

306080

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 28-08-2008
 נתקבל
 ועדה מחוזית

מחוז הצפון

עיריית נהריה

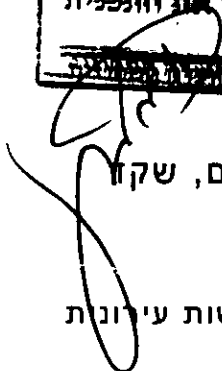
מתחם שער העיר - נהריה

תכנית מפורטת ג / 16254

שינוי לתכניות מתאר מס' ג / 851, ג/במ/103, ג/10715
 ולתכניות מס' ג/5257, ג/8401

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965
 16254/ג
אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21-7-08 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל להכנון

16254/ג
 5866
 18.11.08



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

פרוייקט ההתחדשות העירונית

משרד הבינוי והשיכון - הוועדה הכינמשרדית להתחדשות עירונית

חברה מנהלת: א.הורביץ מהנדסים בע"מ

ינואר 2006	
מאי 2006	עידכון
יולי 2006	
דצמבר 2006	
יולי 2007	
נובמבר 2007	
ינואר 2008	הפקדה
אוגוסט 2008	תוקף

מחוז הצפון
עיריית נהריה

מתחם שער העיר - נהריה
תכנית מפורטת מס' ג / 16254

שינוי לתכניות מתאר מס' ג/851, ג/במ/103, ג/10715 ולתכניות מס' ג/5257, ג/8401

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/16254 : מתחם שער העיר - נהריה.

2. מקום התכנית:

העיר נהריה, כניסה לעיר בפיקת שדרות הגעתון.

נ.צ.מרכזי: מזרח: 209550 צפון: 767925.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18161	-	140 - 138, 37
18170	43 - 39	-
18172	75, 74, 72, 71, 54, 53	176, 70, 52-47

3. שטח התכנית:

15.23 דונם במדידה ממוחשבת.

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים ; מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל, שד' פל-ים, חיפה. טל: 04-8630855.

זם 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:

תמ"א 3 ; תמ"א 23 : הקלה בקו בניין - הקלות בקוי בניין בהתאם להוראות ולתשריט.

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

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי, בנושאים המוזכרים בה, לתכנית מס' ג/5257, ג/8401.

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 14 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 בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.

6. נספח ניקוז - מסמך מנחה.

7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הגשה	עידכון 1	עידכון 2	עידכון 3	עידכון 4	עידכון 5	הפקדה	תוקף
	ינואר 06	מאי 06	יולי 06	דצמבר 06	יולי 07	נובמבר 07	ינואר 08	אוגוסט 08

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.
 תכנית בינוי ותשריט פיתוח: כהגדרתם בתכנית זו בסעיף 16.04 ובסעיף 16.04.03 בהתאמה.

9. באור סימני התשריט:

אזור מגורים ג'	בצבע צהוב
אזור מגורים מיוחד	כתום תחום כתום כהה
אזור המרכז האזרחי, תרבותי, מסחרי	פסים אלכסוניים חום וכתום לסרוגין
מעורב מרכז עסקים, מסחר ומגורים	פסים אלכסוניים דקים חום וכתום לסרוגין
מרכז אזרחי מיוחד	פסים אלכסוניים כתום בהיר וחום לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק
אתר לבניין ציבורי לא מסחרי	בצבע חום בהיר תחום חום כהה
שטח למבני ציבור	בצבע חום תחום חום כהה
אזור למסחר ודירות נופש	אפור עם קיווקו אלכסוני בשחור
אזור תעשייה זעירה ומלאכה	סגול תחום סגול כהה
מרכז התעבורה	פסים אלכסוניים חום ואפור לסרוגין
מגרש לבית חנייה משולב עם מסחר	קיווקו מצולב שחור על רקע אפור
זיקת הנאה לציבור	קיווקו מצולב שחור על רקע אפור תחום אדום
שטח רכבת ישראל	אפור תחום חום כהה
דרך קיימת ו/או מאושרת	בצבע חום
דרך להולכי רגל	ירוק תחום אדום
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 לסרוגין.
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק.
קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום
קו חשמל קיים	קו נקוטע ומנוקד לסרוגין 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 בדרך מס' 4 - מציר הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').

10. טבלת שטחים:

האיזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	בדונם	ב- %	בדונם	ב- %
אזור המרכז האזרחי, תרבותי, מסחרי	4.56	29.94		
מרכז אזרחי מיוחד			4.56	29.94
שטח ציבורי פתוח	0.50	3.28	0.50	3.28
שטח רכבת ישראל	2.06	13.53	2.06	13.53
דרך קיימת ו/או מאושרת	8.11	53.25	8.11	53.25
סה"כ שטח	15.23	100.0	15.23	100.0

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית:

תכנית מפורטת למתחם בכניסה הקיימת לעיר נהריה, הכוללת חידוש פני המתחם באמצעות תהליך של פינוי והריסת מבנים ישנים קיימים ובינוי המחודש, כולל תכנון בינוי אשר ידגיש את צומת הכניסה הראשי והמסורתי לעיר

נהריה ולשדרות הגעתון, תוך הקפדה על עיצובו האדריכלי של המבנה ועל עיצוב חזיתותיו.

12. עיקרי הוראות התכנית:

הגדלת שטחי בנייה לייעודים משולבים במרכז אזרחי מיוחד, תוספת קומות למבנים והגדרת שטחי מסחר וחנייה, באמצעות: שינוי ייעוד מאזור המרכז האזרחי, תרבותי מסחרי לאזור מרכז אזרחי מיוחד; הגדרת שטחים לבנייה למעברים ציבוריים מקורים בתחום דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח רכבת ישראל. קביעת זכויות ומגבלות בנייה, קביעת הוראות לביצוע התכנית, קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
אזור מרכז אזרחי מיוחד	18,800	שטח רכבת ישראל	-
שטח ציבורי פתוח	-	דרך קיימת ו/או מאושרת	-

פרק 3 : הוראות התכנית

14. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו 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 מרכז אזרחי מיוחד

שימוש עיקרי: מבני מגורים, מגורים מיוחדים (כגון: מעונות סטודנטים ו/או עולים, מגורים להשכרה לזוגות צעירים, בית הבראה), מסחר, מבני ציבור חינוך ותרבות, בריאות, נופש, עסקי תרבות ובידור (כגון: בתי קולנוע ותיאטראות), בתי מלון, מלונות ופנסיונים, חזיתות חנויות במבני מגורים, מסעדות ובתי אוכל, משרדים, אולמות כינוסים וארועים.

לא יותרו שימושים לבית אבות ו/או לדיור מוגן ו/או למקבץ דיור. כל אלו מהווים סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. לא תותר הקמת קומה עיסקית מעל קומת מגורים. שטח מיזערי ליח"ד יהיה 100 מ"ר. הקמת מגורים מיוחדים כגון מעונות סטודנטים אינה מוגבלת במספר יחידות דיור או בשטחן אלא בשטח מירבי עיקרי של 8,000 מ"ר.

תותר הקמת פרגודים בתחום המגרשים והדרכים כמפורט בתכנית ג/במ/103, לסגירה חורפית של המדרכות שבחזיתות בתי אוכל ובתי קפה לתקופה בין 15 לאוקטובר עד ל-15 לאפריל שלאחר מכן:

א. התרת פרגודים תבוצע במסגרת היתר לשימוש עונתי.

ב. ההיתר יינתן כמפורט בתכנית ג/במ/103 ובהתייחס למדיניות הוועדה המקומית על עידכונה מעת לעת.

ג. תכנון תחום הפרגוד יוגדר במסגרת תכנית הבינוי המהווה חלק מן הבקשה להיתר (סעיף 16.04 להלן).

שטחי שירות: הגישה, הכניסה, חדרי המדרגות והמבואות למגורים ולעסקים תהיינה נפרדות, וכן תהיה הפרדה

בפתרונות חנייה, סילוק אשפה, ובמתקני שירותים אחרים - באופן שיימנע מטריד הדדי.

תישמר פרטיות הדיירים בקומות הכניסה למבנים. יבנה מעבר מקורה לציבור לאורך החזית המסחרית במפלס הרחוב.

בקומת הכניסה למגורים יכללו מבואה, חדרי מדרגות ומעליות וחללי שירות משותפים כגון אשפה וגז, וכן ניתן יהיה להקים מחסן ומשרד לשימוש וועד הבית המשותף בשטח מירבי של 15 מ"ר. חללי שירות ניתן לשלב בקומת חנייה תת"ק. לכל יח"ד ישויך מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר, אשר ימוקם בתחום המבואה של קומת המגורים ו/או בקומה תת"ק.

קומות תת"ק: תותר בניית שלוש קומות תת"ק: בקומה 1- בלבד: למסחר, לעסקים ולשירותים עסקיים; בכל הקומות התת"ק: לחנייה ולשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

שירותים עסקיים בקומה 1- יתוכננו בכפוף לשימוש אשר יאושר על ידי הוועדה המקומית.

קווי בניין מיוחדים: א. קווי בנייה לקומות תת-קרקעיות- קו 0 לדרום, לצפון ולמערב (ר' סעיף 15.01 להלן).

קומות כניסה ומעל מפלס הכניסה - יוקמו בהתאם לקווי בניין מיוחדים, המסומנים בתשריט, למעט קווי בנייה מזרחיים (צד) בגבול רצועת מסילת הברזל המפורטים להלן:

ב. קווי בנייה צידיים מזרחיים (מקצה רצועת מסילת ברזל) מיוחדים - יחולו בתנאי שתואי מסילת הברזל נשאר על פי תמ"א 23 (15) ואינו נגרע מרשת מסילות הברזל הארצית:

- 6 מ' לשימושים מסחריים ואחרים - בכל הקומות מעל ומתחת לפני הקרקע; 10 מ' למגורים ו/או למעונות ו/או לאכסנה.
- מגבלות קווי בנייה לחישמול - 10 מ'. כל מבנה אשר יבנה בתחום קו מגבלות הבנייה לחישמול מתוקף תכנית זו - תחול עליו חובת המיגון, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, על ידי מגיש הבקשה להיתר בנייה.
- בתחום קווי בנייה מזרחיים בסעיף זה ועד לגבול מגרש תותר הקמת מתרסים אקוסטיים (בכל הקומות).

ג. קווי בנייה צידיים מזרחיים אשר יחולו בתנאי שתואי מסילת הברזל נגרע מרשת מסילות הברזל הארצית:

קו 0 לקומות תת-קרקעיות; 5 מ' - לקומת כניסה ולקומות 2, 3; 2 מ' - לקומה 1; 6 מ' לקומות 4 - 13; 10 מ' לקומות 14 - 17;

תכנית בינוי: היתר בנייה ינתן בכפוף להגשת תכנית בינוי - בהתאם לסעיף 16.04 להלן - לאישור הוועדה המקומית.

תכנית הבינוי תתבסס על תכנית זו, ועל העקרונות הבאים:

1. שטחי הבנייה יחולקו על פני שני מבנים גבוהים אשר אינם זהים בגובהם, בנויים מעל קומות מסחריות ועסקיות משותפות. במבנה הגבוה מבין שניהם ישולבו שימושי מגורים למיניהם. בין המבנים יהיה מרווח מיזערי של 10 מ'. מספר הקומות לשימושים השונים המצויינים בנספח הבינוי העירוני הינו מירבי. כן ניתן להקים גלריות בקומות עיסקיות בהתאם לחוק.
2. התכנית תכלול חלל עירוני המתייחס לכניסה הראשית לנהריה ולהמשך שדרות הגעתון, תוך יצירת המשך ראוי בין שני הבניינים במתחם, אשר ישמש את השטחים העסקיים שייבנו בהם. במפלס שדרות הגעתון תבוצע נסיגה לא אחידה של חזית המבנה ליצירת הרחבה למדרכה ציבורית, כמקום מפגש עירוני וכהמשך לשדרות.
3. יוגדרו קשרים בין המתחם הכלול בתכנית לבין מרכז התעבורה והמוקדים העירוניים שבקרבתו.

תכנית הבינוי תאפשר להולכי רגל חיבור למרכזים ולמוקדים אלו בתחום חזיתות דרומית ומזרחית של המתחם ובמפלסים שונים (על / תת קרקעיים), בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

תכנון הבינוי המקורי של המתחם יכלול גם חלופה/הצעה לגשרים/עיליים מקורה/ים כולל עיצוב, פרטי וחומרי גמר פנימיים וחיצוניים. שטח המעבר התת"ק ו/או שטח הגשר המקורה עד לרוחב של 10 מ' יתווסף לשטח המצויין בטבלת זכויות והגבלות בנייה (סעיף 15 להלן) והוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר למטרות שימוש אלו.

תנאי להיתר בנייה - הקצאת שטח לכיתות גן ילדים נדרשות ביחס למספר יחידות הדיור למגורים אשר יכללו בבקשה להיתר.

14.02 שטח ציבורי פתוח

ישמש לכל הייעודים המותרים בתכנית ג/במ/103 המאושרת

בנוסף, בתחום שטח ציבורי פתוח ניתן יהיה להתיר מעברים/ים ציבוריים מקורים במפלסים שונים (על / תת קרקעיים) להולכי רגל, אשר יקשרו את המתחם עם השטח מדרום לשדרות הגעתון. שטח מירבי למעברים ציבוריים אלו מצויין בסעיף מס' 15 להלן. בתחום המעבר ניתן להציב דוכני מזון ללא חימום ו/או בישול; דוכני עיתונים; תחנות מידע; עמדות אינטרנט עירוניות.

14.03 שטח רכבת ישראל

ישמש לכל הייעודים המותרים בתכנית ג/במ/103 ותכניות מפורטות מאושרות בתחום זה.

השטח מיועד למסילת ברזל, למבני שירות ולמתקנים למסילות ברזל לרבות: רציפים ומעברים תת-קרקעיים, הקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת-קרקעיים/עיליים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל, מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, תיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, שוליים, דרכי שירות, גדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, חפירה ומילוי למפגשי מסילת ברזל ודרך – רב מפלסית, הסתעפויות ומתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החישמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחישמול לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

בנוסף, בתחום שטח רכבת ישראל ניתן יהיה להתיר מעברים/ים ציבוריים מקורים במפלסים שונים (על / תת קרקעיים) להולכי רגל, אשר יקשרו את המתחם עם השטחים ממזרח לכביש מס' 4. שטח מירבי למעברים ציבוריים אלו מצויין בסעיף מס' 15 להלן והינו מחייב אישור ותאום של רכבת ישראל.

14.04 דרכים, חניות

ישמשו למעבר לרכב, למעבר להולכי רגל, למדרכות, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ולמצללות, 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 הנדסיים, 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.

בתחום הדרכים ניתן יהיה להתיר מעברים/ים ציבוריים מקורים במפלסים שונים (על / תת קרקעיים) להולכי רגל, אשר יקשרו את המתחם עם השטחים ממזרח לכביש מס' 4 וכן עם השטח מדרום לשדרות הגעתון. שטח מירבי למעברים ציבוריים אלו מצויין בסעיף מס' 15 להלן.

בתחום המעבר ניתן להציב דוכני מזון ללא חימום ו/או בישול; דוכני עיתונים; תחנות מידע; עמדות אינטרנט עירוניות.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

צפיפות מירבית מס' יח"ד מירבי סה"כ לד'	למגורש	במטרים מק.ק.ט.	גובה בנייה מירבי (3)	שטח בנייה (מ"ר) - מירבי (2)		שטח עיקריים (2)	שטח סה"כ לבנייה (5)	קווי בניין (מ') (1)		שטח מגורש (ד')	שם האיזור (שימושים עיקריים)	
				שטח שירות הכניסה	מעתת מפלס הכניסה			מעתת מפלס הכניסה	מעתת מפלס הכניסה			לפי תשריט
16	70	70	70	3 ק' מתחת מפלס כניסה + 18 ק' מעליו	3,900 מ"ר - ק' 0-3 1,800 מ"ר - ק' 4-9 950 מ"ר - ק' 10-17	11,500 מ"ר	6,700 מ"ר	18,800 מ"ר	37,000 מ"ר	לפי תשריט	4.56	מרכז אזרחי מיוחד
-	-	10	10	1 קומה מעל מפלס רחוב- במפלס שונה ; 1 קומה מתחת למפלס רחוב	600 מ"ר	600 מ"ר	600 מ"ר	600 מ"ר	1,200 מ"ר 0 לכל כיוון	0 לכל כיוון	0.50	שטח ציבורי פתוח
					220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	440 מ"ר	440 מ"ר		2.06	שטח רכבת ישראל
					240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר		4.90	שטח רכבת ישראל
					240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר		1.55	שטח רכבת ישראל
					240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר	240 מ"ר		1.66	שטח רכבת ישראל

15.01 הנחיות כלליות (לסעיף 15):

- קומות תת-קרקעיות תאושרנה בקו בניין 0 לכל כיוון (למזרח כפופ למגבלות רכבת ישראל סעיף 14.01 לעיל), בתנאי הגשת מפה מצבית של המגרשים הגובלים תוך ציון כל המבנים הממוקמים בקו בניין 0. אם קיימים מבנים נאלה יש לנקוט באמצעי זהירות היסודיים למניעת פגיעה במבנים אלו, באישור מהנדס העיר נהר"ה. בתכנית ביטי יפורטו קווי הבניין במגורש בהתאם לתשריט. קווי בניין מיוחדים לכל הקומות - מצויינים בתשריט (מסמך (2) לתכנית). גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בלב תחום המגורש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.
- וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי הטבלה בסעיף 15 לעיל. שטחים עיקריים ניתן לנייד לקומה משולבת 1- בלבד.
- שטח רכבת ישראל - שטחי השירות בתכנית זו כוללים מעברים מקורים בלבד. שטח עיקרי לבנייה ושטחי שירות לשימושים נוספים באיזור זה - יפורטו בתכנית פיתוח של הרכבת בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 14.03 לעיל.
- 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 (כגון- יציאה מחירי מדרגות : מתקן לדוד שמש) ובתנאי שבגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה או בגובה מיזערי לפי דרישות תקן / בטיחות מתקן. כן מותר להתקין ארובה לכל מבנה, וכן אנטנה מרכזית אחת לכל מבנה על גגות המבנים ימוקמו מתקנים חיוניים בלבד, אשר ישולבו ויוסרתו במבנה ובחזיתותיו באישור מהנדס העיר. בבקשה להיתר יוצג סימון מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה - בכל החתימים והחזיתות.
- גובה מירבי לקומה מפלשת הכוללת מסחר, אילמות ו/או משרדים יהיה 5.5 מ' נטו מפני רצפה לתחתית תקרה. גובה מפלס הכניסה לתחתית תקרה. גובה מפלס הכניסה לתחתית תקרה לא יעלה על 1.20 מ' מפני המדרגה הגבוהים ביותר לאורך דרך ציבורית גובלת. גובה בנייה מירבי בקומות הינו מספר הקומות המירבי בחתר אחד - הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- מרפסות גג ושטחי גג ציבוריים ו/או משותפים ח"ו"בו בתכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל רחבה/מרפסת - למעט גג עליון במבנה מגורים (קומה 17).
- שטח מעבר חת"ק ו/או שטח גשר מקורה עד לרוחב של 10 מ', באיזור מרכז אזרחי מיוחד - יתוסף לשטח המצויין בטבלה לעיל והוועדה המקומית תהיה רשאית לאשרו למטרות שימוש אלו.

16. הוראות ארכיטקטוניות:

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי, נוף ופיתוח :

- 16.01.01 בניין המתחם ישלב ככל האפשר עקרונות בנייה ירוקה ובנייה בת-קיימא לחיסכון באנרגיה ולמיזעור מטרדים.
- 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 או בחומרים רפלקטיביים - באישור מהנדס העיר. לא יותר ציפוי טיח. חומרי הגמר והחיפויים כולל גוניהם - יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- בבקשה להיתר יפורט חיפוי וגימור אחיד לכל חלקי המבנה, לרבות פיר המעלית. בסמכות מהנדס העיר לאשר תכנית לעיצוב חזיתות אשר בה ישולב חיפוי חיצוני קשיח מחומר ו/או בגוון שונה לחלקי מבנה שונים.
- תכנון ועיצוב החזיתות יאפשר תחזוקה נאותה לטווח שנים ארוך, תוך הקפדה על חזות נאה של המבנים ועל התאמתם לסביבה. תכנון עיצוב החזיתות יהיה מוקפד הן בחזיתות החיצוניות כולן והן בחזיתות הפנימיות בין המבנים במתחם סביב ומעל החלל הפנימי הנוצר בין המבנים.
- מבטים ממפלס המדרכה וקומת הכניסה מכיוון שדרות הגעתון ומכיוון כביש מס' 4 יחשפו חזיתות "נקיות".
- בסמכות הוועדה המקומית להיתר או להגביל פתיחת מרפסות בחזיתות לשדרות הגעתון ולכביש מס' 4 בהתאם לשיקול דעתה.
- 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 שטחי השירות יהיה כדוגמת השטחים לשימושים עיקריים. תותר הקמת מצללות וקרui מעברים לציבור מחומרים קלים, אולם בגימור עמיד באישור מהנדס העיר.
- 16.01.06 התקנת מתלי ומסתורי כביסה, מיכלי גז ודלק, 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.
- פתרון מסתורי כביסה יהיה אחיד. מסתורי כביסה ומזגנים ישולבו, ככל האפשר, בחזיתות שאינן חזיתות ראשיות (לפי קביעת מהנדס העיר) או לחליפין בנסיגה מקו בניין של חזית לרחוב. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
- 16.01.07 קולטי שמש ואנטנות יוצרו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. אם יתוכנן גג משופע - יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו.
- על גג פיר מעלית ו/או גג פיר מדרגות במבנה לא תותר בנייה למעט התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידור: לוויין לשירות דיירי הבניין בלבד, על גבי תורן אחד בלבד, ובגובה המיזערי הנדרש לתיפעולן התקין. לא תותר התקנת אנטנות שאינן לצרכי יחידות הדיור ו/או מתקנים סלולריים למיניהם.
- כל אלמנט שיתוכנן במפלס גג המבנים יוסתר מפני מבטי ממפלס הרחוב וממפלס הכניסה בכל החזיתות. במפלס הגגות הגבוהים לא יבלוט כל אלמנט אלא באישור מיוחד של מהנדס העיר.
- גגות קומה 3 וקומת משרדים 9 יקבלו עיצוב מיוחד ומוקפד עקב ניצפותם מן המתחם עצמו ומהסביבה הקרובה. מתקנים טכניים ימוקמו ככל האפשר במפלס הגג הגבוה ביותר באתר.

כל הצנרת והכבלים על גגות המבנים יוסתרו באישור מהנדס העיר. חומרי הגמר לגגות יהיו מאיכות מעולה, עמידים בחשיפה ממושכת ובעלי קיים ארוך.

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

16.01.09 מיקום מאגרי מים במבנה והבטחת שילובם בעיצוב החזיתות : מאגרי מים לצרכי כיבוי אש ימוקמו במפלס גג הקומה העליונה. מאגרי המים לצרכי יח"ד ובצמוד אליהם חדר המשאבות ימוקמו במפלס קומת הכניסה או במפלס נמוך יותר ובכל מקרה ישולבו בתכנון המבנה ותובטח הסתרתם לשיעור רצון מהנדס העיר.

16.01.10 תכנון תאורה יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון המבנה, יאושר על ידי מהנדס העיר ויכלול:

א. תכנון תאורה חיצונית של המבנים אשר תבליט את חזיתות המבנה תוך מניעת הפרעה לדייריו.

ב. תכנון תאורת חוץ משוקעת במפלס קומת הכניסה סביב המבנים ובשטח שביניהם.

ג. תכנון תאורה בחללים תת"ק.

ד. תכנון תאורת מעבר תת"ק ו/או גשר עילי מקורה (תאורה חיצונית).

16.01.11 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד 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. ניקוז המזגנים יהיה באמצעות צנרת פנימית במבנה. הוועדה המקומית תחייב מיקום למתקני מיזוג אוויר בהתאם לנתוני המתקנים ולאפשרות הסתרתם למבטים מן הרחובות.

תנאי להיתר בנייה - התקנת מיזוג בכל מפלס לרבות מפלסי החנייה התת"ק וכן בחלל הכניסה הקומתי.

16.01.12 תכנון ועיצוב המבנה יציין מיקום מיוחד לשילוט במידות אחידות כחלק מעיצוב חזיתות המבנה. הוועדה המקומית והרשות המקומית רשאיות להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם, צורתם וסוגי החומרים של מתקני השילוט המותקנים בתחום תכנית זו, אשר יתוארו בהיתר בנייה ויצויינו בחזיתות המבנה. תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהוו מפגע בטיחותי או נופי.

16.01.13 גדרות וקירות תמך הגובלים עם רחוב, מעבר ציבורי, מקומות חנייה - ייבנו בטון מזויין בצפיף אבן מסותתת תלטיש, חאמי או טובזה באופן דו פנים, ו/או אבן כורכרית מבוקעת בהתאם לקביעת מהנדס העיר. בקירות פיתוח המחברים בין סוגי חיפויים שונים יאושר 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 ייבנו 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, ועיצובם יהיה אחיד לכל אורך חזית מגרש רצופה. מעקות בפיתוח ובמבנים יעוצבו בהתאמה זה לזה.

16.01.14 כתנאי להיתר בנייה, בכל תאי החנייה ימוקמו מעצורי גלגל לרכב בהתאם לפרט שיוגדר במסמך ההנחיות לפיתוח המגרש. מעצורי הגלגל ייצבעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש התקנת אלמנטים נוספים שלדעתו יגבירו את בטיחות תיפקוד התנועה והחנייה. תאי החנייה לאנשים עם מוגבלויות יתוכננו עם נגישות מירבית לקומות המבנה.

- א. בחללים התת"ק יוקפד כי כל הצנרת ו/או מדחסים ומתקנים טכניים אחרים יוסתרו. לא תותר התקנת צנרת על גבי הקירות אלא באישור מיוחד של מהנדס העיר ובתנאי שתוסתר לשביעות רצונו.
- ב. גמר טיח וצביעה על קירות, ותקרת החללים יבוצעו בהתאם לקביעת מהנדס העיר.
- ג. חומרי גמר וגווניהם לרצפות חללים תת"ק יבוצעו בהתאם לקביעת מהנדס העיר.
- ד. התכנון יכלול פתרון לאיוורור נאות של החללים. תכנון התאורה בחללים אלו יאושר על ידי מהנדס העיר.
- 16.01.16 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 מחוייבים 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 ופתרון חנייה נפרד ליתר השימושים, ובהתאם לנספח תנועה וחנייה (מסמך מס' 4 לתכנית).
- ב. הגשת הדמיה 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 מבקש הבקשה להיתר בנייה עפ"י נוסח הוועדה המקומית.

16.03 תנאים למתן היתרי בנייה :

- תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום בתחום התכנית על ידי מבצע התכנית.
- בטרם תחילת עבודות בתחום מגרש - יומצא אישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט.
- אישור תכנית בינוי (במהכנות סעיף 16.04 להלן).
- אם תוואי מסילת הברזל נשאר על פי תמ"א 23 (15) ואינו נגרע מרשת מסילות הברזל הארצית - יחולו תנאי רכבת ישראל : אישור רכבת ישראל לתכנית בקשה להיתר ; ביצוע בדיקה גיאוטכנית והגשת דו"ח אקוסטי שיאושר על ידי רכבת ישראל ועל ידי המשרד להגנת הסביבה ; אישור רכבת ישראל למסמכי תכנון מפורט לביצוע. כל פתרון אקוסטי שיידרש בכפוף לדו"ח אקוסטי לעיל - יבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר בנייה ועל חשבונו.
- אישור מהנדס העיר בכתב לתכניות הפרטניות של הגגות, הכוללות את כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות אדריכליים להסתרתם, וכן פרוט חומרי גמר וגווניהם.
- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית, בהתאם למפורט בסעיף 16.04.03.
- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת 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 - בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של מהנדס העיר. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- אישור הבקשה להיתר על ידי יועץ בטיחות מומחה.
- ניהול המבנה על ידי חברת ניהול בעלת נסיון של לפחות 10 שנים בניהול נכסים דומים, והתחייבות חברת הניהול לתקופת ניהול מיזערית של 10 שנים הכוללת תחזוקת המבנה לרבות חזונו החיצונית. כתנאי למתן היתר ימציא המבקש הסכם חתום עם חברה לניהול ולאחזקת המבנה.

- 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 שטחי ציבור על שם הרשות המקומית (על פי סעיף 18.02 לתכנית), והמצאת אישור לרישום זה (נסח טאבו מעודכן).
- ד. ביצוע עבודות גמר וצביעה בחללי מדרגות החרום לשביעות רצון מהנדס העיר.

16.04 תכנית בינוי :

בהתאם להוראות פרק 3 יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ 1:250, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול :

16.04.01 העמדת הבניינים, שירותיהם (מתקנים טכניים וחדרי אשפה, גז וכו'), מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, , הגדרת תחום פרגודים עונתיים. 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 רוחבן, 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 נגישות, גדרות וקירות תומכים כולל פריפת קירות בגבולות מגרש, מצללות, גינות 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 חשמל בתחום תכנית זו תותר על ידי מנהל החשמל ומהנדס העיר. 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. כל קווי התשתיות אשר ידרשו לצורך הקמת הפרוייקט יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. 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 וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד.

שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

17.01 מים :

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 הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.

חיבור הניקוז לתעלת הגעתון מחייב מתן אישור רשות הניקוז ומהנדס העיר נהריה.

(1) מרפסות גג ושטחי גג ציבוריים ו/או משותפים יחוייבו בתכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל רחבה/מרפסת-למעט גג עליון במבנה מגורים (קומה 17).

(2) שטחי החנייה הציבוריים מחוץ לתחום המבנה יהיו בנויים על גבי שכבות מצע חדירות.

(3) מרזבים יופנו לשטחי גיטון בלבד.

(4) תיבדק אפשרות להתקנת אוגר מי גשם תת-קרקעי לשימוש חוזר להשקיית גיטון בקיץ.

17.03 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו 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 ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים אשר ידרשו לצורך הקמת הפרוייקט יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. אם מתוכנן מתקן השנאה כלשהו כתנאי למתן היתר, יידרש המבקש להמציא אישור המשרד להגנת 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:

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

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

17.06 פסולת :

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות עיריית נהריה.

היתר בנייה בשטח התכנית יינתן רק לאחר שיובטח מקום למתקן לאצירת אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר

בנייה ובתשריט פיתוח. יינתן פתרון נפרד לכל שימוש במגרש באישור מהנדס העיר.
טיפול ופינוי פסולת אסבסט, אם ישנה באתר, יתבצע באישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף להנחיותיו.
היתר בנייה יינתן 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 :

לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו, טרם אישורה של
חלוקה על פי דין.

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 התשכ"ה 1965.

18.03 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 חשבונו, בהתאם להיתר
הריסה מאושר ע"י הוועדה המקומית ולפי דרישותיה. כל המחסנים, הסככות, חלקי המבנים והגדרות הכלולים בתחום
אזור מרכז אזרחי 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 להגנת הסביבה ובכפוף להנחיותיו.

18.04 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.

18.05 היטל השבחה :

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

18.06 חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרש כמפורט בתקן החנייה המיוחד בטבלת מאזן חנייה, אשר בנספח התנועה והחנייה (מסמך
מס' 4 לתכנית). תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתכנית זו.

18.07 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.

18.08 כיבוי אש :

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

18.09 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 תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס העיר.

פרק 5 : מימוש התכנית

19. שלבי ביצוע :

במקרה של ביצוע בשלבים יחולו על מגישי הבקשה להיתר המטלות הבאות:

א. כל שלב ייבנה בשלמותו, ולא תתאפשר חלוקתו לשלבי ביניים נוספים.

ב. כל שלב יישא בחלקן 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.

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

20. תקפות התכנית:

זמן משוער לביצוע תכנית זו עשרים שנים מיום אישורה.

פרק 6 : חתימות

א. ענבר
אדריכלות ונוי ערים בע"מ
שדך דב משה עלמנס 01-4100000