

וי"ר א"ב ה'תשע"ז 5/2/17

3008924

תכנית מס' 210-0346890 - שם התכנית: ג/נה/מק-124 נהריה שכונות צפון מזרחיות (חלק צפוני)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-0346890

ג/נה/מק-124-נהריה שכונות צפון מזרחיות (חלק צפוני)

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נהריה
	תכנית מפורטת

**חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965**

**אישורים**

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה"  
 אישור תכנית מס' 210-0346890  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה באשרות  
 התשלום ביום 22/11/2016  
 או"ת א"ב  
 יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

210-0346890 ... תוכנית מס' ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...

210-0346890  
 ...  
 ...  
 ...

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית מיועד למבני מגורים, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. כדי לאפשר הקמת המבנים בצורה יעילה ולשפר את מערך הנגישות במתחם, מציעה התוכנית שינוי בפריסת יעודי הקרקע וחלוקת מגרשים, תוך הגדלת שטחי היעודים הציבוריים, וכן שינויים בקווי בנין המשקפים את אופי הבנינים ויחסם הנכון לרחובות הגובלים ולבנינים הסמוכים. וכן תוספת של יחיד כולל דירות קטנות בשיעור של 27%.

תכנית זו משנה את תכנית ג/12877 אשר לא היתה ערוכה לפי נוהל מבאי"ת 2006. להלן שמות היעודים ששוננו:

מגורים ח' וחלק ממגורים ו' בתכנית ג/12877 שונו למגורים ג'.  
מגורים ו' בתכנית ג/12877 שונו למגורים ד'.  
מעברים ורחבות בתכנית ג/12877 שונו לשבילים.  
אזור למבני ציבור בתכנית ג/12877 שונו למבנים ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/נה/מק/124-נהריה שכונות צפון מזרחיות (חלק צפוני)

מספר התכנית 210-0346890

1.2 שטח התכנית 294.820 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה  
 קואורדינאטה X 210600  
 קואורדינאטה Y 769200
- 1.5.2 תיאור מקום במבואות הצפוניים לגבעת כצלסון.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19592	מוסדר	חלק	62-86, 88-94, 97-99, 123, 125-126, 128-131	35, 40, 87, 96, 124, 127, 132
19932	מוסדר	חלק		25

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4595	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12877 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12877
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ נה/ מק/ 100 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ נה/ מק/ 100

הערה לטבלה:

ג/נה/מק/100, תוקף ברשומות: 2/4/15, י.פ. 6399.  
ג/21011, תכנית מתאר נהריה - בהפקדה (פרסום בעיתונות 5/1/15).

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל צמיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל צמיר		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה	15/12/2016	דברת אולפינר	14/12/2016	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח לטבלת ההקצאה	15/12/2016	דברת אולפינר	14/12/2016	12		רקע	טבלאות הקצאה
לא	מנחה בכללותו ומחייב לעניין קוי הבנין.	27/11/2016	יגאל צמיר	27/11/2016	1	1:750	מנחה	בינוי
לא		27/08/2015	אלדב נטוביץ	05/08/2015		1:1250	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת שטחי ציבור	01/11/2016	יגאל צמיר	27/10/2016	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים בוגרים	03/11/2015	אמיר בלוס	01/11/2015	11		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט לסקר עצים בוגרים	03/11/2015	אמיר בלוס	03/11/2015		1:1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפליים	15	04-8630684		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפליים	15	04-8630684		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	5	04-8630892		
בבעלות רשות מקומית			עיריית נהריה	נהריה	שד הגעתון	19	04-9879891		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תגנית מס': טפס0034002 - שם הותנת: ג/נה/מק-124נהריה שכונת צפון מזרחית (חלק צפוני)

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל צמיר		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה		04-8571234		studio@tzamir.co.il
שמאי	שמאי	דברת אולפיר	289	גרינברג אולפיר ושות' מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	65	03-6259999	03-6259988	
	יועץ נופי	אמיר בלום		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי		04-8339070		
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355		

(1) כתובת : מגדלי טויוטה קומה 12.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שיפור פריסת ייעודי קרקע, חלוקת מגרשים, שיפור הנגישות למגרשים, בהתחשב בשינויים בבינוי המוצע ובקיים סביב. ותוספת יחיד לרבות יחידות דיור קטנות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות בניה:
  - שינוי גובה בנינים.
  - שינוי מרווחי בניה.
  - הגדלת תכסית.
  - ב. הרחבת דרכים.
  - ג. איחוד וחלוקה מחדש של יעודי הקרקע.
  - ד. ניווד שטחי בנייה ממגרש למגרש.
  - ה. שינוי גודל מגרש מינימלי וקביעת הוראות לחלוקה למגרשים.
  - ו. תוספת יחיד לרבות יחידות דיור קטנות ותוספת שטחי שרות עבור תוספת יחידות הדיור.
  - ז. תוספת זכויות לפי תיקון 101 לחוק למרפסות ושטחי שרות.
  - ח. שינוי הוראות בינוי.
  - ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		294.82	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	18,545	+2,089
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1,450	+392
מגורים (מ"ר)	מ"ר	197,742	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	4,246	

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601 - 606
דרך מוצעת	651 - 666
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 406
מגורים ג'	101 - 110, 151 - 159
מגורים ד'	1 - 5
מגורים ומסחר	211
מסחר	201, 202
שביל	571 - 576, 671 - 679
שטח ציבורי פתוח	501 - 506, 551 - 554

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	605
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	659, 664, 665
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	406
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	107 - 110
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	4, 5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	211
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	574
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	551
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	605, 606
דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	661, 662, 665
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	404, 405
דרך/מסילה לביטול	מגורים ג'	109, 154, 158
דרך/מסילה לביטול	מסחר	201, 202
דרך/מסילה לביטול	שביל	576
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	402, 403

<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כמופים</b>
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	571

### 3.2 טבלת שטחים

<b>מצב מאושר</b>		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56,596	19.20
מבנים ומוסדות ציבור	37,159	12.60
מגורים ו'	93,482	31.71
מגורים ומסחר	9,027	3.06
מגורים ח'	48,096	16.31
מסחר	4,539	1.54
מעברים ורחבות	14,161	4.80
שטח ציבורי פתוח	31,760	10.77
<b>סה"כ</b>	<b>294,820</b>	<b>100</b>

<b>מצב מוצע</b>		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55,326.95	18.74
דרך מוצעת	12,488.89	4.23
מבנים ומוסדות ציבור	41,267.44	13.98
מגורים ג'	84,598.33	28.65
מגורים ד'	33,780.28	11.44
מגורים ומסחר	9,007.02	3.05
מסחר	4,538.31	1.54
שביל	14,705.38	4.98
שטח ציבורי פתוח	39,521.54	13.39
<b>סה"כ</b>	<b>295,234.15</b>	<b>100</b>

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	1,000,000
דרך/מסילה לביטול	1,351.47
זיקת הנאה למעבר רגלי	377.65

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	יחידות דיור כוללות יחידות דיור קטנות עפ"י המצוין בטבלה מס' 5.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	חניות ליחידות דיור קטנות- לפחות מקום חניה אחד בתוספת 0.2 לאורחים ליחידת דיור בתחום המגרש. כתנאי לקבלת היתר לחניה מקורה עילית יש להגיש פתרון לקירוי זהה לכל מקומות החניה במגרש, פתרון זה יהיה מחייב.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין לחניה מקורה/תת קרקעית-קו בנין לחניה לרבות כבש גישה יהיה 1 מ' מגבול מגרש.
<b>ד</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	יחידות דיור כוללות יחידות דיור קטנות עפ"י המצוין בטבלה מס' 5.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	חניה ליחידות דיור קטנות- לפחות מקום חניה אחד בתוספת 0.2 לאורחים ליחידת דיור בתחום המגרש. כתנאי לקבלת היתר לחניה מקורה עילית יש להגיש פתרון לקירוי זהה לכל מקומות החניה במגרש, פתרון זה יהיה מחייב.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין לחניה מקורה/תת קרקעית- קו בנין לחניה לרבות כבש גישה יהיה 1 מ' מגבול מגרש.
<b>ד</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.

<b>4.3</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הוראות תכנית ג/12877.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	כתנאי לקבלת היתר לחניה מקורה עילית יש להגיש פתרון לקירוי זהה לכל מקומות החניה במגרש, פתרון זה יהיה מחייב.
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין לחניה מקורה/תת קרעית- קו בנין לחניה לרבות כבש גישה יהיה 1 מ' מגבול מגרש.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הוראות תכנית ג/12877 סעיף 3.1.9.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין לחניה מקורה/תת קרקעית - קו בנין לחניה לרבות כבש גישה יהיה 1 מ' מגבול מגרש.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	כשטח המסומן בזיקת הנאה תשמר זכות מעבר לכלל הציבור לצמיתות בין תאי שטח 402 ו-403 ברוחב של 10 מ' כמסומן בתשריט בגובה שלא יקטן מ 4 מטר, למעבר הולכי רגל. וביתר תאי השטח כמסומן בתכנית. זכות המעבר לציבור תרשם בספרי מקרקעין.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הוראות תכנית ג/12877.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הוראות תכנית ג/12877.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>

<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הוראות תכנית ג/12877.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הוראות תכנית ג/12877 למעברים ורחבות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.
<b>4.9</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הוראות תכנית ג/12877.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין לחניה מקורה/תת קרעית - קו בנין לחניה לרבות כבש גישה יהיה 1 מ' מגבול מגרש, כלפי שצ"פ קו בניין יהיה 0 מ'.
ב	<b>הוראות בינוי</b>
	החזית הראשית של המבנה המסחרי תופנה לדרך מסי 1 ו-2 וכלפי טיילת לחולכי רגל המקבילה לדרך מסי 1 ומקשרת לחלק הדרומי של השכונה.
ג	<b>חניה</b>
	כתנאי לקבלת היתר לחניה מקורה עילית יש להגיש פתרון לקירוי זהה לכל מקומות החניה במגרש, פתרון זה יהיה מחייב.
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית שטח (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שטחי בניה (מ"ר)						
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	14	(2) 68	35	12392	(1) 2433	2644	7315	4862	101	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	13.5	(2) 68	35	12392	(1) 2433	2644	7315	5029	102	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	13.5	(2) 68	35	12188	(1) 2433	2644	7111	5044	103	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	13.9	(2) 68	35	12188	(1) 2433	2644	7111	4893	104	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	12.1	(2) 68	35	12188	(1) 2433	2644	7111	5634	105	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	12.1	(2) 68	35	12188	(1) 2433	2644	7111	5634	106	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	12	(2) 66	35	11818	(1) 2362	2554	6902	5490	107	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	12	(2) 66	35	11818	(1) 2362	2554	6902	5517	108	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	11.7	(2) 68	35	12188	(1) 2433	2644	7111	5821	109	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	11.7	(2) 68	35	12188	(1) 2433	2644	7111	5823	110	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 7	(3) 24	13.4	(6) 47	30	9341	(1) 1738	2151	5452	3520	151	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	12.8	(7) 52	30	10258	(1) 1907	2380	5971	4054	152	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 7	(3) 24	13.8	(6) 47	30	9341	(1) 1738	2151	5452	3396	153	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 7	(3) 24	12.3	(7) 52	30	10258	(1) 1907	2380	5971	4230	154	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 7	(3) 24	13.4	(7) 52	30	10258	(1) 1907	2380	5971	3874	155	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	12.3	(8) 30	30	5952	(1) 1107	1373	3472	2438	156	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 7	(3) 24	13	(7) 52	30	10258	(1) 1907	2380	5971	4019	157	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	12.3	(8) 30	30	5952	(1) 1107	1373	3472	2442	158	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 8	(3) 27	10.4	(8) 30	30	5952	(1) 1107	1373	3472	2880	159	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 16	(3) 53	21.1	(9) 136	30	24765	(1) 4857	6120	13788	6441	1	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 16	(3) 53	20.8	(9) 136	30	25173	(1) 4857	6120	14196	6547	2	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 16	(3) 53	20.7	(9) 136	30	25173	(1) 4857	6120	14196	6582	3	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 16	(3) 53	18.5	(9) 140	30	25914	(1) 5000	6300	14614	7587	4	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 16	(3) 53	20.5	(9) 136	30	25173	(1) 4857	6120	14196	6624	5	מגורים ד'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 16	(3) 53	10	(10) 90	30	19202	(1) 4700	4054	10448	9007	211	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(11) 2	(3) 12			55	5562	(1) 2500	450	2612	9007	211	מסחר ומגורים
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(3) 12			(12)	2038	(1) 906	317	815	2264	201	מסחר ומגורים
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(3) 12			(12)	2047	(1) 910	318	819	2274	202	מסחר ומגורים

תכנית מס': ט034000 - ז שם התכנית: ג/נה/מק-124 נהריה שכונת צפון מזרחיות (חלק צפוני)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית % מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש פללי	עיקרי	שרות					מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור		400	3994	(12)	(12)	(12)	50		(12)	(12)	1	(5)	(5)	(5)	(5)			
מבנים ומוסדות ציבור		401	2595	(12)	(12)	(12)	50		(12)	(12)	1	(5)	(5)	(5)	(5)			
מבנים ומוסדות ציבור		402	7562	(12)	(12)	(12)	50		(12)	(12)	1	(5)	(5)	(5)	(5)			
מבנים ומוסדות ציבור		403	8008	(12)	(12)	(12)	50		(12)	(12)	1	(5)	(5)	(5)	(5)			
מבנים ומוסדות ציבור		404	9616	(12)	(12)	(12)	50		(12)	(12)	1	(5)	(5)	(5)	(5)			
מבנים ומוסדות ציבור		405	7496	(12)	(12)	(12)	50		(12)	(12)	1	(5)	(5)	(5)	(5)			
מבנים ומוסדות ציבור		406	1998	(12)	(12)	(12)	50		(12)	(12)	1	(5)	(5)	(5)	(5)			
מבנים ומוסדות ציבור		551 - 554	930 (14)	(12)	(12)	(12)	(12)		(12)	(15)								
שטח ציבורי פתוח		506 - 501																

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- יש לשמור על מרחק מינימאלי בין מבנים של שליש גובה המבנה הגבוה מבין השניים.
- לפחות 50% מפתרון התניה יינתן בתת הקרקע במגרשי מגורים (כולל בתא שטח 211). מהחניון התתיק תהיה גישה ישירה בתתיק, להולכי רגל לכל הבנינים. בסמכות הועדה המקומית לאשר בנוסף לחניה התתיק חניות מקורות על הקרקע.
- בסמכות הועדה המקומית לקבוע כגוון גדלי דירות והתמהיל שלהן כתנאי למתן היתר בניה.
- מפלס כניסה קובעת יהיה על פי הגובה המצוין בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
- שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת מיועד לצרכי חניה בלבד.



ז. גדלי מגרשים לענין רישום בתצ"ר- במידה וישנה סתירה בין גדלי המגרשים המופיעים בתכנית לבין המופיע בטבלת ההקצאה, תגבר טבלת ההקצאה המצורפת לתכנית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) בסמכות הועדה המקומית לאשר הגדלת שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה עד 100% מהמגרש לצרכי חניה בכפוף לשמירת המרחק הנדרש מגבול המגרש כמצוין בסעיף "קווי בניין" בכל אחד מייעודי הקרקע.

(2) דיור בר השגה-10 יחיד מתוך סה"כ היחידות במגרש.

(3) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: גובה הבנייה יימדד נומפלט הקרקע הסופי בהיקף הבניין למפלס פני הגג, ולא יכלול קומות תתיק, מעקות גג, פיר מעלית, דודים ומתקני מים ומתקנים טכניים. דרוג המבנה יהיה לפי המפורט בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.

(4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: דרוג המבנה יהיה לפי המפורט בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.

(5) כמצוין בנספח הבינוי.

(6) דיור בר השגה-6 יחיד מתוך סה"כ היחידות במגרש.

(7) דיור בר השגה-8 יחיד מתוך סה"כ היחידות במגרש.

(8) דיור בר השגה-4 יחיד מתוך סה"כ היחידות במגרש.

(9) דיור בר השגה-22 יחיד מתוך סה"כ היחידות במגרש.

(10) דיור בר השגה-13 יחיד מתוך סה"כ היחידות במגרש.

(11) הערך מתיחס ל מקסימום.

(12) לפי הוראות תכנית ג/12877.

(13) לפי הוראות תכנית ג/12877.

בסמכות הועדה המקומית לאשר הגדלת שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה עד 100% מהמגרש לצרכי חניה בכפוף לשמירת המרחק הנדרש מגבול המגרש כמצוין בסעיף "קווי בניין" בכל אחד מייעודי הקרקע.

(14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(15) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: לפי הוראות תכנית ג/12877.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה וחלוקת משנה:  
 א. במסגרת הליך קבלת היתר ניתן יהיה להגיש בקשה לחלוקת משנה לאישור הועדה המקומית. תנאי לחלוקה קיום גישה לרכב לכל אחד מהמגרשים הנוצרים אם באמצעות גישה משותפת או בנפרד.  
 גודל מגרש מינימאלי למגורים ג' יהיה 2 דונם ולמגורים ד' 3.2 ד'.  
 ב. האיחוד וחלוקה מחדש יבוצע עפ"י טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

רישום בתים משותפים:

הבתים בתאי שטח מסי' 110-101, 159-151, 5-1, 211, ירשמו כבתים משותפים מורכבים עם חלוקה לאגפים תוך מיזעור האלמנטים בתחזוקה משותפת.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי סעיף 3.3.6.1 בהוראות תכנית ג/12877.	

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: משרד הבינוי והשיכון 500100797	משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	התכנית
שם ומספר תאגיד: משרד הבינוי והשיכון 500100797	משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	יזם
שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1	בבעלות מדינה	חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: עיריית נהריה 1	בבעלות רשות מקומית	חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: יגאל צמיר	עורך ראשי	חתימה:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"י 511623282	עורך ראשי	חתימה:	עורך התכנית

**מסמך מנחה**

**נספח א - טבלת שטחי ציבור**

מספר תא שטח	מעון יום (מס' כיתות)	גן ט. חובה (מס' כיתות)	גן חובה (מס' כיתות)	בייס יסודי (מס' כיתות)	מועדון נוער (יח')	מועדון קשישים (יח')	מקווה (יח')	ביכניס (יח')	מרכז תרבות וקהילה (יח') (**)	סה"כ שטחי קרקע (בדונם)
400	2	2	4			1(*)		1		4.0
401	(*)2	3				1(*)	1	1		2.6
402			2	12	1(*)					7.6
403			2	12	1(*)					8.0
404	3	3	4					1	1	9.6
405	3				1	3	2	1		7.5
406	(*)2	4				1		1(*)		2.0
<b>סה"כ</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>41.3</b>

הערות:

(\*) בקומה ב'

(\*\*) מרכז תרבות וקהילה כולל: מועדוני נוער, מועדוני קשישים, סדנאות, חוגים, אולם רב תכליתי וכו'.