

מחוז הצפון

עיריית נהריה

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה
 החליטה בשיבתה מס' 15621/05 מיום 9.3.05
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית עם המלצה
 לדיון והחלטה.
 דוד קדוש יו"ר ועדת המשנה המקומית
 גורן לבב מהנדס העיר והועדה המקומית

מתחם הפינה - נהריה

תכנית מפורטת ג / 15621

שינוי לתכניות מתאר מס' ג / 851, ג/במ/103, ג/10715

132 יח"ד

(תוספת 49 יח"ד)

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15621/05
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.10.06 לאשר את התכנית
 ליציל גדון
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדת הפניות

הודעה על אישור תכנית מס' 15621/05
 פורסמה בלוקט הנרשומים מס' 5647
 מיום 13.3.07

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

פרוייקט ההתחדשות העירונית

משרד הבינוי והשיכון - הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית

חברה מנהלת: א.הורביץ מהנדסים בע"מ

ינואר 2005	
ינוי 2005	עידכון
נובמבר 2005	הפקדה
דצמבר 2006	מתן תוקף

מתחם הפינה - נהריה

תכנית מפורטת מס' ג / 15621

שינוי לתכניות מתאר מס' ג/851, ג/במ/103, ג/10715

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/15621 : מתחם הפינה - נהריה.

2. מקום התכנית:

העיר נהריה, פינת הרחובות חיים וייצמן ו הנרייטה סאלד.

נ.צ.מרכזי: מזרח: 209050 צפון: 767600.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18172	187-189, 181-185	-

3. שטח התכנית:

7.69 דונם במדידה ממוחשבת.

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י, קרית הממשלה, רח' פלי"ם, חיפה. טל. 04-8630855 - בחכירה לפרטיים.

יזם ומגיש התכנית: עיריית נהריה. ת.ד. 78, נהריה 22100. טל: 04-9879811, פקס: 04-9922303

עורך התכנית: א. ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.ב. מנשה 37862. טלפקס: 04-6350019.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי, בנושאים המוזכרים בה, לתכניות מתאר מס' ג/851, ג/במ/103, ג/10715.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח - בנושאים המוזכרים בה,

תכנית זו עדיפה. בכל יתר הנושאים - יחולו בתחום התכנית הוראותיהן של תכניות המתאר.

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.

2. תשריט בקנ"מ 1:1,250 ו- 1:500 - מסמך מחייב.

3. נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.

4. נספח תנועה בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.

5. נספח נוף - מסמך מנחה: נספח פרטים; תשריט נופי.

7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הגשה	עידכון 1	הפקדה	מתן תוקף
ינואר 05	יוני 05	נוב' 05	דצמבר 06	

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.

תכנית בינוי ותשריט פיתוח: להגדרתם בתכנית זו. בסעיף 16.04 ובסעיף 16.04.03 בהתאמה.

9. באור סימני התשריט:

אזור מגורים ג'	בצבע צהוב
האזור המרכזי	בצבע כתום כהה
אזור מרכזי מיוחד	בצבע כתום כהה תחום אדום
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק
שטח למבני ציבור	בצבע חום תחום חום כהה
דרך קיימת ו/או מאושרת	בצבע חום
מבנים להריסה	קו עבה מקוטע צהוב
אתר עתיקות מוכרז	אזור תחום קו עבה מקוטע שחור
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מקוטע ומספר בצבע ירוק
גבול ומספר מגרש מוצע	קו רצוף ומספר מוקף מסגרת בצבע שחור
קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום
קו חשמל קיים	קו מקוטע ומנוקד לסירוגין בצבע אדום
קו חשמל קיים לביטול	קו מנוקד בצבע אדום
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך
מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ')
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ')

10. טבלת שטחים:

האיזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	ב- %	בדונם	ב- %
האזור המרכזי	בצבע כתום כהה	6.39	83.14		
אזור מרכזי מיוחד	בצבע כתום כהה תחום אדום			6.39	83.14
דרך קיימת ו/או מאושרת	בצבע חום	1.30	16.86	1.30	16.86
סה"כ שטח		7.69	100.0	7.69	100.0

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית:

תכנית מפורטת למתחם במרכז העיר נהריה, הכוללת חידוש פני המתחם באמצעות תהליך של פינוי והריסת מבנים ישנים קיימים ובינוי המחודש.

התכנית מבוססת על היקף בינוי מירבי של 132 יח"ד.

12. עיקרי הוראות התכנית:

הגדלת שטחי בנייה למגורים, תוספת קומות למבנים והגדרת שטחי מסחר וחנייה, באמצעות:

שינוי ייעוד מאזור מרכזי לאזור מרכזי מיוחד.

קביעת זכויות ומגבלות בנייה, איחוד וחלוקה מחדש של חלקות, קביעת הוראות לביצוע התכנית, קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
אזור מרכזי מיוחד	14,050
	132 יח"ד

14. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14.01 אזור מרכזי מיוחד

שימוש עיקרי: 1. מגורים, בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד. בקומות העליונות (6 - 9) - שטח עיקרי מירבי של 115 מ"ר ליח"ד - בתוספת מרפסת גג לא מקורה הצמודה ליח"ד.

2. מסחר בקומת קרקע של חלקי מבנה הפונים לרח' חיים וייצמן ולרחוב הנרייטה סאלד, אשר אינו מהווה מטרד ליחידות הדיור במתחם ובשכנותו, וחזית הכניסה אליו תהיה מרחובות אלו.

הקמת חנויות אלו מותנית בהקצאת מקומות חנייה לשימוש זה כנדרש בתקנות. הגישה, הכניסה, חדרי המדרגות והמבואות למגורים ולמסחר תהיינה נפרדות, וכן תהיה הפרדה בפתרונות סילוק אשפה ובמתקני שירותים אחרים - באופן שיימנע מטרד וזדז'. תישמר פרטיות הדיירים בקומות הכניסה למבנים.

ייבנה מעבר מקורה לציבור לאורך החזית המסחרית וברוחב מירבי 3.5 מ'.

בקומת הכניסה למגורים ייכללו מבואה, חדרי מדרגות ומעליות וחדרי שירות משותפים כגון אשפה וגז, קומה מפולשת מרוצפת ומגוננת, וכן ניתן יהיה להקים מחסן ומשרד לשימוש וועד הבית המשותף בשטח מירבי של 15 מ"ר. לא יותר חדר אשפה קומתי.

לכל יח"ד ישוויך מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר, אשר ימוקם בתחום המבואה של קומת המגורים ו/או בקומה תת"ק. תותר הקמת תחנות השנאה.

קומות תת"ק: תותר בניית שתי קומות תת"ק לחנייה ולשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

מצללות: כתנאי למתן היתרי בנייה למבנה, יתוכננו מעל כל המרפסות שאינן מקורות מצללות בשטח של 33% משטח המרפסת או 10 מ"ר - לפי השטח הגדול ביניהם (ולא יותר מ- 85% משטח המרפסת), ובעיצוב אחיד לכל המבנה, ליצירת חזית אחידה (המצללות ייבנו מחומר זהה וזבימור זהה כולל גוון, הכל לפי אישור מהנדס העיר). אין בסמכות הוועדה המקומית להתיר שימוש בזכויות השטחים המותרים למעבר מקורה ולמצללות - למטרות אחרות.

קווי בניין מיוחדים: * קו בניין צדדי 0 בין מגרשים 1001 ל- 1002.

• קו בניין קדמי: 3.5 מ' - לגגון, המקרה מעבר ציבורי במקביל לחזית מסחרית בלבד במגרש 1001, בחזית רחובות חיים וייצמן והנרייטה סאלד, בגובה מירבי 3 מ' ובגובה מיזערי 2.4 מ' (מפני מדרכה לתחתית גגון).

• קומות עליונות - 7, 8, 9 - יוקמן בהתאם לקווי בניין מיוחדים, המסומנים בתשריט:

א. מגרש 1001: ק.ב. קדמי לרחובות חיים וייצמן והנרייטה סאלד: 5 מ' לכל הקומות

ק.ב. צפוני (לחלקה 286): 11 מ' לקומה 7; 18 מ' לקומה 8; 26 מ' לקומה 9

ק.ב. מזרחי (גבול חלקה 186): 6.5 מ' לקומה 7; 8 מ' לקומה 8; 9.5 מ' לקומה 9.

ק.ב. פניתי (בגבול חלקה 186 - המהווה המשך לק.ב. צפוני של מגרש 1002): 9 מ' לקומה 7; 14 מ' לקומה 8; 20 מ' לקומה 9.

ב. מגרש 1002: ק.ב. קדמי לרחוב הנרייטה סאלד: 5 מ' לכל הקומות

ק.ב. קדמי לרח' ש.י. עגנון: 11 מ' לקומה 7; 18 מ' לקומה 8; 26 מ' לקומה 9

ק.ב. צפוני (גבול חלקה 186): 9 מ' לקומה 7; 14 מ' לקומה 8; 20 מ' לקומה 9.

ג. מגרש 1003 : ק.ב. קדמי לרחוב ש.י.עגנון : 8 מ' לקומות 7, 8, 9

ק.ב. קדמי לרחוב הנרייטה סאלד'זק.ב. צדדי צפוני : 11 מ' לקומה 8 ; 14 מ' לקומה 9.

ק.ב. צדדי מזרחי : 6.5 מ' לקומות 7, 8, 9

תכנית בינוי: היתר בנייה יונתן בכפוף להגשת תכנית בינוי לכל מגרש מגורים- בהתאם לסעיף 16.04 להלן.

בכל מגרש יתאפשר רישום המבנה כבית משותף. במגרש 1001 ניתן יהיה לרשום את המסחר ואת החנייה הצמודה לו בנפרד מהבית המשותף.

חנייה תת"ק וגישה אליה במגרשים 1001 ו-1002 יוגדרו כשטח משותף לדיירי שני המגרשים.

14.02 דרכים, חניות

ישמשו למעבר לרכב, למעבר להולכי רגל, למדרכות, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ולפרגולות, לשבילי אופניים, לנטיעות ולריהוט רחוב, לחנייה לרכב, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה. תוואי דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. אין להקים על כל קרקע, שהיא תוואי לדרך, כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים המדסיים, או הקמת מתקני דרך.

לא יונח בתוך דרך כל צינור או כל קו אספקה או סילוק מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

צפיפות מירבית - מס' יחיד מירבי	מבנה בנייה מירבי (4)	אחוזי בנייה (משטח מרש נטו) / שטח בנייה (מ"ר) - מירביים (3)			קווי בניין (מטרים) (1)	שטח (מ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים
		תכנית קרקע מירבית (5)	מרחק מפלס הכניסה	מרחק מפלס הכניסה			
סה"כ מירבי לכל מגרש	מס' יחיד מירבי לכל מגרש	מס' קומות בחתר אחד	מס' קומות מפלס כניסה + 9 קומות מעל מפלס כניסה	מרחק מפלס הכניסה	מרחק מפלס הכניסה	מרחק מפלס הכניסה	מרחק מפלס הכניסה
21	132 סה"כ לאזור	2 קומות מתחת מפלס כניסה	2 קומות מעל מפלס כניסה	5,303 מ"ר סה"כ לאזור	2,960 מ"ר	6,340 מ"ר	26,773 מ"ר
ממוצע למתחם	57	48%	1,896 מ"ר	2,760 מ"ר + 200 מ"ר מעבר מקורה	500 מ"ר למסחר	5,840 מ"ר למגורים	2,626 מ"ר
	38	51%	1,700 מ"ר	2,290 מ"ר	3,800 מ"ר למגורים	1,869 מ"ר	1,869 מ"ר
	38	45%	1,707 מ"ר	2,170 מ"ר	3,910 מ"ר למגורים	1,897 מ"ר	1,897 מ"ר

15.01 הגהיות כלליות (לסעיף 15):

- חנייה תת-קרקעית תאושר בקו בניין 0 לכל כיוון בשתי קומותיה, בתנאי הגשת מפה מצבית של המגרשים המובלים תוך ציון כל המבנים הממוקמים בקו בניין 0. אם קיימים מבנים כאלה יש לקבוע באמצעי זהירות הדדניים למניעת פגיעה במבנים אלו, באישור מהנדס העיר נהריה. במגרשים 1001-1002 תתכן חנייה תת-קרקעית, הכוללת גישה משותפת - בדומה למתואר בנספח תנועה (מסמך 4 לתכנית). חנייה תת-קרקעית בקו בניין 0 לא תכלול במבנה מעל מפלס המדרכה הסמוכה. תכנית בינוי תפרט קווי בניין בכל מגרש, קווי בניין אחרי ואדמיניסטרטיביים לקומות עליונות (קומות 7, 8, 9) ולגגן מצויינים בסעיף 14.01 לעיל ובתשריט (מסמך 2) לתכנית). במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית - יקבעו קווי הבניין המסומנים בתשריט.

- קו בניין צדדי 0 מאושך בין מגרשים 1001 ו-1002 בתנאי שישמר מרחק מינימלי של 10 מטרים בין מבנים נפרדים, ובתנאי אישור תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים - כולל אפשרות לפתחים בקו בניין צדדי בתנאי שמירת המרחק כנ"ל.

- וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי הטבלה בסעיף 15 לעיל. תותר הקמת קומת חנייה תת-קרקעית שנייה (קומה 2 -), בשטח שירות המוסף על השטח המצויין בטבלה לעיל - לפי הצרכים ובכפוף ליתר הוראות התכנית. (4) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (ציאה מחדרי מדרגות; מתקן לדוד שמש; חדר מכונות מעליות) ובתנאי שמגברים אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה או במבנה מיזערי לפי דרישות תקן / בטיחות מתקן, ובכפוף להוראות סעיף 16 להלן.

כן מותר להתקין ארובה לכל מבנה, וכן אנטנה מרכזית אחת לכל מבנה. גובה מירבי לקומה מפולשת במבנה הכולל מסחר ואו משרדים יהיה 4.7 מ' נטו. גובה בנייה מירבי בקומות הינו מספר הקומות המירבי בחלק אחד - הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ואו בבקשה להיתר. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני מדרכה המבוהים ביותר לאורך דרך ציבורית גובלת.

(5) לצמצום הנגר העילי ולשימור משאבי מים - מחוייב פיתוח שטחים מגוננים בתחום המגרשים, כולל שטחים המיועדים לחילחול. תכנית קרקע מיזערית לחילחול:

27% במגרש 1001, 8% במגרש 1002, 10% במגרש 1003 (מומלץ במגרשים 1001 ו-1002 לתכנן במשולב, כך שהתכנית המיזערית - 20% משטח כולל).

מרפסות גג יחייבו בתכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל מרפסת. כ- 50% משטח קומת הקרקע אשר אינו מבונה - יגונן.

פרק 4 הוראות נוספות

16. הוראות ארכיטקטוניות:

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי, נוף ופיתוח:

- 16.01.01 בינוי המתחם ישלב ככל האפשר עקרונות בנייה יחקה ובנייה בת-קיימא לחיסכון באנרגיה ולמיזעור מסרדים.
- 16.01.02 בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו- גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר.
- 16.01.03 חזיתות המבנים, השטחים הציבוריים (המשותפים) בתוך ומחוץ למבנים ופיתוח המגרש - יחופו ויושלמו בחומרים קשיחים עמידים. לא יותר ציפוי טיח. חומרי הגמר והחיפויים כולל גווניהם - יאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורט חיפוי וגימור אחד לכל חלקי המבנה, לרבות פיר המעלית. בסמכות מהנדס העיר לאשר תכנית לעיצוב חזיתות אשר בה ישולב חיפוי חיצוני קשיח בצבע שונה לחלקי מבנה שונים.
- תכנון ועיצוב החזיתות יאפשר תחזוקה נאותה לטווח שנים ארוך, תוך הקפדה על חזות נאה של המבנים ועל התאמתם לסביבה. דגש מיוחד יינתן לעיצוב החזיתות הפונות לרחובות (וייצמן, סאלד, עגנון). בחזיתות קדמיות אלו, הוועדה המקומית רשאית להתיר או להגביל פתיחת מרפסות.
- 16.01.04 לא תותקן כל צנרת חיצונית גלויה (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, כבלים או אחרת) על חזיתות המבנים ו/או על הקירות התומכים והגדרות.
- 16.01.05 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. תותר הקמת סככת חנייה מפולשת נפרדת וכן מצללות וקריו מעברים לציבור מחוזרים קלים, אולם בגימור עמיד באישור מהנדס העיר.
- 16.01.06 התקנת מתלי ומסתורי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, מצללות, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה, מתקנים נוספים דומים וכן מתקנים טכניים על הגג (לרבות דוד שמש, פיר מעלית וחדר מכונות למעלית) - תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה וחזיתותיו, יתוארו בבקשה להיתר בנייה ויאשרו ע"י מהנדס העיר. מתקנים טכניים על גבי הגג ישולבו ברצף בנוי אחד במבנה סגור.
- פתרון מסתורי כביסה יהיה אחד. מסתורי כביסה ומזגנים ישולבו, אם ניתן, בחזיתות שאינן חזיתות רחוב, או לחליפין בנסיגה מקו בניין של חזית לרחוב.
- על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות המגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 16.01.07 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. אם יתוכנן גג משופע - יצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו.
- על גג פיר מעלית ו/או גג פיר מדרגות במבנה תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין לשירות ד"ר הבניין בלבד, על גבי תוף אחד בלבד, ובגובה המיזערי המדרש לתיפעול התקין.
- לא תותר התקנת אנטנות שאינן לצרכי יחידות הדיור ו/או מתקנים סלולריים למיניהם.

16.01.08 לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח- כולל מבנה קל או מסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה.

16.01.09 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטורד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. מדחסי מזגנים יונחו ע"ג משטחים קשיחים בגימור כדוגמת המבנה בלבד, ימוקמו ככל הניתן בחזית צידית ו/או אחורית ויסתרו מחזית רחוב באופן שפתרון ההסתרה ישולב בעיצוב כולל של המבנה. ניקוז המזגנים יהיה באמצעות צנרת פנימית במבנה.

16.01.10 הוועדה המקומית והרשות המקומית רשאיות להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו - בתנאי שיתוארו בהיתר בנייה ויצוינו בחזיתות המבנה. תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהוו מפגע בטיחותי או נופי - כדוגמת המתואר בנספח בינוי (מסמך 3 לתכנית).

16.01.11 גדרות וקירות תמך הגובלים עם רחוב, מעבר ציבורי, שטח ציבורי פתוח, מקומות חנייה - יבנו בטון מזויין בציפי אבן מסותתת תלטיש, חאמי או טובזה באופן דו פנים, ו/או אבן כורכרית מבוקעת.

בקירות פיתוח המתברים בין סוגי חיפויים שונים יאשר פרט החיבור ע"י מהנדס העיר. גובה מירבי לקיר בנוי לאורך חזית רחוב - 110 ס"מ, למעט פילרים לחשמל אשר יתוכננו באופן מוסווה והגמר להם יהיה כגמר הגדרות הפונות לרחוב. פילרים ייסגרו בדלתות מתכת אחידות - רפפות ו/או לוחות מחוררים. קירות תומכים ומעקות על קו רחוב של מגרש, שגובהם עולה על 110 ס"מ יבנו מקטעים אופקיים לא רצופים, באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. מעל קיר בנוי ניתן לשלב מעקה/גדר מתכת בגובה מירבי 110 ס"מ. בכל מקרה, גובהם הכולל של קיר בנוי ומעקה שמעליו לא יעלה על 150 ס"מ, זעירובם יהיה אחד לכל אורך חזית מגרש רצופה. מעקות בפיתוח ובמבנים יעוצבו בהתאמה זה לזה.

16.01.12 כתנאי להיתר בנייה, בכל תאי החנייה ימוקמו מעצורי גלגל לרכב בהתאם לפרט שיוגדר במסמך ההנחיות לפיתוח המגרש. מעצורי הגלגל יצבעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש התקנת אלמנטים מספיים שלדעתו יגבירו את בטיחות תיפקוד התנועה והחנייה.

16.01.13 הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכו', ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחויבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.

16.02 תנאים להגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית :

א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחנייה ערוכה וחתומה על ידי מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חנייה נפרד למגורים וליתר השימושים, בהתאם לנספח-תנועה וחנייה (מסמך מס' 4 לתכנית).

חנייה למגורים תופרד מחנייה לשימושים אחרים.

ב. הגשת הדמייה של המבנים כפי שייראו בתום הבנייה לרבות חיפויים חיצוניים, גווניהם ועיצובם - אשר יובאו לאישור מהנדס העיר.

ג. הגשת תקליטור קבצים של תכנון ממוחשב למיזם בפורמט DWG או DXF.

ד. הגשת כתב שיפוי חתום על ידי היזם עפ"י נוסח הוועדה המקומית.

16.03 תנאים למתן היתר בנייה :

- הגשת תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום בתחום התכנית על ידי מבצע התכנית.

- בטרם תחילת עבודות בתחום מגרש - יומצא אישור המשרד לאיכות הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט.

- אישור תכנית בינוי (במתכונת סעיף 16.04 להלן).
- באם תיכלל בבקשה להיתר בנייה הריסת המקלט הקיים במגרשים 1001 ו-1002, יונתן פתרון מיגון חליפי באישור הגורמים הרלוונטיים.
- אישור מהנדס העיר בכתב לתכנית גג מפורטת, הכוללת את כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות אדריכליים להסתרתם, וכן פרוט חומרי גמר וגווניהם.
- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכוללת את כל עבודות התשתית, בהתאם למפורט בסעיף 16.04.03 להלן.
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הונחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- הוועדה המקומית רשאית לדרוש, בתאום עם הרשות המקומית, כתנאי למתן היתר בנייה - הגשת תכניות שלמות, גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- אישור משרד התחבורה.
- אישור יועץ בטיחות מומחה לבקשה להיתר.
- תנאים למתן טופס 4:
- א. אישור יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש או לתקן מקביל לו. אישור זה ניתן להמציא באמצעות מהנדס בטיחות מומחה או באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת.
- ב. השלמת ביצוע הפיתוח כולל מערכות השקיה, צמחייה ועצים בכירים.
- ג. ביצוע כל הפעולות הדרושות עד לרישום החלוקות החדשות לפי תכנית זו בלשכת רישום מקרקעין ע"י מבצע התכנית, כולל רישום חכירת שטחי ציבור על שם הרשות המקומית (על פי סעיף 18.02 לתכנית), והמצאת אישור לרישום זה (נסח טאב מעדכן).

16.04 תכנית בינוי :

- בהתאם להוראות פרק 3 יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ 1:250, בהתאם להנחיות הוועדה.
- תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתר בנייה. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול :
- 16.04.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים, הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי תהום על ידי צמצום מירבי של הנגר העילי.
- 16.04.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רחוב, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- 16.04.03 תשריט פיתוח בקנ"מ 1:100, המפרט כללים לפיתוח השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניים), כגון: מפלסי בנייה ופיתוח, פתרון גישות, גדרות וקירות תומכים כולל פריסת קירות בגבולות מגרש, מצללות, גימון ונטיעות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מיקום ועיצוב של כל ריהוט רחוב, עיצוב הכניסה אל המגרש, וכל אלמנט במרחב המתוכנן לפי דרישות הוועדה.

17. תשתיות:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי השירותים העירוניים יועברו בתוך התוואי של הדרכים בתחומי מיסעות, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהיו מטריד בטיחותי או עיצובי.

בעל היתר הבנייה יממן במידת הצורך, וכתנאי להיתר בנייה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתאום עם בעל התשתית. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וסל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת לנ"ל ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

17.01 חיים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס העיר נהריה. לא תותרנה תעסוקות בעלות פוטנציאל לזיהום של מי התהום.

17.02 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר נהריה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

17.03 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבור למערכת הביוב של נהריה, באישור מהנדס העיר נהריה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

17.04 חשמל ותקשורת:

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ולא בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים ולא עיליים בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס העיר ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל תעשה על פי דין ועל פי תקנות התכנון והבנייה (הסדרת הולכה חלוקה ואספקה של חשמל התשנ"ח-1998). איתור עמודי טלפון וארזות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. אם מתוכנן מתקן השנאה כלשהו כתנאי למתן היתר, ידרש היזם להמציא אישור המשרד לאיכות הסביבה למיקומו. תאורה ציבורית: הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

17.05 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

הערה: אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל

סוג הכבל	מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'

3. תחנות השנאה :

תחנות השנאה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות השנאה תותר בתוך הבניינים ו/או בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה במקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, בשביל תחנת השנאה בהספק ובתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקמת לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת ההשנאה. על מגישי בקשת הבנייה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת השנאה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר לתחנת השנאה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

17.06 פסולת :

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות עיריית נהריה.

היתר בנייה בשטח התכנית ינותן רק לאחר שיובטח מקום למתקן לאצירת אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה ובתשריט פיתוח. אם במגרש מתוכננים מספר שימושים ינותן פתרון נפרד לכל שימוש באישור מהנדס העיר. טיפול ופינוי פסולת אסבסט, אם ישנה באתר, יתבצע באישור המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיותיו. היתר בנייה ינותן לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ולפינוי עודפי העפר לאתר מוסדר, והמצאת הסכם התקשרות חתום לפינוי פסולת לאתר המוסדר.

תנאי למתן טופס 4 - אישור מאת הנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.

בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת פסולת באתר חליפי.

18. הוראות כלליות:

18.01 איחוד וחלוקה :

1.1 לא יינתנו היתרי בנייה ולא יפותח השטח הכלול בתכנית זו ללא הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיפים 121, 122 לחוק התכנון והבנייה.

1.2 תכנית זו תהווה בסיס להכנת תכנית איחוד וחלוקה כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.

18.02 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשנ"ה 1965.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה - יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

18.03 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

18.04 מבנים להריסה :

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים ו/או חלקי המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לאחר פינויים מדייריהם על ידי מבצע התכנית. המבנים המצויינים להריסה עפ"י תכנית זו ייהרסו ע"י מבצע התכנית ועל חשבונם, בהתאם להיתר הריסה מאושר ע"י הוועדה המקומית ולפי דרישותיה. כל המחסנים, הסככות, חלקי המבנים והגדרות הכלולים בתחום אזור מרכזי מיוחד מיועדים להריסה – גם אם לא סומנו בציון מיוחד בתשריט התכנית (מסמך מס' 2).
אם קיימים מבנים ו/או חלקי מבנים מאסבסט, כתנאי להיתר – יתאם מבצע התכנית מראש פירוק ו/או הריסת מבנים אלו בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיותיו.

18.05 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

18.06 היטל השבחה :

היטל השבחה יהיה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

18.07 חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. מקומות החנייה ליחידות הדיור ימוקמו בחניונים תת-קרקעיים. הקצאת מקומות חנייה עיליים, המהווים השלמה בלבד למספר המקומות הנדרש בתקנות ובהתבסס על נספח התנועה לתכנית – יידרשו לאישור מיוחד של מהנדס העיר. במגרשים 1001 ו-1002 יבוצע חניון תת"ק רצוף אשר לו גישה משותפת.

18.08 מיגון :

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיגון בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

18.09 כיבוי אש :

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

18.10 סידורים לאנשים עם מוגבלות :

היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס העיר.

פרק 5 מימוש התכנית

19. שלבי ביצוע :

ביצוע התכנית יתאפשר בכל מגרש בנפרד. במקרה של ביצוע בשלבים יחולו על מגישי הבקשה להיתר המטלות הבאות:
א. כל מגרש / שלב יבנה בשלמותו, ולא תתאפשר חלוקתו לשלבי ביניים מסופים.

ב. רמפת הכניסה המשותפת לחניון תת-קרקעי במגרשים 1001 ו- 1002 תיבנה בתחום המגרש אשר יבוצע ראשון. מרבין השניים, כאשר הן הרמפה והן קומת החנייה ייבנו בקו בניין 0 בין המגרשים.

ג. כל שלב יישא בחלקו היחסי של המטלות הציבוריות הנכללות בתכנית זו, הכוללות בין השאר עבודות סלילת מיסעות ומדרכות, שידרוג מערכות מים, ביוב וניקוז, פיתוח נופי, ועבודות נוספות בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

ד. לא יינתן טופס 4 למבנה טרם הושלם ביצוע כלל המטלות הציבוריות והתשתיות הנדרשות לשלב לשביעות רצון מהנדס העיר.

20. תקפות התכנית :

לא החל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה - יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 חתימות

א. עופר
אדריכלות ובני-ערים בע"מ
טקד. ד.ד. משה טלפנס: 04-5055500

מחוז הצפון
עיריית נהריה

תוכנית מפורטת ג/ 15621

מסמך מס' 5: הנחיות נוף ופיתוח
נספח נופי - נספח פרטים מנחים
נספח מצורף לשינוי תוכנית מתאר
התחדשות עירונית מתחם פינוי בינוי "הפינה"

פברואר 2005

לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ
רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101
טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441
E-mail: laner@netvision.net.il

התחדשות עירונית

הנחיות נוף ופיתוח מתחם הפינה - נהריה

מבואת כניסה

בצמוד לפתח הכניסה הקובעת לכל מבנה מגורים, ייועד שטח פתוח בחלקו ליצירת מבואת כניסה למבנה, הכוללת פינת ישיבה עם מקומות ישיבה לפחות ל- 6 אנשים. הכניסה למבני מגורים תהיה באמצעות רמפה, ללא מדרגות.

שטחי גינון ושטחי חילחול

פיתוח השטח המגוון לא יקטן מ- 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים. תכנית קרקע מזערית לחילחול: 20% במגרשים 1001- + 1002, 10% במגרש 1003. ביצוע השטחים הנ"ל ע"ג חמרה חולית עם אחוז דקים עד 12% ועובי שכבה מינימום 60 ס"מ. שטחים מרוצפים המיועדים לחילחול ירוצפו בריצוף מנקז (דוגמת אריחי "ECOSTONE" תוצרת חברת "אקרשטיין" או שו"ע).

עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח. במידת הצורך, ייבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה באישור הרשות המקומית. בכל מקרה לא תותר שפיכת עפר בשטחים המיועדים להיות ציבוריים/פרטיים פתוחים ולא ע"ג קווי הביוב ו/או תשתית אחרת.

בכל מקרה, היזם ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לשקם שיקום נופי הנדסי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שייגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו, כולל סילוק פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י העיריה.

נטיעת עצים וצמחיה

בחצרות הפונות אל חזית הרחוב תחוייב נטיעת עץ לכל אורך החזית במרחקים ממוצעים של 8 מטר. העץ יהיה מסוג 8 מעולה על פי "הגדרת סטנדרטים לשיתלי גננות ונוי" של המחלקה להנדסת הצומח גננות ונוי של משרד החקלאות. במידה וידרשו על ידי מחלקת מנהל והנדסה של העיריה, ישולבו עצים בוגרים יותר מסוג 10 למעלה לנטיעת בשטחים ציבוריים הקשורים למתחם.

בחצרות הפונות לחזית הרחוב, יהיה שילוב של עצים מהירי צמיחה ועצים רחבי עלים אשר יהיו

לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101

טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441

E-mail: laner@netvision.net.il

מאותו סוג מהעצים הנטועים לאורך הרחוב, כל זאת, על פי הנחיות מינהל התכנון וההנדסה של העיריה. רשימת עצי המומלצים כוללת: כרבל לביד, ליגוסטרם יפני, מילה ירוקת עד, מיש בונגה, ספין השעווה, פנסית דו-נוצית וכד'.

נטיעת עצים, שיחים וצמחי כיסוי ייקבעו בתוכנית צומח מפורטת. בכל שטחי הגינון תתוכנן מערכת השקיה ממוחשבת המבוססת על טפטפות בערוגות והמטרה במדשאות, בהתאם להנחיות מחלקת מינהל והנדסה של העיריה.

שמירת עצים

בתכנית בקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית, תוך כדי סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התוכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט.

עקירת עצים בשטח המגרש תעשה אך ורק בתאום עם מנהל מחלקת הגנים של המועצה ובאישורו. מנהל מחלקת הגנים יהיה רשאי לדרוש העברת עצים, משטח המגרש אל מקום אחר בשטח התוכנית על חשבון היזם.

אביזרי ריהוט רחוב וגן

מיקום אביזרי ריהוט ייעשה ע"פ תכנית שלד כללית בקנ"מ 1:500 לריהוט רחוב ושילוט אשר תתואם עם תכנית הצמחיה, התשתית והתאורה.

ספסלים

יעשו מעץ או מתכת ומסגרת בטון מרקם אבן כורכרית עם משענת, דגם "נועם" תוצרת שחם אריא או ש"ע.

אשפתונים

יהיו בנפח 45 ל', נוחים לשימוש ותחזוקה, מבטון מרקם כורכרי, דגם "רותם 75" תוצרת שחם אריא או ש"ע.

מעצורי רכב

יהיו מבטון לבן מסותת או מרקם כורכרי.

שלט מואר

שלט מואר ימוקם בחזית הרחוב, בכניסה לכל בניין, המקום יאושר בהיתר הבניה, סוג השלט עפ"י פרט סטדרטי של נהריה (לפי פרטי מינהל תכנון והנדסה של עיריית נהריה).

תכנון פיתוח

יש לשלב אדריכל נוף ומהנדס תחבורה כשותפים פעילים בהליך התכנון המפורט, ובתכנון בינוי לביצוע.

לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101

טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441

E-mail: laner@netvision.net.il