

Ⓢ

677

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית ב.ע. ממורטת מס' ג/בת/98

אזור תעשייה "הדר נהריה"

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה

(חוראת שעה) התש"ן 1990

והוראות חוק זה חלות עליה.

יוזם התכנית: עיריית נהריה

מגישי התכנית: משרד התמ"ט באמצעות חפ"ת

עורך התכנית: מ. רטנר אדריכל ובונה ערים
רח' יפה נוף 123, חיפה. טל. 04-381991

מאי 1993

כרמל פרינט-4-חדרנהריה

מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
נפת עכו
מרחב תכנון מקומי נהריה
אזור תעשייה "הדר נהריה"
תכנית בנין עיר מפורטת מס' ג/בת/98

שם התכנית: "אזור תעשייה "הדר נהריה" - הרחבת אזור תעשייה צפוני.
מרחב תכנון: מרחב תכנון מקומי נהריה.
תכנית מס': תכנית מפורטת מס' ג/בת/98
שנוי לתכנית מפורטת מס' ג/4403.
שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' 851.
עם אשור תכנית זו יחיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח
הכלול בה על פי סעיף (ת) 4 בחוק חליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן -
1990.

מחוז: הצפון

נפת: עכו

מועצה מקומית: עיריית נהריה.

גושים: גוש 18206 חלקות מקוריות 14-8, 15 חלק, 16 חלק.
גוש 18207 חלקות מקוריות 3 חלק, 4 חלק.

שטח התכנית: כ-92 דונם.

ייעוד השטח: אזור תעשייה ומלאכה.

יוזם התכנית: עיריית נהריה חתימה _____

מגיש התכנית: משרד התמ"ס באמצעות חפ"ת חתימה _____

מתכנן/עורך התכנית: אדריכל מיכאל רטנר חתימה _____

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל חיפה חתימה _____

תאריך: _____

1.0 מטרת התכנית:

- א. שנוי התכנית הראשית: שנוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור תעשיית מלאכה ומסחר לשם הרחבת אזור התעשייה הצפוני נהריה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע ותכליות בתחום התכנית.
- ג. קביעת מערכת הדרכים והחניות.
- ד. קביעת חוראות בנייה בשטח התכנית.
- ה. חלוקה למגרשים.
- ו. קביעת חוראות בדבר פתוח השטח.
- ז. קביעת חוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.

2.0 חלות וכפיפות מסמכי התכנית

- א. תכנית זו תחול על השטח חמותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליו. התכנית כוללת:
חוראות התכנית בכ"ב (10 עמודים)
תשריט בקני"מ 1:1250, 1:5000, 1:10,000
- ב. פירוש מונחים בתכנית זו יחיו ע"פ הפירושים חניתנים ב"חוק התכנון וחבניה תשכ"ח 1965" בתקנותיו ותיקוניחם, אלא אם חוגדרו במפורש בתכנית זו.

3.0 שימושים בקרקע ובמבנים

- א. לא יינתן רשיון לבניה לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

4.0 ציונים בתשריט:

מספר	ייעוד השטח	חסימון בתשריט	הערות
1	גבול התכנית	קו כחול עבה	
2	שטח חקלאי	שטח מקווקו ירוק ולבן לסרוגין	
3	תעשייה, מלאכה	שטח צבוע בסגול. תחום בסגול כח	
4	שטח צבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בחיר	
5	דרכים קיימות	שטח צבוע בחום ספית	
6	דרכים וחניות מוצעות	שטח צבוע בורוד	
7	דרכים לבטול	שטח מקווקו בקוים אדומים	
8	סימון חלקה קיימת	קו ירוק	
9	סימון חלקה מוצעת	מספר ועגול בצבע חשרטוט	
10	סימון חלקה לבטול	קו מקוטע בצבע ירוק	כניל עגול החלקה
11	סימוני חדרך	עגול מחולק ל 4 רבעים: רבע עליון: מס' חדרך רבעים צדדים: מרחק קו בנין רבע תחתון: רוחב חדרך	

5.0 רשימת התכליות

5.1 שטחים למבני תעשיה (צבע סגול) ישמשו למבנים לתעשיה, בתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מתקני אחסנה, מוסכים וכן חנויות, מזנונים, משרדים ואולמי תצוגה המשרתים את צרכי מבני התעשיה.

5.2 שטח צבורי פתוח (צבע ירוק) ישמש לצורך שבילים, גנים, מגרשי ספורט וכל שמוש אחר שמטרתו לשרת את עובדי אזור התעשיה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים באשור הועדה המקומית. תותר חצבת שלטתמצאות באשור הועדה המקומית.

5.3 דרכים (צבע חום, ורוד) ישמשו לכבישים, מדרכות, נתיבי רכיבה לאופניים מעברים, חניה, תעלות נקוז.

6.0 טבלת שמושי הקרקע וזכויות הבניה

קוי בנין			שטח בניה כולל	מס' קומות	גובה חמבנה	תכסית %	% בניה כולל	שטח מגרש מ"ר	ייעוד השטח	מס' חמגרש
א	צ	ק								
5	0-5	5	5400	3	15	40	120	4500	תעשיה ומלאכה	1
5	0-5	5	6120	3	15	40	120	5100	תעשיה ומלאכה	2
5	0-5	5	17076	3	15	40	120	14230	תעשיה ומלאכה	3
5	0-5	5	1800	2	12	50	100	1880	תעשיה ומלאכה	4
5	0-5	5	2400	2	12	50	100	2400	תעשיה ומלאכה	5
5	0-5	5	4000	2	12	50	100	4000	תעשיה ומלאכה	6
5	0-5	5	4265	2	12	50	100	4265	תעשיה ומלאכה	7
5	0-5	5	2300	2	12	50	100	2300	תעשיה ומלאכה	8
5	0-5	5	2300	2	12	50	100	2300	תעשיה ומלאכה	9
5	0-5	5	2300	2	12	50	100	2300	תעשיה ומלאכה	10
5	0-5	5	1800	2	12	50	100	1800	תעשיה ומלאכה	11
5	0-5	5	1800	2	12	50	100	1800	תעשיה ומלאכה	12
5	0-5	5	1750	2	12	50	100	1750	תעשיה ומלאכה	13
5	0-5	5	4700	2	12	50	100	4700	תעשיה ומלאכה	14
5	0-5	5	4700	2	12	50	100	4700	תעשיה ומלאכה	15
5	0-5	5	1400	2	12	50	100	1400	תעשיה ומלאכה	16
5	0-5	5	1400	2	12	50	100	1400	תעשיה ומלאכה	17
-	-	-	-	-	-	-	-	12140	דרך (11)	18
-	-	-	-	-	-	-	-	1873	דרך (15)	19
-	-	-	-	-	-	-	-	1443	דרך (13)	20
-	-	-	-	-	-	-	-	9125	דרך (ארצית)	21
-	-	-	-	-	-	-	-	2365	ש.צ.פ.	22
-	-	-	-	-	-	-	-	675	ש.צ.פ.	23
			65511					91846		סח"כ

6.1 קווי בנין:

- קווי בנין קדמיים: על פי המסומן בתשריט, לפחות 5 מ'.
- קווי בנין צדדי: 5.0 מ' או 0 בתנאי קיר אטום.
- קווי בנין אחורי: 5.0 מ' או 0 בתנאי קיר אטום.

6.2 תותר חקמת סככות כאמור בסעיף 6.1 אשר יחשבו במסגרת אחוזי הבניה הכוללים.

6.3 תותר חקמת מרתפים בשטח כולל של עד 50% משטח המבנה (תכסית). מרתפים בגובה נקי של עד 2.3 מ' לא יחשבו באחוזי הבניה.

6.4 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ 1000 מ"ר וכל חוראות התכנית יחולו עליו.

6.5 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים או יותר יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, וזאת באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה כנייל.

7.0 חיתרי בניה

7.1 חיתר בניה לחקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התכנית, כחוק.

7.2 הנחיות סביבתיות למתן חיתר בניה ורשיון עסק:

- א. בקשה לחיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ותוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית. תנחיות אלה תקפות גם לגבי חקמת שוק עירוני בין אם הינו מחוזה עסק טעון רישוי כמשמעותו בחוק רישוי עסקים ובין אם לאו.
- ב. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה". בחינת האפשרות למפגעים תהיה עפ"י נתוני שאלון השלכות סביבתיות.

- ג. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממשרד
חבריאאות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית וע"פ תנאי
איגוד ערים לאיכות סביבה גליל מערבי.
- ד. עבודות תשתית או כל עבודה בקרקע בתחום המגרשים מס' 8-14 או
בכל קרקע החשודה כמכילה שרידי אסבסט, תעשה רק לאחר חכנת
מסמך סביבתי לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה כאשר המסמך
יכלול:
- א. סימון השטחים החשודים כמכילים פסולת אסבסט.
ב. פירוט הפתרון המוצע לשיפוט וסילוק האסבסט.

8.0 תכנית הגשה ותנאי בניה

חתכנית או בקשה לחיתר בניה תכלול:

- 8.1 ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל: שטחי ייצור, מתקני
עזר לתעשיה, מתקני הנדסיים, מבני שרותים ומנחלה וכו'.
- 8.2 בכל חזיתות המבנים יחיה התגמיר עמיד עד ולא תותר בניה בלוקים,
אסבסט טיח).
- 8.3 מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, גידור ושערים, מקלטים, תאורה
ועוד.
- 8.3.1 אם לא צויין אחרת - תגונן לפחות 30% מאורך קו חזית
המגרשים הפונים לרחוב וינטעו עצים בוגרים ע"י החוכר.
- 8.3.2 הגדרות בשטח התכנית תחיינה בתגמיר אחיד ובגובה מזערי של
1.2 מ'.
- 8.3.3 תכנית שילוט מפורטת בשטח המגרש ועל חזיתות המבנים.
- 8.3.4 בקצה רחבות תמרון הגובלות בכביש הארצי יותקנו גדרות
הסתרה בגובה 3 מ'.
- 8.3.5 בשטח הנמצא בין אזור תעשיה לבין אזור מגורים תוקם שדרת
הפרדה נטועה בעצים בוגרים ע"י חיזום.
- 8.4 שלבי ביצוע ולוחות זמנים משוערים.
- 8.5 תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוב, חשמל.
- 8.6 א. השימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר, הכל בכפוף לחנחיות
מהנדס העיר.

ב. "לאחר פרסום להפקדה, ניתן יחיה לאשר ולבצע עבודות עפר ושירותי תשתית בתחום התכנית".

8.7 תחומים בעלי השפעה סביבתית.

- 8.7.1 איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יחיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (חזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנייל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל חקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תחום.
- 8.7.2 ניקוז מי גשם - מערכת הניקוז תחיה מופרדת מקווי איסוף וחובלת השפכים; התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.
- 8.7.3 פסולת - התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולות: ביתית, תעשייתית ורעילת.
- 8.7.4 טיפול אקוסטי - מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.
- 8.7.5 זיחום אויר - מקורות לפליטת מזחמים לאויר מתחום המפעל, ואמצעים למניעת זיחום אויר ועמידה בתקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.
- 8.7.6 חומרים רעילים - פירוט סוגים וכמויות, תנאי איחסון (לחומרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיחום סביבה.
- 8.7.7 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטות קרינה מתמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק.

9.0 דרכים

- א. דרכים - ישמשו לכבישים, מדרכות, חנייה מסודרת, גינון תיעול ומעבר לשרותי תשתית.
- ב. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט. קווי בנייה בחתאם למסומן בתשריט.
- ג. הדרכים יכללו נתיב רכיבה לאופניים.

10.0 חנייה

- החנייה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה "התקנת מקומות חנייה" התשמ"ג 1983.
- החנייה לרכב פרטי, לרכב תפעולי ולמשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה - יחיו בתחום המגרש.

11.0 מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים.

12.0 שרותים

- 12.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה לחוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל. מרווחי הבנייה מקווי חשמל עיליים יחיו כדלקמן: קו מתח גבוה 6.5 מ' מקצה בנין אל החוט הקיצוני. קו מתח נמוך - 2.5 מ' מקצה בנין אל החוט הקיצוני.
- 12.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של העיר נהריה.
- 12.3 נקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בחתאם לחוקי ניקוז חנוגעים.
- 12.4 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית בחתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה חייבת לדרוש הקמת מתקני טיחור שפכים בתחומי המגרשים (קצב טיפול), במידה ולדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי עלולים השפכים לזחם את מערכת הביוב העירונית.

13.0 משך ביצוע התוכנית

תחילת בצוע התכנית תחשב:

- א. תוך שנתיים מאישור התכנית - סיום כל התשתיות הכוללות, פריצת דרכים, מים וביוב.
- ב. תוך שנתיים מאישור התכנית - סיום 25% מיסודות הבניה.
- ג. התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.
- ד. תותר הוצאת חיתר לביצוע עבודות עפר ותשתית בתקופת התפקדה.

ה' תשנ"ו כ"ח חשוון
 ה' ק' תשנ"ו (הוצאת שעה) חושבן 1590
 אישור תכנית מס. א/ת"א 98
 הועדה לבנייה למגורים (מס.מ. - 98-98)
 החליטה ביום 15.3.96 ללאשר את התכנית.

 ע"ה תשנ"ו ללמנה

 מנהל מיזם התכנון

הנדעה על אישור תכנית מס. א/ת"א 98
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4391
מיום 15.3.96 (תשנ"ו) א"ה 23/2