

מתוך מלכודת אוגוסט
אל אוגוסט 53

הועדה הפקדומית
לבנין ותיכנון ערים, נהריה

155106 מס' 800607

החליטה בשיבת מס' 800607 מיום 15.5.68
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לבנייה ותיכנון ערים
עם המלצה לדייק והחלטה.

נהריה,

מחלקת העירייה

יו"ר הועדה הפקדומית
לבנין ותיכנון ערים

מחוז הצפון

עיריית נהריה

מתחם ישורון - נהריה

תכנית מפורטת ג/ 16256

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

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965

אישור תכנית מס' 16256

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.12.68... לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

131 יח"ד

עורך התכנית : אדריכלית אביבה רוטביין הרימון 2 נהריה 22326

פרויקט התחדשות עירונית
משרד הבינוי והשיכון - הועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית
חברה מנהלת : א.הורביץ מהנדסים בע"מ

16256

הודעה על אישור תכנית מס' 16256

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

עידכון : 4 בינואר 2009
הפקדה

מחוז הצפון
עיריית נהריה

מתחם ישורון – נהריה
תכנית מפורטת מס' ג/16256
שינוי לתוכניות מתאר מס' ג/851, ג/במ/103, ג/10715

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' ג/16256 : מתחם ישורון - נהריה.

2. מקום התכנית:
העיר נהריה, רחוב חיים וייצמן

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18171		78
18172	138,139,140,141,142	148,136

3. שטח התכנית :
6.485 מ"ר.

4. בעלי עניין:
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, רח' פלי"ם, חיפה טל. 04-8630855 - 04
יום ומגיש התכנית : עיריית נהריה ת.ד. 78, נהריה. 22100 טל, 04-9879811
פקס: 04-9922303
עורך התכנית : אדריכלית אביבה רוטביין הרימון 2 נהריה 22326
טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231

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:
6.1 תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב.
6.2 תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
6.3 נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה. (גליון א')
נספח בינוי לסטוויין בקנ"מ 1:100 - מסמך מנחה (גליון ב')
6.4 נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב בנוגע לבניית חניה תת"ק. מספר
מקומות החניה יהיה בהתחשב בנספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן התקף במועד
התרת ההיתר. בכל יתר הנושאים הנספח מנחה.
6.5 נספח נוף בקנ"מ 1:250 - מסמך מנחה.
6.6 נספח ניקוז – נספח מנחה

7. תאריך הכנת התכנית:

הפקדה	עדכון 3	עדכון 2	עדכון 1	הגשה	
11.11.08	22.6.08	23.3.08	אוגוסט 2006	מרץ 2006	תאריך:

8. הגדרות ומונחים:

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

8.01 זיקת הנאה למעבר ברכב לחניון תת קרקעי - שטח זה המסומן בתשריט, יהווה מעבר חופשי לרכב לחניון תת קרקעי מחלקה 141 ל-140 בגוש 18172, וכן מחלקה 139 ל-138 בגוש 18172. רישום זיקת הנאה תעשה ע"מגיש הבקשה להיתר בנייה.

8.02 זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור - שטח זה המסומן בתשריט, מהווה מעבר חופשי רגלי לציבור בין חלקות 138, 139, 140, 141. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט הסטוין המקורה. רישום זיקת הנאה תעשה ע"מגיש הבקשה להיתר בנייה.

9. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	האזור
ב- %	בדונם	ב- %	בדונם		
-	-	84.86	5.503	בצבע כתום כהה	האזור המרכזי
84.86	5.503	-	-	בצבע כתום תחום אדום	אזור מרכזי מיוחד
15.14	0.982	15.14	0.982	בצבע חום	דרך קיימת מאושרת
100.0	6.485	100.0	6.485	סה"כ שטח	

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

10. מטרות התכנית:

תכנית מפורטת למתחם במרכז העיר נהריה, הכוללת חידוש פני המתחם באמצעות תהליך של פינוי והריסת מבנים ישנים קיימים ובינוי המחודש. התכנון החדש יקפיד על עיצוב אדריכלי ועיצוב חזיתות נקיות ואסטטיות. התכנית מבוססת על היקף בינוי מירבי של 131 יח"ד וחזית מסחרית לרח' ויצמן בשטח מבונה מירבי של 500 מ"ר. התכנית מסדירה מעבר ציבורי להולכי רגל בין רח' ישורון לרח' ויצמן.

11. 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, קביעת הוראות לביצוע התכנית, קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

12. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	סה"כ יח"ד
אזור מרכזי מיוחד	15,300 מ"ר למגורים 500 מ"ר למסחר	131

פרק 3: הוראות התכנית

13. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ייתן 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 מרכזי מיוחד:

14.01.01 מגורים

בקומת הכניסה למגורים יכללו מבואה בשטח מינימלי של 50 מ"ר, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי שירות משותפים כגון אשפה וגז, קומה מפולשת מרוצפת ומגוננת, וכן ניתן יהיה להקים מחסן ומשרד לשימוש וועד הבית המשותף בשטח מינימלי של 15 מ"ר, וחדר כושר ומשחקים בשטח מירבי של 100 מ"ר.
לכל יח"ד ישוּיך מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר, אשר ימוקם בתחום המבואה של קומת המגורים ו/או בקומה תת"ק.
קומות תת"ק: תותר בניית שתי קומות תת"ק לחנייה ולשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
במפלסים התת"ק ניתן יהיה להתיר גם שטחים למחסנים דירתיים ו/או מחסנים לטובת המסחר/המשרדים שבקומת הכניסה.
השימוש במבנים לטובת מקבץ דיור/בית אבות יהווה סטייה ניכרת.

14.01.02 מסחר

יותר שימוש למסחר/משרדים בקומת הקרקע של חלקי המבנה הפונים לרח' חיים ויצמן ובתנאי שאינם מהווים מטריד ליחידות הדיור במתחם ובשכנותו, יותר שימוש למסחר נקי בלבד כגון בית קפה/קפיטריה וחנויות לממכר.
לועדה המקומית תהיה הסמכות לשקול ולהחליט בנושא. חזית הכניסה למסחר תהיה מרחוב ויצמן עם חלל מעבר מקורה פנימי וסטווין מקורה בחזית המסחרית לכיוון רחוב ויצמן.
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 מטריד הדדי.
תישמר פרטיות הדיירים בקומות הכניסה למבנים.
ייבנה מעבר מקורה לציבור (סטווין) לאורך החזית המסחרית וברחב מירבי של 3.8 מ'.
מוגדרת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בין מגרשים 138 ו-139 ובין מגרשים 140 ו-141.

14.01.03 קווי בניין

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט העיקרי.

14.01.04 תוכנית בינוי

היתר בנייה יינתן בכפוף להגשת תוכנית בינוי לכל מגרש מגורים בהתאם לסעיף 16.04 להלן.

14.01.05 רישום מקרקעין

בכל מגרש יתאפשר רישום המבנה כבית משותף. במגרשים 138,139 ניתן יהיה לרשום את המסחר ואת החנייה הצמודה לו בנפרד מהבית המשותף.

14.02. דרך קיימת מאושרת:

ישמשו למעבר לרכב, למעבר להולכי רגל, למדרכות, לשטחים מרוצפים, לטיילות, 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 מהנדס העיר.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה:																			
סה"כ יח"ד	צפיפות מירבית - מס' יח"ד מירב	גובה בניה מירב		תכנית קרקע מירבית	שטחי שירות		שטחים עיקריים (מעל מפלס הכניסה)	סה"כ לבניה	קווי בנין (מטרים)			שטח מגרש (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)						
		במטרים ממפלס הכניסה הקובעת	מס' קומות בחתך אחד		מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			ז	ז	ז								
24 יח"ד/י ממוצע למתחם	131 יח"ד	35.5 מ'	9 קומות מעל + 2 קומות מתחת מפלס כניסה	58%	10,606 מ"ר	3,508 מ"ר למגורים 90 מ"ר למסחר	15,300 מ"ר למגורים 500 מ"ר למסחר	30,004 מ"ר	14,01.03	ראה סעיף 14.01.03	5,503	מגרש	אזור מרכזי מיוחד ס"ה						
														24 יח"ד	2052 מ"ר	628 מ"ר מגורים 45 מ"ר למסחר	3,050 מ"ר מגורים 250 מ"ר מסחר	1,026	תלקה 138
														24 יח"ד	2006 מ"ר	628 מ"ר מגורים 45 מ"ר למסחר	3,050 מ"ר מגורים 250 מ"ר מסחר	1,003	תלקה 139
														32 יח"ד	2664 מ"ר	845 מ"ר למגורים	3,375 מ"ר מגורים	1,464	תלקה 140
														26 יח"ד	1864 מ"ר	782 מ"ר	3,353 מ"ר מגורים	1,000	תלקה 141
														25 יח"ד	2020 מ"ר	625 מ"ר	2,472 מ"ר מגורים	1,010	תלקה 142

15.01 הנחיות כלליות (לסעיף 15):

1. חנייה תת-קרקעית תאושר בקו בניין 0 לכל כיוון, למעט בגבול המזרחי של חלקות 140 ו-141 שם קו הבנין התת קרקעי יהא 4.2 מ' ע"מ לאפשר חלחול למי תהום. זאת בתנאי להגשת מפה מצבית של המגרשים הגובלים תוך ציון כל המבנים הממוקמים בקו בניין 0 אם קיימים מבנים כאלה יש לנקוט באמצעי זהירות הנדסיים למניעת פגיעה במבנים אלו, באישור מהנדס העיר נהריה. לאורך גבול המגרש בו תתוכנן רמפה לכניסה לחניון, תחול חובת בניית גדר תקנית על מבקש ההיתר.
גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.
2. וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי הטבלה בסעיף 15 לעיל.
בסמכות הוועדה המקומית, יהיה להתיר קומה תת"ק שלישית לחנייה, בשטח שרות של כ- 5,303 מ"ר, בנוסף לרשום בטבלת הזכויות.
3. גובה בנייה מרבי במטרים ימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה, לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון – יציאה מחדר מדרגות, מתקן דוד לחימום מים) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המרבי של המבנה או בגובה מזערי לפי דרישות התקן/בטיחות.
כן מותר להתקין ארובה לכל מבנה וכן אנטנה מרכזית אחת.
על גגות המבנים ימוקמו מתקנים חיוניים בלבד, אשר ישולבו ויוסותרו במבנה ובחזיתותיו לשביעות רצון מהנדס העיר, תכנון ועיצוב החזיתות יהיה מוקפד.
בבקשה להיתר יוצג סימון מפלס פני הקרקע הטבעית לפני פיתוחה בכל החתכים והחזיתות.
בכל בקשה להיתר שתוגש יפורטו:
א. גבהי הקרקע הטבעית לאורך החתכים והחזיתות על גבי הגרמושקה.
ב. יפורט גובה המבנה המבוקש, ברום הבנייה, לאורך החתכים והחזיתות.
ג. פירוט אופן המסתור המוצע למתקנים שיתבקשו מעל למפלס הגג.
מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ו/או בבקשה להיתר. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני מדרכה הגבוהים ביותר לאורך דרך ציבורית גובלת.
4. מרפסות גג יחויבו בתכסית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל מרפסת.

פרק 4 : הוראות נוספות

16. הוראות ארכיטקטוניות:

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי, גוף ופיתוח:

- 16.01.01 בינוי המתחם ישלב ככל האפשר עקרונות בנייה ירוקה ובנייה בת-קיימא לחיסכון באנרגיה ולמיזעור מטרדים.
- 16.01.02 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 אחיד 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 (ויצמן, ישורון)
- תכנון עיצוב החזיתות יהיה מוקפד הן בחזית לרחוב ויצמן והן בחזיתות האחרות, לרבות בחזיתות הנוצרות בין הבנינים ומעל הסטווין. בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר או לאסור מרפסות בחזית הראשית לכוון רח' ויצמן- הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- בתכנון עיצוב החזיתות תוצג גם חזית הסטווין ושטח המסחר והמעבר המקורה. בחזית זו יוגדר מראש מיקום לשילוט. התכנון יפרט למבנה כולו, לרבות לסטווין, למסחר ולמעבר המקורה- חומרי בניין וגמר, לרבות הצבע.
- 16.01.03 לא תותקן כל צנרת חיצונית גלויה (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, כבלים או אחרת) על חזיתות המבנים ו/או על הקירות התומכים והגדרות. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.
- 16.01.04 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 ואושרו ע"י מהנדס העיר.
- פתרון מסתורי כביסה יהיה אחיד. מסתורי כביסה ומזגנים ישולבו, ככל שניתן, לשביעות מהנדס העיר, בחזיתות שאינן חזיתות רחוב, על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין. הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 16.01.06 קולטי שמש ואנטנות יוצבו 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 תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי 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 סולאריים למיניהם.

- 16.01.07 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 דקרטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 16.01.08 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.
- 16.01.9 הוועדה המקומית והרשות המקומית רשאיות להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו - בתנאי שיתוארו בהיתר בנייה ויצויינו בחזיתות המבנה. תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהוו מפגע בטיחותי או נופי. הכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של מהנדס העיר.
- 16.01.10 גדרות וקירות תמך הגובלים עם רחוב, מעבר ציבורי, שטח ציבורי פתוח, מקומות חנייה - יבנו בטון מזויין בציפוי אבן מסותתת תלטיש, חאמי או טובזה באופן דו פנים, ו/או אבן כורכרית מבוקעת. בסמכות מהנדס העיר להתיר אף גידור תקני מחומר אחר. 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 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, ועיצובם יהיה אחיד לכל אורך חזית מגרש רצופה. מעקות בפיתוח ובמבנים יעוצבו בהתאמה זה לזה.
- 16.01.11 מצללות:
בתכנון הבינוי המקורי שיוגש לוועדה המקומית ובבקשה להיתר שתוגש לקומות המבנה, יכלול התכנון:
א. מעל כל מרפסת פתוחה שתוכנן, תתוכנן מצללה.
ב. פרטי התכנון, החומר וצבע המצללה יהיה בעיצוב זהה ואחיד לכל המבנה, ובהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 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, ובעיצוב אחיד לכל המבנה, ליצירת חזית אחידה (המצללות יבנו מחומר זהה ובגימור זהה כולל גוון, הכל לפי אישור מהנדס העיר).
- 16.01.12 תנאי 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 החניה לאנשים עם מוגבלויות יתוכננו עם נגישות מירבית לקומות המבנה. יוקפד על רוחב מעברים.

16.02

תנאים להגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית:

- א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחנייה ערוכה וחתומה על ידי מהנדס תנועה מוסמך, 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 תכנית בינוי ותכנית עיצוב חזיתות.
- ה. שטח הגיבון המשותף בקומת הקרקע לא יפחת מ 35% משטח המגרש.
- ו. הגשת כתב שיפוי בהתאם לנוסח הוועדה המקומית.

16.03.01

תנאים למתן היתרי בנייה:

- תנאי למתן היתר בניה הינו התחלת בצוע הסדרי תנועה וחניה ע"פ הבה"ת.
- תנאי למתן היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
- אישור תכנית בינוי (במתכונת סעיף 16.04 להלן).
- 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, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- לתכנית הגג יצורפו חתכים וחזיתות.
- אישור יועץ בטיחות מומחה לבקשה להיתר.
- אישור רשות הניקוז לפתרון הניקוז

16.03.02

תנאים למתן טופס 4:

- א. תנאי למתן טופס 4 הינו סיום בצוע הסדרי תנועה וחניה ע"פ הבה"ת.
 - ב. 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.
 - ג. השלמת ביצוע הפיתוח כולל מערכות השקיה, צמחייה ועצים בכירים.
 - ד. המצאת מסמך התחייבות, חתום ע"י בעלי ההיתר, לניהול המבנים בחלקות 138-139 ע"י חברת ניהול בעלת ניסיון של לפחות 10 שנים בניהול נכסים דומים, והתחייבות חברת ניהול לתקופת ניהול מיזערית של 10 שנים הכוללת תחזוקת המבנה לרבות חזותו החיצונית.
- נוסח מסמך ההתחייבות באישור היועץ המשפטי לוועדה.

16.04 תכנית בינוי:

- בהתאם להוראות פרק 3 יש להכין תכנית בינוי אשר תציג את הבינוי המלא בכל תחום התכנית, לרבות הפתרונות הנדרשים, בקנ"מ 1:250 ובהתאם להנחיות הוועדה.
- 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, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- 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 וגוונים). כגון: מפלסי בנייה ופיתוח, פתרון נגישות, גדרות וקירות תומכים כולל פריסת 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.
- 16.04.04 הגדרת המעברים המקורים כולל חתכים לאורך ורוחב הסטווין, חומרי הבינוי והגמר עיצוב החללים, תאורה, ניקוז וכד'.
- 16.04.05 תכנון פתרון הצללה אחיד לכל המרפסות במבנה.
- 16.04.06 תכנון תאורה – חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי. תכנית הבינוי לכלל הפרויקט תכלול גם:
- א. תכנון תאורת חוץ משוקעת במפלס קומת הכניסה-סביב הבניינים ובשטח שביניהם
- ב. תכנון התאורה בחלל הסטווין וסביבו. התכנון יקפיד למנוע הפרעה למגורים שמעל.
- ג. תכנון תאורה בחלל התת-קרקעי.
- 16.04.07 מיקום מאגרי המים במבנה והבטחת שילובם בעיצוב החזיתות. מאגר המים לצרכי כיבוי אש ימוקם במפלס גג הקומה העליונה. מאגר המים לצרכי הדירות בבנין ובצמוד אליו-חדר המשאבות, שניהם ימוקמו במפלס קומת הכניסה. בכל מקרה אלו ישולבו בתכנון של המבנה ותובטח הסתרתם לשיעור רצון מהנדס העיר.

17. תשתיות:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים 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 הקווים המחודשים יהיו תת-קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות 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 בצנרת 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.

17.02 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית והפניית מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית, באישור מהנדס העיר נהריה ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

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 החדשים ו/או המחודשים 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 היזם להמציא אישור המשרד לאיכות הסביבה למיקומו. תאורה ציבורית: הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

17.05. איסור בניה מתחת ובקרבת קני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אוירי	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר	20.00 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

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. אם במגרש מתוכננים מספר שימושים יינתן פתרון נפרד לכל שימוש באישור מהנדס העיר. טיפול ופינוי פסולת אסבסט, אם ישנה באתר, יתבצע באישור המשרד לאיכות 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 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.
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.

18.02 מבנים להריסה:

מבצע התכנית יחוייב בהריסת 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 חשבוננו, בהתאם להיתר הריסה מאושר ע"י הוועדה המקומית ולפי דרישותיה.
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.

18.03 תנאים לביצוע התכנית:

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

18.04 היטל השבחה:

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

18.05 חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
תכנית זו כוללת נספח תנועה וחניה. פתרון התנועה והחניה יהיו עפ"י הנספח, או כל פתרון תקני אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.

18.06 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.

18.07 כיבוי אש:

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

18.08 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 תיקוניה ות"י, 1918 ובאישור מהנדס העיר.

פרק 5 : מימוש התכנית

19. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתאפשר בשלושה שלבים: מגרשים 138+139 כשלב, 140+141 כשלב ו- מגרש 142 כשלב - ראה נספח בינוי ונספח תנועה לאפשרויות השונות לשלבויות. לכל שלב ייבנה החניון המשותף לו. 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 ינתן טופס 4 למבנה טרם הושלם ביצוע כלל המטלות הציבוריות והתשתיות הנדרשות לשלב לשביעות רצון מהנדס העיר.

20. תקפות התכנית:

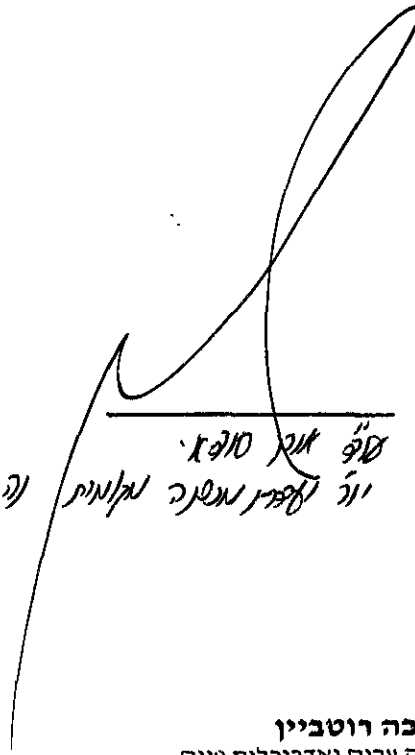
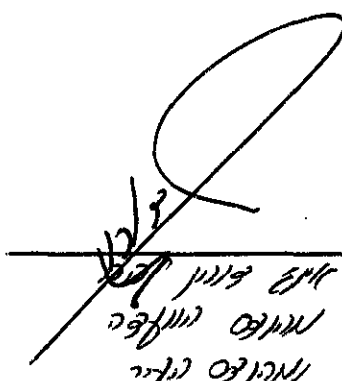
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 20 שנים מיום אישורה.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, רח' פלי"ם חיפה
טל: 04-8630855

יזם ומגיש התכנית:

עיריית נהריה
ת.ד. 78 נהריה
טל: 04-9879811

יזם ומגיש התכנית
 עיריית נהריה
 ת.ד. 78 נהריה
 טל: 04-9879811

בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה, רח' פלי"ם חיפה
 טל: 04-8630855

אביבה רוטביין

אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים
נהריה, שביל הרומון 2, מיקוד 22326
טל: 04-9920689, פקס 04-9927231,
נייד: 052-4822182
E-mail: aviva_r@bezeqint.net
א.ר. רוטביין אדריכלות ופיתוח עירוני

עורכת התכנית:

אדריכלית אביבה רוטביין
הרומון 2 נהריה 22326
טל: 04-9920689