

2000317857-1

תכנית מס' 210-0232595 - שם התכנית: אגודה חקלאית נהריה-תוספת 16 מגרשים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-0232595

אגודה חקלאית נהריה-תוספת 16 מגרשים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

13-04-2016  
מס' תכנון זמין  
מס' ונקבון גרסה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נהריה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 210-0232595  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.3.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

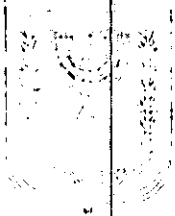
210-0232595  
הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום

## דברי הסבר לתכנית

בשנת 2001 אושרה תוכנית ג/12550 המגדירה שכונת מגורים בבנייה נמוכה וכן מסחר ומבני ציבור מצפון לשכונת רסקו. תוכנית זו הקצתה ייעודי קרקע וזכויות בניה לשכונת הרחבה ובהם מבני ציבור ומסחר. התוכנית מציעה תוספת 16 מגרשים ליחידות דיור חד משפחתיות אשר מחליפות יחידות דיור שאושרו בתוכנית ג/12550 ולא ניתן לממשן סטטוטורית. התוכנית מציעה העתקת כלל ייעודי הציבור והמסחר למרכז שכונת רסקו ומעבה את שטחי המסחר והשטחים הציבוריים כך שיתאימו לכוונות עיריית נהריה ולצרכי השכונה המתפתחת.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      אגודה חקלאית נהריה-תוספת 16 מגרשים

מספר התכנית      210-0232595

1.2 שטח התכנית      68.965 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק      לייר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מועד הדפסה 26

נהריה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
209776	קואורדינטה X	
770204	קואורדינטה Y	

1.5.2 תיאור מקום שכונת רסקו נמצאת בצפון נהריה ממערב לכביש 4 וממזרח למסילת הברזל הקיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רסקו נהריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מועד הדפסה 26

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
167		חלק	מוסדר	18207
79-80, 93	50-53, 91-92, 109, 111, 115	חלק	מוסדר	19590

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



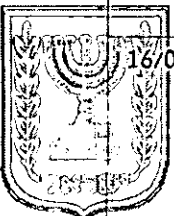
תכנון זמין  
מועד הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 /15	אישור ע"פ תמ"א	הקלה לקו בניין - 15 מ' מציר מסילה קיימת, אושרה בתכנית מתאר נהריה ג/21011 בולנת"ע ביום 14.1.14	5041	800	24/12/2001
ג/ 12550	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12550 ממשיכות לחול.	5347	682	30/11/2004
ג/ 851 - צפון	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 - צפון ממשיכות לחול.	3305	1453	27/02/1986
משצ/ 16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 16 ממשיכות לחול.	3879		16/05/1991



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך	עורך	תאריך	תאריך	תיאור	נכלל
הוראות התכנית	מחייב	מלידה	עמודים / גליון	תאריך עריכה <td>עורך המסמך</td> <td>תאריך יצירה</td> <td>תאריך</td> <td>תיאור המסמך</td> <td>בהוראות התכנית</td>	עורך המסמך	תאריך יצירה	תאריך	תיאור המסמך	בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב	1:1250	1		טל חמי			תשריט מצב מוצע	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		טל חמי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר *	מנוחה	1:1250	1	20/06/2014	טל חמי	27/01/2015			לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח  
 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

#### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630892	04-8645537	limorr@land.gov.il

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630892	04-8645537	limorr@land.gov.il

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

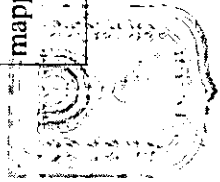
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			אגודה חקלאית נהריה	נהריה	שדה יצחק	18	04-9922777	04-9922778	adama@012.net.il

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	טל חמי	115867	אדמה	גשר הזיו	נתיב הנרקיס	4	077-3191875		adama@012.net.il

תכנית מס': 210-0232595 - שם התכנית: אגודה הקלאית נהריה-תוספת 16 מגרשים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ori@hf- mapping.co.il		03-9627082	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	1039	אורית שורץ	מודד	מודד מוסמך





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין  
הדפסה 26

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

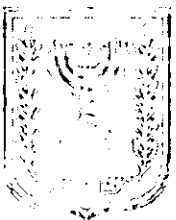
- א. קביעת מסגרת תכנונית ל-16 מגרשי מגורים כהרחבה לשכונה המאושרת במסגרת תוכנית ג/12550
- ב. פריסה מחדש ועיבוי מבנים ציבוריים, מסחר ותעסוקה
- ג. קביעת שימושים מותרים, זכויות בנייה והנחיות נוספות בתחום התוכנית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מגורים"
- ב. שינוי ייעוד קרקע מ"מבני ציבור" ל"מגורים"
- ג. שינוי ייעוד קרקע מ"מסחר" ל"מגורים"
- ד. שינוי ייעוד מ"מבני ציבור" ל"תעסוקה ומסחר"
- ה. שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מבנים ומוסדות ציבור"
- ו. שינוי תוואי הדרך לצורך הוספת מגרשי מגורים.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26

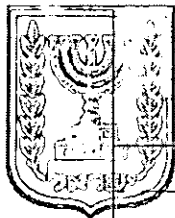


תכנית זמין  
מונה הדפסה 26

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

68.965

שטח התכנית בדונם



תמ"ן זמין  
הדפסה 26

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,132		+1,983.5	2,148.5	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	40		+16	24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	10,406		+4,300	6,106	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מתייחס לשילוב שימושים, מונה "מסחר ותעסוקה"	2,011		+1,398.5	612.5	מ"ר	מסחר (מ"ר)
מתייחס לשילוב שימושים, "מסחר ותעסוקה"	2,263		+2,263		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

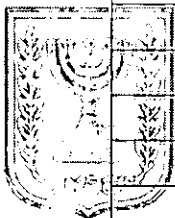
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תמ"ן זמין  
מונה הדפסה 26

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1303, 1302
דרך מוצעת	1310
דרך משולבת	1300
מבנים ומוסדות ציבור	1101, 1100
מגורים	96 - 80, 8, 79 - 70, 7, 69 - 65, 6 - 1
מסחר ותעסוקה	1400
שטחים פתוחים	1203 - 1201

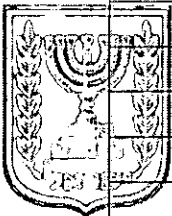
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1303
דרך / מסילה לביטול	מגורים	79, 5, 4
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1203
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	1300
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	4, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	1203
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1101
להריסה	מסחר ותעסוקה	1400
תחום השפעה	דרך מאושרת	1303
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1101, 1100
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1400
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1202



תמ"ן זמין  
מונה הדפסה 26

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29,981	43.47
דרך משולבת	1,183	1.72
מבני ציבור	11,070	16.05
מגורים	11,973	17.36
מסחר	1,228	1.78
שטח ציבורי פתוח	13,530	19.62
<b>סה"כ</b>	<b>68,965</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29,603.09	42.92
דרך מוצעת	245.93	0.36
דרך משולבת	1,288.25	1.87
מבנים ומוסדות ציבור	4,861.11	7.05
מגורים	20,426.75	29.62
מסחר ותעסוקה	5,028.27	7.29
שטחים פתוחים	7,511.33	10.89
<b>סה"כ</b>	<b>68,964.74</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

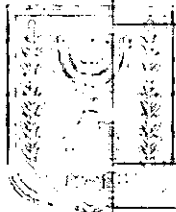
**4. יעודי קרקע ושימושים**



זמן זמן  
תדפסה 26



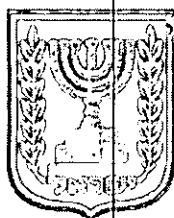
זמן זמן  
תדפסה 26



זמן זמן  
תדפסה 26

4.1	<b>מגורים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בנייני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע                  ב. חנייה לשימוש יחידות הדיור                  ג. מחסן</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. י"ח דיור</p> <p>* מבנה מגורים בודד בקומה אחת או שתיים ללא קומת עמודים.                  * באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של החלל בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2.8 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגובה המזערי בפיתוח החלל, למגורים או חדרי שירות, לא יקטן מ-2.2 מ'.                  * ניתן להקים קומת מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר. קומת המרתף לא תחרוג מקוי הבניין ותוכל לבלוט עד 70 ס"מ מעל פני הקרקע לצורך אוורור. קומת המרתף תהיה מחוברת באופן פנימי לקומת הקרקע.                  * מתקנים ומחברים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, מזגנים, אנטנות, תאים פוטוולטאים, יוסתרו בחלל גג משופע או על ידי אלמנטים אדריכליים שיאפשרו שילובם במבנה בגג שטוח.                  * בגג שטוח יבלוט מעקה הגג מינימום 90 ס"מ על מנת להסתיר מתקנים ומחברים.                  * לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על חזיתות הבניין אלא אם כן תוסתר על ידי אלמנט אדריכלי.                  ב. חנייה                  * לכל מבנה יתוכננו שתי חניות בתוך תחום המגרש לפי נספח הבינוי. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין 0. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' ושיפוע גג החנייה לא יופנה כלפי השכן הצמוד.                  ג. מחסן                  יותר הקמת מחסן בשטח של עד 10 מ"ר בצמוד לקו מגרש אחורי (קו מגרש אחורי 0).</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. הקמת מבני ציבור על כל סוגיהם                  ב. חנייה והורדת נוסעים                  ג. גינון, מדרכות, רחבות ואלמנטים הכוללים מים</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שימושים                  יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכו'                  ב. נגישות                  תנאי לקבלת היתר בנייה למבנים המשמשים את כלל הציבור יהיה הבטחת סידורים לנכים.                  ג. תשתיות                  תותר מעבר תשתיות ומדרכות לפי תוכנית מאושרת על ידי מחלקת הנדסה של עיריית נהריה</p>

4.2	<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>ד. הנחיות בינוי</p> <p>לא תותר התקנת מתקנים ומחבורים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, מזגנים, אנטנות, תאים פוטוולטאים, אלה במתכונת שתבטיח הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.</p> <p>* בגג שטוח יבלוט מעקה הגג מינימום 70 ס"מ על מנת להסתיר מתקנים ומחבורים.</p> <p>* לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על חלקו החיצוני של הבניין.</p> <p>ה. חניה</p> <p>יותרו גינון וחנייה בהתאם לחוקי התנועה והחנייה</p>
4.3	<p align="center"><b>שטחים פתוחים</b></p>
4.3.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. גינון, ספסלי ישיבה ומנוחה, מתקני משחקים, הצללה, מתקני שתיה ומים</p> <p>ב. פיתוח באבנים משתלבות או אספלט, מגרשי ספורט ונופש</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מיגון תת קרקעי, גידור</p> <p>ד. בתא שטח 1203, בשטח המסומן כ-זיקת הנאה למעבר רכב", תשמר זכות מעבר לרכב לחניות מגרש 05. בשטח זה החנייה אסורה ותיאסר תנועה מוטורית למעט גישה למגרש מס' 05.</p>
4.3.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה תוכנית פיתוח כוללת לתא השטח ובה על האלמנטים הבנויים והחלקים המגוונים.</p>
4.4	<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>
4.4.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב ממונעים ושאינם ממונעים, הולכי רגל, חניות בצידי המסעה.</p> <p>ב. משטחים סלולים ומרוצפים</p> <p>ג. גינון ופיתוח גנני</p> <p>ד. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים</p>
4.4.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הנחיות פיתוח</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, לתא השטח, בסמכות ועדה מקומית הכוללת: מפלסים סופיים של פיתוח, קירות תומכים, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז, חיבורי דרכים, חניות, קוי מים, חשמל, ביוב, טלפון מחשבים ותשתיות אחרות כולל חתכים מפורטים של תת קרקע.</p> <p>* כל פיתוח דרכים ייתיחס גם לניקוז והובלת מי נגר עד למערכות עירוניות</p> <p>* כל פיתוח דרכים ייתיחס גם למיתון תנועה והתאמת מהירות התנועה לתנאי המגורים והשימושים האחרים</p> <p>* כל פיתוח דרכים ייתיחס גם למדרכות והולכי רגל</p> <p>* כל פיתוח דרכים ייתיחס גם לתאורת דרכים</p>



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26

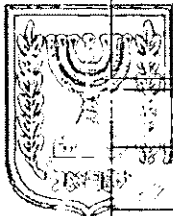


תכנית זמין  
מונה הדפסה 26

4.5	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב ממונעים ושאינם ממונעים, הולכי רגל, חניות בצידי המסעה.                  ב. משטחים סלולים ומרוצפים                  ג. גינון ופיתוח גנני                  ד. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  א. הנחיות פיתוח                  תנאי לקבלת היתר בנייה, אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, לתא השטח, בסמכות ועדה מקומית הכוללת: מפלסים סופיים של פיתוח, קירות תומכים, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז, חיבורי דרכים, חניות, קוי מים, חשמל, ביוב, טלפון מחשבים ותשתיות אחרות כולל חתכים מפורטים של תת קרקע.                  * כל פיתוח דרכים ייתיחס גם לניקוז והובלת מי נגר עד למערכות עירוניות                  * כל פיתוח דרכים ייתיחס גם למיתון תנועה והתאמת מהירות התנועה לתנאי המגורים והשימושים האחרים                  * כל פיתוח דרכים ייתיחס גם למדרכות והולכי רגל                  * כל פיתוח דרכים יתייחס גם לתאורת דרכים</p>
4.6	<b>דרך משולבת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב ממונעים ושאינם ממונעים, הולכי רגל, חניות בצידי המסעה.                  ב. משטחים סלולים ומרוצפים                  ג. גינון ופיתוח גנני                  ד. פינות ישיבה                  ה. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  ב. הנחיות פיתוח                  * תנאי לקבלת היתר בנייה, אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, לתא השטח, בסמכות ועדה מקומית הכוללת: מפלסים סופיים של פיתוח, קירות תומכים, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז, חיבורי דרכים, חניות, קוי מים, חשמל, ביוב, טלפון מחשבים ותשתיות אחרות כולל חתכים מפורטים של תת קרקע.                  * כל פיתוח דרכים ייתיחס גם לניקוז והובלת מי נגר עד למערכות עירוניות                  * כל פיתוח דרכים ייתיחס גם למיתון תנועה והתאמת מהירות התנועה לתנאי המגורים והשימושים האחרים                  * כל פיתוח דרכים ייתיחס גם למדרכות והולכי רגל                  * כל פיתוח דרכים יתייחס גם לתאורת דרכים</p>
4.7	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

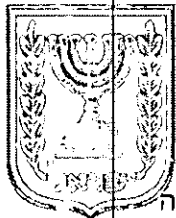


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

4.7	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	<p>א. הקמה ושימוש של מבני מסחר המקבלים קהל</p> <p>ב. הקמה ושימוש של בתי אוכל ובתי קפה</p> <p>ג. הקמת בתי קולנוע.</p> <p>תעסוקה</p> <p>א. הקמה ושימוש של משרדים ותעסוקה לא ממוכנת</p> <p>ב. הקמה של מרפאות קולטות קהל</p> <p>ג. הקמה של סניפי בנקים וחברות ביטוח קולטות קהל</p> <p>כללי</p> <p>א. הקמת מתקני תשתית</p> <p>ב. מרתף, מחסנים, מקלטים</p> <p>ג. סלילת דרכי גישה וחניות ממצעים או אספלט.</p> <p>ד. בניית בריכות נוי</p> <p>ח. מותר גינון והעברת תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטח מסחרי</p> <p>ניתן לשלב בין מסחר ותעסוקה בתוך הקומות ובין הקומות</p> <p>ב. הנחיות פיתוח</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, אישור תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, לתא השטח, בסמכות ועדה מקומית הכוללת: מבנים, מפלסים סופיים של פיתוח, קירות תומכים, משטחי חוץ, שבילים, מונחי הדפסה 26</p> <p>פתרונות ניקוז, דרכי גישה לכל החללים והשימושים, חניות, קוי מים, חשמל, ביוב, טלפון מחשבים ותשתיות אחרות ומרחקים בין בניינים</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה</p> <p>*תנאי להיתר בניה של יותר מ-35% מזכויות הבניה יהיה סלילת כביש 6 (יצחק שדה) מרחוב בן גאון עד למתחם. ביצוע הכביש בהתאם לתכנון מפורט מאושר הלוקח בחשבון 100% מזכויות הבניה, השימושים והחניות של המתחם.</p> <p>*תנאי למתן היתר בנייה פתרונות לשפכים ולפינוי זבל</p> <p>ד. עיצוב אדריכלי</p> <p>גמר חזיתות המבנים יהיה בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית, פח מגלון וצבוע. לא יותרו חומרי גמר כגון: ניילון, פי וי סי ואסבסט. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חימום על חזיתות המבנים למעט מרזבים לניקוז מי גשם שיפורטו בבקשה להיתר בנייה. דודי שמש, לוחות פוטוולטריות, מזגנים ומחבורים אחרים על גג המבנים יהיו מוסתרים על ידי פרט מאושר על ידי הועדה המקומית</p>



תכנית מס' 210-0232595  
מונה הדפסה 26



תכנית מס' 210-0232595  
מונה הדפסה 26



תכנית מס' 210-0232595  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צדדי-ימני						צדדי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת					עיקרי שרת
5	5	3	3	2	8	50	180	70	10	25	75	1000	1,100	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
5	3	3	3	2	(3) 7	40	111	(1) 50	0	10	51	400	1,96 - 65	צינור מוגרים	צינור מוגרים
(4) 4	(4) 3	(4) 4	2	2	10	40	105	50	0	15	40	500	1400	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4) 4	(4) 3	(4) 4	2	2	10	20	115	50	0	20	45	500	1400	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

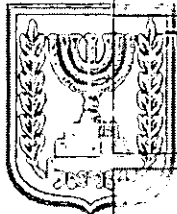
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למייר, הערה: ניתן להעביר ממעל הקרקע למתחת לקרקע.
- (2) ייחוד 1 בכל מגרש, סה"כ 40 יח"ד.
- (3) בוג משופע 8.5 מטר.
- (4) בקומת מרתף ניתן לבנות עד קו מגרש.



**6. הוראות נוספות**



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26



תכנית זמין  
מונה הדפסה 26

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>רישום</p> <p>א. החלוקה למגרשים המסומנת בתשריט ייעודי הקרקע היא מנחה בלבד. ב. תנאי למתן היתר בניה-קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ג. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>
6.3	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. קווי הביוב בתחום רדיוסי מגן ג' יהיו מסוג פוליאאתילן דחוס HDPE. שוחות הביוב בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים יהיו עשויות בטון, מונוליתיות ואטומות.</p> <p>6.3.1 ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.3.2 שימור וניצול מי נגר עילי</p> <p>א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקודם ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6.3.3 סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה.</p>

6.3	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח. במידה שבמגרש מתוכננים שימושים אחדים יינתן פתרון נפרד לכל שימוש, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר. כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המוסדר. כתנאי למתן "טופס 4", ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p>	

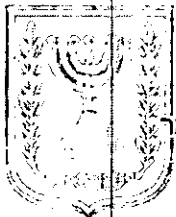


תכנית זמין  
מונה תדפסה 26

6.4	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך ומאושרת על ידי משרד התחבורה. התוכנית כוללת פתרון חניה נפרד למגורים וליתר השימושים. החניה למגורים, למסחר ולמשרדים תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט GWD או FXD.</p> <p>ג. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות לחומרי הגמר וצבעם.</p> <p>2. הפרדת שימושים בתכנון מעורב:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בשימושים שונים - מניעת מטרדים בין השימושים השונים. יתוכננו כניסות וחדרי מדרגות נפרדים למגורים ולמשרדים, פתרונות סילוק אשפה נפרדים, ועוד.</p> <p>ב. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים המשותפים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.</p> <p>ג. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.</p> <p>3. תכנית פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא מבקש ההיתר לוועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1: 250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.</p> <p>א. תוכנית הפיתוח תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.</p> <p>ב. תוכנית הפיתוח תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).</p> <p>ג. תוכנית הפיתוח תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.</p> <p>ד. תוכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.</p> <p>ה. תוכנית הפיתוח תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר, כולל סוגי הצמחייה.</p> <p>ו. תוכנית הפיתוח תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב ואופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.</p>	

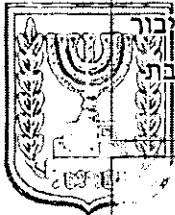


תכנית זמין  
מונה תדפסה 26



תכנית זמין  
מונה תדפסה 26

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>4. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה גיבוש הנחיות בנייה המתחשבות במקדם הגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס חקירת שתית שתספק מידע גאולוגי טכני וגיאולוגי הידרולוגי ספציפי. ב. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבני ציבור קולטי קהל או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט : להריסה</b></p>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסה ופינוי המבנה/גדר המסומן להריסה</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0מ' מציר הקו</p> <p>מציר הקו - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0מ' מציר הקו -</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p>



מחלק תכנון  
ת"מ 26



מחלק תכנון  
ת"מ 26

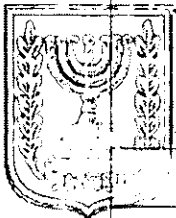


מחלק תכנון  
ת"מ 26

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<p>ארון רשת 1מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד 3מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות 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.</p> <p>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)</p>	

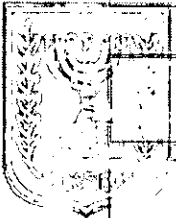


תכנית זניין  
הדפסה 26



תכנית זניין  
חונה הדפסה 26

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p>
<p>שירותי כבאות תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p> <p>פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלות תנאי לקבלת היתר בנייה למבנים המשמשים את כלל הציבור יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	



תכנית זניין  
הדפסה 26

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ניתן לממש את את כל זכויות הבנייה בתוכנית זו בעת אישורה.  
התוכנית תבוצע בשלב אחד מיד עם אישורה ברשומות

8. חתימות

 תכנית זמין חונה הדפסה 26	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101803	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי	<b>תאריך:</b> רשות מקרקעי
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101803	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי	<b>תאריך:</b> רשות מקרקעי
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: אגודה חקלאית נהריה 570002303	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: אדמה	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:



תכנית זמין  
חונה הדפסה 26



תכנית זמין  
חונה הדפסה 26