

2000233005-1

תכנית מס' ג/20158

משרד הפנים
 מחוז הצפון-המזרחי
 10-08-2014
 נ ת ק ב ל
 נאכת עיבות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20158

שם תוכנית: מתחם מגורים ומסחר ברח' הרצל, גוש 18168 חלקה 159

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: נהריה
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="319 975 750 1145" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>20158</u> חוברה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>22.5.14</u> לאשר תוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="351 1440 702 1576" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20158</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על חלקה פנויה ברקמה עירונית קיימת.
מטרת התכנית היא לאפשר בניה חדשה בדומה לבינוי הקיים בסביבה.
בעוד שעפ"י המצב המאושר זכויות הבניה בחלקה 159 הן מופחתות מכל החלקות הגובלות.
מטרת התכנית המוצעת היא להגדיל את זכויות הבניה ולהתאים את הוראות הבניה למותר
בסביבה.
המגרש נמצא ברח' הרצל שהינו רח' ראשי המאופיין במסחר. לכן בתכנית זו מוצע שטח מסחרי
בקומת הקרקע של הבנין המוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים ומסחר ברח' הרצל, גוש 18168 חלקה 159

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

20158/ג

מספר התוכנית

2.508 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

יולי 2014

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה

קואורדינטה X 209424
קואורדינטה Y 768320

1.5.2 תיאור מקום רח הרצל מצפון לשד' הגעתון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נהריה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהריה שכונה

יפורסם ברשומות

רחוב הרצל מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18168	מוסדר	חלק מהגוש	160,159	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.2.86	2732	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/851
16.1.96	4371	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/103
22.6.99	4770	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10715 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/10715
27.12.2005	5474	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	כפיפות	תמ"א 35
16.8.2007	5704	תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגוס, החדרה והידרולוגיה		תמ"א 4/34/ב
30.7.2007	5696	תכנית מתאר למחוז צפון		תמ"מ 2/9
11.06.2012	6430	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - שינוי מס' 3		תמ"א 3/38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד המסמך	מרץ 2013		19		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	מרץ 2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	itamar@sela-daat.co.il		0545-636666	04-9905555	רח' הנוחשת 11, כרמיאל	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itamar@sela-daat.co.il		0545-636666	04-9905555	רח' הנוחשת 11, כרמיאל	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חלקה 159
itamar@sela-daat.co.il	0545-636666		04-9905555	רח' הנוחשת 11, כרמיאל		גלוק משה בן פריץ, וגלוק משה ת.ו. 162421				
	04- 6558211		04- 6558211	ת.ד 580, נצרת עלית		עם הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אמנון מסילות בע"מ				
ronyl@nahariya.muni.il	04-9512324		04-9879582	רח' האעתנו 19, נהריה		מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון				בעלים חלקה 160

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pnina - ro@smile.net.il	04-8643132		04-8666950	רח' ביאליק 7, חיפה			33168	054060587			אדריכלית
simri@netvision.net.il	04-9965488		04-9965488	כפר ג'דידה			988		פריד סמרי		מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	ל.ר.
הגדרת מונח	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מאזור מגורים ה' (לפי ג/במ/103) ליעוד של אזור מגורים ג' תוך קביעת זכויות והוראות הבניה ותוספת שטח מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ה' לפי ג/במ/103 ליעוד של אזור מגורים ג'.
ב. הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידות דיור. תוספת קומות. קביעת זכויות בניה למסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.508 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3059		1681	1378	מ"ר	מגורים
	הערה 2		הערה 3	הערה 1,		
	28		5	23	מס' יח"ד	
	140		140	0	מ"ר	מסחר

הערה 1: אחוזי הבניה לפי ג/10715

הערה 2: השטח כולל את שטח המרפסות המקורות. (336 מ"ר)

הערה 3: במסגרת שטח זה כלולים 1148.4 מ"ר שטח עיקרי הניתנים לאישור עפ"י תמ"א 38 תיקון 3.

כלומר רק 532.6 מ"ר היא תוספת שטח עיקרי מעבר למאושר. ראה פרוט בערה 4 בטבלה 5.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או

המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה –

מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2001	מגורים ג' עם חזית
		1001	מסחרית דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
83.26	2088	83.26	2088
16.74	420	16.74	420
100	2508	100	2508

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
83.26	2088	83.26	2088
16.74	420	16.74	420
100	2508	100	2508

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מגורים ג/ עם חזית מסחרית	4:1
שימושים	4:1.1
הבנין בן 9 קומות ישמש למגורים מעל שטח מסחרי בקומת קרקע גבוהה שתשמש למסחר, לובי כניסה, שטחים משותפים ומחסנים.	א.
הוראות	4:1.2
יותר פיצול של חלק מקומת הקרקע ל - 2 קומות שימשו לשטחים המשותפים ולמחסנים דירתיים.	א.
הגגות יהיו שטחים	ב.
שטחי המסחר לא יהוו מטרד למגורים.	ג.
לא תותר העברת זכויות בניה משימוש מסחרי לשימוש למגורים.	ד.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4:2
שימושים	4:2.1
ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.	א.
הוראות	4:2.2
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.	א.
	ב.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בנינו ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית, כחלק מהיתר בניה.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית :
 - א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית : הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתימה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים וליתר השימושים , מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. הגשת הדמיה של המבנה כפי שיראה בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.
 - ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.
3. **תנאים נוספים :**
 - א. אין מכוח תכנית זו להוציא היתר בניה אלא לאחר קבלת חו"ד של משרד התחבורה בדבר התקנת מקומות חניה בהתאם לתקן.
 - ב. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
 - ג. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם.
 - ד. כתנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מחסנים דירתיים כמספר יחידות הדיוור.

6.2 הוראות בנינו

- א. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ב. תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.
- ג. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד לכל הבנין. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה. בבקשה להיתר יצוין מיקום מוצע למזגנים. מיקום זה יחייב גם הוספת מזגנים לאחר השלמת הבניה. המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.
- ד. מיקום השלטים בחזית החנויות, צורתם וגודלם יהיו טעונים אישור משרד מהנדס העיר.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תיקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.4 תכנית בינוי ופיתוח

כתנאי למתן היתר בניה למגורים, ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 תכנית הפיתוח תכלול:

- א. העמדת הבנין, גבהים סופיים, שיפועים, סימון כניסה להולכי רגל וכניסה לרכב (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות וגדרות, מסלעות עם גובהם, גומות עצים, שילוב נישות לנטיעת עצים במדרכה בגדר שבחזית הרחוב, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב, פתרון ניקוז וחומרי ריצוף.
- ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.
- ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
- ד. תכנית הפיתוח תכלול שני חתכים דרך המגרש לכל רוחבו ואורכו של המגרש ובנוסף עוד 2.00 מ' לפחות של השטחים הגובלים (רחוב, שצ"פ מגרש שכן) כולל גם סימון המצב המתוכנן בשטחים אלה. בחתכים יצוינו מפלסי קרקע קיימת, מפלסי קרקע מתוכננת, שיחים, עצים, שטחים מרוצפים, קירות, גדרות וכד'.
- ה. התכנית תאושך ע"י מהנדס העיר ומנהל מחלקת התברואה העיריית נהריה.
- ו. התכנית תכלול תכנון גינון, ונטיעות כולל סוגי הצמחיה ותכנון מערכת ההשקייה שיובאו לאישור מהנדס העיר. אחוז שטחי הגינון במגרש לא יפחת מ- 15% משטח המגרש.
- ז. התכנית תכלול גם תכנון הגדרות והמעקות המוצעים, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול מיקום הגדר ו / או המעקה, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.

6.5 החדרה ושימור מי נגר עילי

- שטח המגרש יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - ו. בשטחי החניה ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למונע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוללים, תרוכוזי במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
 - ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. לא יינתן היתר בניה אלא לאתר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר. היזם ימציא לוועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר. כתנאי לטופס איכלוס ימציא היזם אסמכתאות מהנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת.
 - ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר והמיקום יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.
 - ד. הבנין יכוסה במשך כל זמן הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.
 - ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ועשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.7 הוראות חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיל	מהתיל	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לחו"ד של משרד התחבורה.

ב. תובטח הפרדה בין החניות הנדרשות לשטחי המסחר לבין החניות למגורים.

ג. בשטחי החניה ישולבו שטחי גינון וינטעו עצים בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר.

ד. תותר הקמת קירוי לחניות וכן קירוי למעברים מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור מהנדס העיר. תנאי לקירוי החניות יהיה תכנון וביצוע בו זמני של קרוי כל החניות שבתחום המגרש. שטח קירוי החניות יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו.

6.10 יועץ בטיחות

כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי לאיכלוס ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש.

האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

6.11 הריסת מבנה קיים

- א. המבנה המסומן עפ"י תכנית זו להריסה יהרס ע"י יוזמי התכנת.
- ב. על היוזמים להגיש לועדה המקומית תכנית בקשה להיתר להריסתם.
- ג. ההריסה תבוצע על חשבון היוזמים ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- ד. במידה וקיימים במבנה חלקי אסבסט, באחריות היוזם לתאם מראש פירוק המבנה ושאו הריסתו בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיו.

6.12 תשתיות**א. מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר, ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. ניקוז מי גשם

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ד. מערכות כיבוי אש

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח. תובטח הפרדת בין מתקני האשפה של המגורים לבין המסחר לשביעות רצון מהנדס העיר.

ו. תאורה.

כל מתקני התאורה יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

6.13 עצים בוגרים

על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

- א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ב. העתקת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום מומחה בתחום.
 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
 4. לעצים מועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

6.15 היטל השבחה

- א. הוועדה 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת פיתוח המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח המהווה חלק בהיתר הבניה.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך:	חתימת בנין והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	ח.פ. 51-355875	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: רונברג פלינת	שם: רונברג פנינה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכלות ובנין ערים	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימת בנין והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	ח.פ. 51-355875	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית נהריה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	