



עיריית נהריה

MUNICIPALITY OF NAHARIYA ISRAEL

תכנית מס' א/6639
שינוי לתכנית מתאר א/851

תקנון

1. שם תוכנית
תכנית זאת תקרא תכנית מס' א/6639 שינוי למתאר א/851 נהריה ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מקום התכנית
מחוז - צפון
נפה - עכו
עיר - נהריה
גושים: 18172 חלקות: 58, 64, 96-110, 113, 114
121 + ח"ח 63
גוש : 18175 חלקות: 89-91, 93, 94
95 + ח"ח 92, 96
3. גבולות התכנית
צפון, דרום, מזרח, מערב - גבולות של אזור תעשיה ומלאכה זעירה לכל אורך רח' לוחמי הגטאות.
4. יזם התכנית
עיריית נהריה - ועדת בנין ערים
5. בעלי הנכס
שונים + עיריית נהריה
6. עורך התכנית
עיריית נהריה - משרד מהנדס העיר
7. מטרת התכנית
שינוי לתכנית מתאר א/851, תוספת לשימושים המותרים באזור תעשיה ומלאכה זעירה לכל אורך רח' לוחמי הגטאות לשימוש מסחרי בלבד.
שינוי יעוד בחלקה 102 בגוש 18172 ממבנה "ציבורי" לתעשיה ומסחר.
8. התיחסות לתכנית אחרות
על כל שטח של התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר א/851 נהריה פרט התיקון הבא:
יש להוסיף ברשימת השימושים שהועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנים ושימוש במבנים קיימים גם למטרה מסחרית - לאורך רח' לוחמי הגטאות בלבד.
זכויות הבנייה הם על פי המפורט בטבלה המצורפת לתקנון.

שעות קבלה:

במים א', ד' 13.00-08.30, 16.00-18.00
במים ב', ג', ה' 13.00-08.30

שד' הגעתון 19 נהריה, מיקוד 22100
ת.ד. 78, טל. 04-9879811
פקסמיליה: 04-9922303
מוקד: משעה 07.00 עד שעה 19.45



עיריית נהריה

MUNICIPALITY OF NAHARIYA ISRAEL

9. שמוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לזו המפורטת ברשימת התחליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

השמושים

האזור

מלאכות מכל הסוגים פרט למזיקות. תעשיה, פרט לתעשיה מזיקה. רשאית הועדה המקומית לא להתיר הקמת מבנים או את השמוש בהם אם היא סבורה כי הקמת מבנים כנ"ל או השמוש בהם עלול לגרום נזק לסביבה מבחינה בריאותית או מכל בחינה אחרת.
כל סוגי המסחר למעט מועדונים, מכל הסוגים, דיסקוטקים, פאבים וכדומה.

א. אזור תעשיה זעירה, מלאכה ומסחר

— שטחי מעבר לתנועה רגלים ורכב וכן חניה.

ב. דרכים

11. שטח הבניה וגובה המבנים המותרים באזור מלאכה ותעשיה קלה

שטח הבניה המותר הוא 110% משטח המגרש. שטח זה כולל שטחי ההחסנה והשרות. גודל המגרש המינימלי המותר הינו 900 מ"ר או כפי שקיים, התבססת המותרת 40%, וגובה המבנה לא יעלה על 3 קומות או 11.5 מ'. במידה ותבנה חניה תת-קרקעית יוספו 80% למטרה זו בלבד.

12. חלוקה חדשה:

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק "2" סימן "ז" סעיף 123 לחוק וירשמו בספרי המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון והבניה - תשכ"ה - 1965

שעות קבלה:

במים א', ד' 13.00-08.30, 16.00-18.00
במים ב', ג', ה' 13.00-08.30

שד' הגעתון 19 נהריה, מיקוד 22100
ת.ד. 78, טל. 04-9879811
פקסמיליה: 04-9922303
מוקד: משעה 07.00 עד שעה 19.45



עיריית נהריה MUNICIPALITY OF NAHARIYA ISRAEL

13. קווי הבניה :

1. קווי הבניה המותרים יהיו - צדדי - 3 מ' - אחורני - 8 מ' קדמי - 5 מ'
2. קו בניין לביוון מסילת הברזל 15.0 מ' מציד המסילה.

14. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות תכניות להקמת בנינים במידה ותשתכנע כי אין הן עומדות בתקנות תכנית זו, או אין הן עונות על הדרישות התכנוניות והאסטטיות המתחייבות מתכנית זו. כן מוסמכת הועדה לדרוש פרוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו. פרוט הצבעים של המבנה ופרטי פתוח המגרש, גיננו ובדומה.
- ב. באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו. בסמכות הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.

15. פתוח המגרשים וסביבתם:

- א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשים לשביעת רצון מהנדס הועדה.
- ב. על בעלי הקרקע לשאת בהוצאות פתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הצמודים הפתוחים, החניות וכו'. כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פתוח וניקוז.

16. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה בחוק.

17. הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בתחום תכנית זו:

- א. בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר הוראות או תנאים בנושאים הבאים:
1. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל או כל עסק שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו כמשמעותו בחוק. כמקורות רעש יחשבו גם הפעילויות הנלוות לתהליך.
2. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות וברמת מזהמי אויר שמקורם בתהליך היצור.

שעות קבלה:

בימים א',ד' 13.00-08.30, 16.00-18.00
בימים ב',ג',ה' 13.00-08.30

שד' הגעתון 19 נהריה, מיקוד 22100
ת.ד. 78, 70 9879811-04
פקסמיליה: 9922303-04
מוקד: משעה 07.00 עד שעה 19.45



עיריית נהריה

MUNICIPALITY OF NAHARIYA ISRAEL

3. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

4. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

5. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך היצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה.

6. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים כנ"ל בהתאם לסוגים ולכמויות החומרים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצאים למניעת זיהום או סכנה.

7. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים. מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה וגידור.

לאבי כל הכלול בסעיפים 7 - 1 על בעל הבקשה להיתר להגיש תוכניות לאישור משרד לאיכות הסביבה. הנחיות משרד לאיכות הסביבה מחייבות.

8. פתוח השטח: הסדרת שטחים לאחסון פתוח. גינון וכיו"ב.

ב. בקשה להיתר בניה למפעל או עסק הנמנה על רשימת "עסקים בעלי השלכות סביבתיות נרחבות" (להלן הרשימה) של המשרד לאיכות הסביבה הלקוחה מתוך התוספת לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשל"ג 1973 (להלן התוספת) תומצא לחוות דעת מוקדמת של איגוד הערים לאיכות הסביבה או למשרד לאיכות הסביבה.

להלן פירוט העסקים הכלולים ברשימה על פי מספרם הסידורי כפי שהוא מופיע בתוספת.

רשימת העסקים בעלי השפעות סביבתיות נרחבות לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) התשל"ג - 1973 ותוספתו

42, 44, 48 (א), 49, 51, 52, 54, 55, 56 (א), 56 (ג), 57 (א), 58, 60, 66, 66 (א), 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 81, 84 (א), 85, 86, 91 (א), 93, 96, 97, 98, 136, 137, 137 (א), 139, 140, 141, 143, 143 (א), 145, 150, 153, 156, 157, 159, 162 (א), 164 (א), 164 (ב), 165 (א), 166 (א), 166 (ג), 167, 168 (א), 179, 180, 188.

שעות קבלה:

במים א', ד' 13.00-08.30, 16.00-18.00
במים ב', ג', ה' 13.00-08.30

שד' הגעתון 19 נהריה, מיקוד 22100
ת.ד. 78, טל. 04-9879811
פקסמיליה: 04-9922303
מוקד: משעה 07.00 עד שעה 19.45



עיריית נהריה

MUNICIPALITY OF NAHARIYA ISRAEL

הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות" בו יפורט כל המידע הרלוונטי על פי סעיף מס' 1 לעו"ל.

ג. בכל מקרה בו קיים חשש על פי דעת הועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה למפגעים או לזיהום סביבתי ובהתחשב במיקום המפעל ביחס לאזורים מגורים סמוכים יוגש ע"י המבקש תסקיר השפעה על הסביבה.

ד. ההנחיות לרמות פליטות מותרות מכל מפעל ינתנו בהתחשב בכמות הפליטות הכללית של אזור התעשייה.

18. בניה בקרבת קווי חשמל:

18.1 לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יונתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

18.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

18.4 תחנות טרנספורמציה פנימיות תיבנה בשטח לאזור תעשייה ומסחר בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים.
על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

שעות קבלה:

בימים א', ד' 18.00-16.00, 13.00-08.30
בימים ב', ג', ה' 13.00-08.30

שד' הגעתון 19 נהריה, מיקוד 22100
ת.ד. 78, טל. 04-9879811
פקסמיליה: 04-9922303
מוקד: משעה 07.00 עד שעה 19.45



עיריית נהריה

MUNICIPALITY OF NAHARIYA ISRAEL

בעלי הקרקע יחיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטראנס'.

18.5 על משימי בקשת הבנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טראנס' הדדושה בבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טראנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

19. ח נ י ה:

יש להקצות שטחי חנייה בתוך המגרשים ע"פ תקן שנקבע בחוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

20. שרותים:

א. ניקוז מי גשם:

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ב. אספקת המים:

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. ב י ו ב:

1. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר בתאום עם משרד הבדיאות התכנית לביווב צבורי ולא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביווב צבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביווב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

2. במפעלים בהם יש צורך בהקמת מתקני טיפול מיוחדים בביווב יעשה הדבר ע"י יוזמי הבניה עם הקמת המבנה. הטיפול בשפכים יעשה בתאום עם משרד הבדיאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ד. מקלטים:

מקלטים ו/או מרחבים מוגנים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

שעות קבלה:

בימים א', ד' 13.00-08.30 , 16.00-18.00
בימים ב', ג', ה' 13.00-08.30

שד' הגעתון 19 נהריה, מיקוד 22100
ת.ד. 78, 70. 04-9879811
פקסמיליה: 04-9922303
מוקד: משעה 07.00 עד שעה 19.45



עיריית נהריה

MUNICIPALITY OF NAHARIYA ISRAEL

21. טבלת שטחים

מצב קיים

תעשייה, מסחר	בנין ציבורי לא מסחרי	דרכים	סה"כ
44445 מ"ר	1000 מ"ר	10805 מ"ר	56250 מ"ר

מצב מוצע

תעשייה ומסחר	דרכים	סה"כ	
45445 מ"ר	10805 מ"ר	56250 מ"ר	
בעלות	קרקע פרטית	עירונית נהריה	

22. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קר בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימושים עיקריים
אזור מלאכה תעשייה קלה ומסחר	900	3	8	5	110	80 עמוד חניה תת קרקעית בלבד	מגרשים שטחי שדות
							מעל מפלס בניסה

אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטו מס' יח' למגרש		מס' יח' במגרש סה"כ	
לכסוי קרקע תכנית	סה"כ	מס' קומות	במטרים				
40	190	3	11.5				

* חתה זה קרקע מיועדת למגורים / קרקע סופית

שעות קבלה:

בימים א', ד' 18.00-16.00, 13.00-08.30
בימים ב', ג', ה' 13.00-08.30

לשירות הציבור
המחלקה לתכנון

שד' הגעתון 19 נהריה, מיקוד 22100
ת.ד. 78, טל. 04-9879811
פקסמיליה: 04-9922303
מוקד: משעה 07.00 עד שעה 19.45

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 6639/ז
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 18.4.96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 6639/ז
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4561
מיום 21.8.97 - 5319

הודעה על אישור תוכנית מס' 6639/ז
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון הקומי _____ ביום _____

הועדה המקומית
לבנין ותיכנון ערים, נהריה

החליטה בישיבתה מס' 43 מיום 8.11.88
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לבניה ולהיכנון ערים
עם המלצה להסקדה.

נהריה 23.04.91