

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/16268

נהריה הירוקה מרכזון מסחרי

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נהריה

סוג התכנית תוכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור יזומות מס' 11/16268
 הועדה המקומית לתכנון וכנית החליטה
 ביום 12/04/09 לאשר את התכנית
 לר"ר זועיר ז. המרחיאת
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 11/16268
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5680
 מיום 14-6-07

מחוז צפון

תכנית מס' ג/16268

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ג/16268 "נהריה הירוקה - מרכזון מסחרי"

1.2 שטח התכנית 5670 מ"ר

מספר מהדורה	שלב	הגשה	המלצה להפקדה	מילוי תנאים להפקדה	מתן תוקף
1	מספר מהדורה	1	2	3	4
	תאריך עדכון	27.4.06	7.05.06	15.11.06	29.4.07

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית: תוכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: סוג איחוד וחלוקה אופי התכנית

- ועדה מחוזית
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה
- 210/250 - 210/300 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 767/500 - 767/600 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום התוכנית ממוקמת ב"נהריה הירוקה" בין רחוב אשכול לרחוב זמיר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נהריה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית נהריה נהריה הירוקה זמיר -
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18161	מוסדר	• חלק מהגוש	-	17,136,129 131,115,105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ג/במ/15.	א

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/851	שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית המתאר נהריה	2732	30.7.88
ג/במ/15	שינוי	שינוי תוכנית	4063	29.11.92
ג/במ/103	ללא שינוי	ללא שינוי	4371	16.1.96

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
		-	-

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
15.11.06.	דינה אמר	שוש אשכולי	30.10.06	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית.
15.11.06	דינה אמר	שוש אשכולי	30.10.06	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
8.05.06	דינה אמר	שוש אשכולי	7.05.06	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
ronyl@naharia.mun.il	04-9922303	-	04-9879811	ת.ד. 78, נהריה	נהריה	-	-	-	עיריית נהריה	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
ronyl@naharia.mun.il	04-9922303	-	04-9879811	ת.ד. 78, נהריה	נהריה	-	-	-	עיריית נהריה	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
04-8630872	-	04-8630855	04-8371190	רח' פל-ים 15 ח'פ"ה קרית הממשלה	רשות מקרקעי מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה ומד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
curiel@inter.net.il	04-8371269	-	04-8371190	דרך הים 67, ח'פ"ה	-	B.10441	4210510	אמר דינה	אדריכל	עורך ראשי
s.zaid@netvision.net.il	04-8338759	-	04-8312030	רח' ישעיהו 17, ח'פ"ה	-	596	511639551-חפ	ש. זייד	-	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

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**

הקצאת שטח למרכזון מסחרי עבור שכונת נהריה הירוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי ליעוד מסחרי, ש.צ.פ., שביל הולכי רגל ואזור חניה

- ב. קביעת הוראות בניה-
קביעת שטחי בניה
קביעת מרווחי בניה
קביעת גובה בנינים
הנחיות בינוי

ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		5.670	שטח התכנית – דונם
-	-	900	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		6	מסחר
		2,1	ש.צ.פ.
		4,5	שביל
		3	חניון
		7	דרכים

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1.1 א. מסחר ושירותים נלווים כמחסנים, חצר משק, משרדי ניהול. ב. חניה ג. מעברים מקורים</p>	<p>4.1 4.1.1</p>	<p><u>אזור מסחר</u> <u>שימושים</u></p>
<p>4.1.2 א. עיצוב אדריכלי: 1.א. כתנאי להיתר בניה יש להמציא תוכנית בינוי ועיצוב חזיתות המפרטת גם את חומרי הגמר החיצוניים של המבנה. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר קירות חיצוניים אטומים ו/או קירות מזוגים ו/או שילובם. 2.א. כתנאי להיתר יהיו חומרי החיפוי החיצוני בקירות האטומים מחופים בחומר חיפוי קשיח שסוגם וצבעם יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר. 3.א. בחזית המבנה יתוכנן סטווין (מעבר מקורה). לגבי המעבר תרשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות. 4.א. גג המבנה מהווה חזית חמישית ולפיכך יעוצב מבחינה אדריכלית באופן אסטטי. כל המתקנים הטכניים הדרושים לתפקוד המבנה לרבות: מדחסי קירור, מתקני מיזוג אוויר, מנועים למיניהם, דוודים, קולטי שמש, ארובות - יותקנו על גג המבנה. כל המתקנים יוסתרו ויחופו לשביעות רצון מהנדס העיר. 5.א. לא תותקן צנרת כלשהיא (חשמל, ביוב, ניקוז, תקשורת או אחרת) ע"י הקירות החיצוניים של המבנה. במקרים מיוחדים, ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר, יהיה בסמכותו לאשר התקנת צנרת חיצונית ובתנאי שתחופה באמצעות תעלות הסתרה, לשביעות רצונו. 6.א. על גג המבנה תותר התקנת אנטנות לטלוויזיה ו/או צלחות לקליטת שידורי לוויין לצרכי תפקוד המבנה בלבד. לא תותר התקנת אנטנה שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולר למיניהם. 7.א. בחזית המבנה יוגדר מיקום לשילוט. השילוט יהיה בגובה אחיד. רוחב כל שלט יהיה ע"פ רוחב כל בית עסק. שילוט מכל סוג יהיה בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p>		
<p>ב. <u>הוראות פיתוח</u>: 1.ב. כתנאי להיתר בניה תוכן תוכנית הסדרי תנועה וחניה, ערוכה בידי מהנדס תנועה מוסמך אשר תיתן מענה לכל תפקוד המגרש. 2.ב. מקומות חניה קרובים יוקצו לטובת אנשים עם מוגבליות. 3.ב. בהיקף חצר המשק יבנה קיר בגובה מינימלי של 2.0 מ'. גמר הקיר ההיקפי בהתאם לחומר גמר המבנה. יותר לקרות חלק מחצר המשק בקירוי קל. 4.ב. חומרי הריצוף בסטווין ובמגרש החניה יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר. 5.ב. תוגש תוכנית גינון התואמת את תוכנית הבינוי, התנועה והחניה. תוכנית הפיתוח והגינון תובא לאישור מהנדס העיר. 6.ב. תוכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום העמדת מתקן לאצירת אשפה שמבנה ומידותיו יאושרו ע"י מהנדס העיר. 7.ב. תוכנית הפיתוח תכלול תוכנית תאורה של המעבר עם זכות מעבר לציבור לצמיתות ואזור חניה.</p>		

4.2	ש.צ.פ.
4.2.1	שימושים
	א. שטח לגינון
	ב. אזור למתקני משחקים
	ג. אזורים מקורים (פרגולות) לצל
	ד. מעבר תשתיות
	ה. מתקני מנוחה (ספסלים)
	ו. מתקני עיצוב עירוני (ברזיה, מזרקה, פסלים וכד')
4.2.2	הוראות:
	א. הוראות פיתוח - 1. תוכן תוכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף מוסמך לאישור מהנדס העיר.
	2. תוכנית הפיתוח תכלול פירוט צמחיה, מערכת השקיה ומערכת ניקוז
	3. תוכנית הפיתוח תכלול תוכנית תאורה של כל השבילים ואזורי החניה.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים:
	א. מעבר הולכי רגל בלבד
	ב. אזורים מקורים – פרגולה לצל
	ג. מעבר קווי תשתית
	ד. גינון
4.3.2	הוראות פיתוח:
	א. תוכן תוכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף מוסמך. השביל יתקשר עם
	אזורי הש.צ.פ. הסמוכים ויהיה חלק מהם.
	ב. יפורטו חומרי הריצוף ואזורי הגינון לאישור מהנדס העיר.
4.4	חניון
4.4.1	שימושים:
	א. אזור לחניה ציבורית
	ב. אזור גינון
4.4.2	הוראות פיתוח:
	א. תוכן תוכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר.
	ב. בתכנון החניה ידרש לטעת עץ בוגר לכל 4 מקומות חניה מוצעים.
	ג. תחול חובה לשתול רצועת עצים לאורך רחוב הזמיר.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים:
	א. מיסעה לכלי רכב, ומדרכות להולכי הגן
	ב. חניה
	ג. תחנת איסוף והורדה לרכב ציבורי
	ד. גינון
	ה. מעבר קווי תשתית
4.5.2	הוראות פיתוח:
	א. תכנון הדרך יבוצע ע"י מהנדס דרכים מוסמך לאישור הרשויות המוסמכות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות ציפוף (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכסיית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"כ (2)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבני (מ"ר)	מסחר	
	דרומי	צפוני								קדמי	מתחת לתחנת	מעל לתחנת	שטח שירות			שטח עיקרי
2.0	0	1.0	2	7.0	-	-	50%		1100	-	-	200	900	2167	6	יעוד

* (1) לא כולל מתקנים טכניים על הגג

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.2 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכוי"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. יש לקבל אישור מהנדס העיר לחיבור הבנין לרשת המים העירונית.
- ה. יש לקבל אישור מהנדס העיר ה בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית ע"פ תוכנית המאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 1650 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתוכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.8 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לענין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.9 סידורים לאנשים עם מגבלות

במבנה לשירות הציבור יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים האלו.

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר בניה לאזור מסחר	
2	פיתוח אזור חניה 3	

7.2 מימוש התכנית

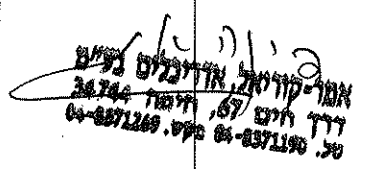
זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה תחליטה בישיבתה מס' <u>2006/06</u> מיום <u>30.4.06</u> להעביר תכנית זו לועדה המחוזית עם המלצה לדיון והחלטה. דוד קרוש י"ר ועדת המשנה המקומית</p>	<p>מהנדס העיר, נהריה</p>	<p>ועדה מקומית</p>
		<p>ועדה מחוזית</p>

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		נהריה		עיריית נהריה	מגיש התכנית
		נהריה		עיריית נהריה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מחוז חיפה		מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
7.05.06		אמר-קורטל, אדריכלים בע"מ דרך חיים 57, חיפה 34744 טל. 04-8271269, פקס. 04-8271269	4210510-6	דינה אמר	עורך התכנית