעלה על 2.20 מ') יהיה 71% משטח החלקה ב-2</p> <p>יח"ד. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות ותאי ביקורת לתשתית כמפורט להלן. בגבולות הצדיים והאחוריים של המגרש תבנינה גדרות רשת לפי מפרטי מה"ע נהריה.</p> <p>על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארונות סעף לחשמל וטלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שמטרתן להגן על ארונות אלו.</p> <p>גובה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2.8 מטר מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגבה המזערי בפינות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או החסנה לא יקטן מ 2.2 מטר.</p> <p>תינתן עדיפות לגגות משופעים מרעפי חרס או בטון.</p> <p>יותר להקים מרפסת בתחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע ובמקרה של גג שטוח.</p> <p>תותר הקמת חניה פרטית מקורה בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מגרשים ששטחם פחות מ-500 מ"ר או פחות מ-700 מ"ר בשיעור שלא יעלה על 5% משטח מגרש מזערי במ"ר כאמור בטבלת חלוקה לאזורים והשימושים המותרים, יקנו זכויות של מגרשים בשטח של 500 מ"ר או 700 מ"ר בהתאם.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מפרטים אחידים אשר יקבעו ע"י מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות ותאי ביקורת לתשתית כמפורט להלן. בגבולות הצדיים והאחוריים של המגרש תבנינה גדרות רשת לפי מפרטי מה"ע נהריה.</p> <p>על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארונות סעף לחשמל וטלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שמטרתן להגן על ארונות אלו.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. על בעלי הקרקע לשאת בהוצאות פיתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניות וכו' כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות</p>

4.1	מגורים א'
	סלילה, פיתוח וניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	2	30	71	381	84	297 (1)	537	100	מגורים א'	מגורים א'
5 (4)	5 (5)	4 (4)	4 (3)	2	(2)										

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:

- תותר הקמת חניה פרטית מקורה בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. תקן החניה יהיה: מקום חניה אחד לדירות ששטחן עד 110 מ"ר. שני מקומות חניה לדירות ששטחן עולה על 110 מ"ר.
- יותר להקים מרפסת בתחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע והן במקרה של גג שטוח.
- באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של הגג ללא תוספת אחוזי בניה לכלל המבנה.
- הקטנת קווי הבנין בתכנית זו הם עבור הפרגולות הקיימות בלבד. כל בניה חדשה תהיה לפי קווי הבנין מתכנית ג/במ/21.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבניה הכללי המותר בכל הקומות (לא כולל הגג בין תקרה לרום הגג שלא יעלה על 2.2 מ') יהיה משטח החלקה עבור 2 יח"ד.
- (2) מותר 2 קומות ללא קומות עמודים, באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2.8 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגובה המזערי בפינות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או אחסנה לא יקטן מ 2.2 מטר.
- (3) הקטנת קו הבנין מתוכניות מתאריות מותרת עבור פרגולה בהגדרתה בתקנות ומבניה קלה בלבד.
- (4) או לפי תשריט.
- (5) או קו בנין לפרגולה לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות .</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שחמור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p> <p>תותר הקמת חניה פרטית מקורה בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחיד עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תקן החניה יהיה כדלקמן: מקום חניה אחד לדירות ששטחן עד 110 מ"ר. שני מקומות חניה לדירות ששטחן עולה על 110 מ"ר.</p> <p>באזור מגורים א-1 תהיה החניה כולה בתחום המגרש.</p>
6.3	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 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 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו








חשמל	6.3
<p>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני מונה הדפסה 16 תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר נהריה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית נהריה. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית נהריה. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תכנון השטחים הפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>*בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>*תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות.</p>	

	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור 2. הייתה בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש 3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות. <p>1.הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>פיקוד העורף-תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p> <p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. על בעלי הקרקע לשאת בפיתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פיתוח וניקוז.</p> <p>ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מפרטים אחידים אשר יקבעו ע"י מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות ותאי ביקורת לתשתית כמפורט להלן :</p> <p>בגבולות הצידיים והאחוריים של המגרש תבנינה גדרות רשת לפי מפרטי מה"ע נהריה.</p> <p>ד. על בעלי הקרקע ו/או יזמי הבניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארונות סעף לחשמל וטלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שמטרתן להגן על ארונות אלו, הגומחות תבנינה כשהן משולבות בגדרות האחידות שבחזית המגרש.</p> <p>ה. על בעלי הקרקע ושאר יוזמי הבניה להגיש עם הבקשות להיתר בניה גם תוכניות פיתוח בקני"מ 1:250 ובהן פירוט גובה הקרקע הסופי המוצע המאפשר ניקוז המגרשים לדרך הגובלת הקרובה, דרכי הגישה והחנייה, תכנית הגינון, מיקום מתקני האשפה, מיקום מוסכים, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או בגבולותיו.</p>	
	<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>עיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>א. בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות תכניות להיתר להקמת בנינים במידה ותשתכנע כי אין הן עומדות בתקנות תכנית זו, או אין הן עונות על דרישות התכנוניות והאסטטיות המתחייבות מתכנית זו. מכן מוסמכת הוועדה לדרוש פירוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה ופרטי פתוח המגרש גינונו וכדומה.</p> <p>ב. באם הבנין אינו נבנה בשלב אחר במלואו, בסמכות הוועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.</p> <p>ג. גגות משופעים מרעפי חרס, בטון או אחרים יעודפו באזור זה.</p> <p>ד. תידרש התייחסות רשות העתיקות כתנאי להיתר.</p>	



היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי בעת אישור תכנית זו

