

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1013

נהריה, מתחם ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

מינהל התכנון
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
- 8 - 12 - 2016
נתקבל

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:
26.10.16
לאשר את התוכנית
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דברי הסבר לתכנית

התכנית, נהריה, מתחם ב', נועדה לתכנן חטיבת קרקע שבחלקה שימשה בעבר את האגודה החקלאית נהריה, ולהכשירה למתחם בניה למגורים ולשימושים נלווים ונוספים.

שטח התכנית-כ-187 דונם והיא מציעה כ-875 יח"ד וכ-240 יחידות לדיור מוגן.

מתחם ב' בנהריה היא שכונת "אינפיל", מילואה, הממוקמת בין דרך מס' 4 ובין מסילת הברזל הישנה לראש הנקרה הנכללת בחלקה בתחום התכנית, דרומית לשכונת מסריק.

הכניסה לשכונה היא מדרך מס' 4 בחיבור עם דרך מס' 89 וחיבור נוסף לדרך מס' 4 מוצע בדרום התכנית.

שטח התכנית בחלקו נכלל בתחום רדיוס מגן של באר פעילה, הנמצאת מזרחית לדרך מס' 4.

השטח שבתחום השפעת הבאר מתוכנן כפארק שכונתי הממשיך בטיילת מקבילה לדרך מס' 4.

גבול המערבי של התכנית ולאורך מסילת הברזל תוכננו רחוב מאסף וטיילת להולכי רגל.

בנייני המגורים בקרבת דרך מס' 4 תוכננו כרבי קומות בני 16-22 קומות ויתרת הבניינים כבניה מרקמית בגובה תכנון זמין של כ-6 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית בצומת עם דרך מס' 89 מתוכנן אזור מסחר ותעסוקה ובדרומה מוקד מסחרי קטן משולב עם מגורים.

השטחים הירוקים פרוסים מצפון לדרום וכן, כוללים שבילים ירוקים מכיוון מזרח למערב, המחברים את

הטיילת אשר לאורך המסילה הישנה ומאפשרים גם חיבורים לעיר הקיימת לכיוון מערב.

קטע מסילת הברזל המערבית הכלול בתכנית, ייועד כשימוש זמני לשצי"פ וטיילת להולכי רגל וישתלב בפיתוח של טיילת הולכי הרגל המשיקה לה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

נהריה, מתחם ב'

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 1013

מספר התכנית

186.878 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה

209622 קואורדינטה X

769109 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית לדרך מסי 4 ודרומית לרחוב מסריק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18209	מוסדר	חלק	60-64	59, 123-124, 468, 494, 496
19591	מוסדר	חלק	8-12	37, 40

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
מונה הדפסה 21

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/ 13	כפיפות	אישור שינוי גבולות יעודים משטח חקלאי לשטח יישוב בהתאם לסעיף 5(ב) בהוראות התמ"א.	0		01/01/1901
תמא/ 15/23	כפיפות	אישור קו בניין - מסילת רכבת מערבית של 30 מ' מציר מסילת הרכבת.	5041	800	24/12/2001
תמא/ 3	כפיפות	אישור קו בניין - 40 מ', מציר דרך 4	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35	כפיפות	קביעת צפיפות בניה העולה על כפל הצפיפויות עפ"י תמ"א 35 סעיף 12.2.2	5474	1030	27/12/2005
ג/ 8070	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8070. הוראות תכנית ג/ 8070 תחולנה על תכנית זו.	4292	2618	23/03/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



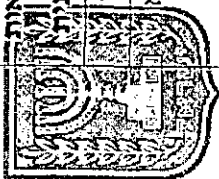
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



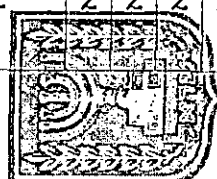
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			יחיאל קורין					הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		יחיאל קורין		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מסמך לניהול ושימור במי נגר עילי וניקוז	27/11/2016	גל גרונר	10/11/2016	32		מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	22/05/2016	אמיר בלוס	24/11/2015	11		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח לתכנון נוף ופיתוח שטח	27/11/2016	אמיר בלוס	10/11/2016	3		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר והכנת הנחיות לסיכונים סייסימיים	15/05/2016	עוזי זלמן	01/02/2016	28		מנחה	סקר סייסימי
לא	נספח פרוגרמתי	27/11/2016	זאב ברקאי	16/11/2016	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	27/11/2016	איציק מאיר	10/11/2016	7		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	27/11/2016	איציק מאיר	10/11/2016	1	1:1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי - מחייב רק בחלוקה למתחמי תכנון	27/11/2016	יחיאל קורין	10/11/2016	1	1:1250	מחייב	בינוי
לא	נספח חשמל	27/11/2016	דן שרון	10/11/2016		1:1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים	27/11/2016	איציק מאיר	10/11/2016	1	1:1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	27/11/2016	גל גרונר	10/11/2016		1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	27/11/2016	אמיר בלוס	10/11/2016		1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - שימור עצים	27/11/2016	אמיר בלוס	10/11/2016	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	27/11/2016	זאב לדרן	10/11/2016	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	קומפליציית תביעות - מצב מאושר	04/12/2016	יחיאל קורין	10/11/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין
מונה הדפסה 21



תקנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תואר	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשיון	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630940	04-8630970	yaelbo@mimi.gov.il

הערה למגיש התכנית: (1) כתובת: רח' פל-ים 15, קריית הממשלה קומת כניסה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשיון	רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630940	04-8630970	yaelbo@mimi.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

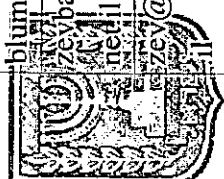
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ישראל	חיפה	(1)		04-8630940	04-8630970	yaelbo@mimi.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם רשות מקרקעי ישראל ואחרים.
(1) כתובת: רח' פל-ים 15, קריית הממשלה קומת כניסה.

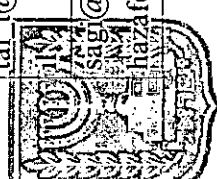
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע / תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	יחיאל קורין	00020966	קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090			korin@korin.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר בלום	40289	אמיר בלום	יועץ נופי	
zeybar@012.net.il	02-5672021	02-5903443	10	ארלוזורוב	ירושלים	ל.ה.		זאב ברקאי	יועץ כלכלי	
zey@grdel.co.il		04-8559111	2	יוזמה	טירת כרמל	גורנר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	78717	גל גורנר	יועץ תחבורה	
haifa@grdel.co.il	04-8559100	04-8559111	2	יוזמה	טירת כרמל	גורנר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	78717	גל גורנר	יועץ תשתיות	
uzisaltz@bez.eqint.net	03-7827242	03-7826581	8	המלאכה	רמת גן	גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	007712144	עזי זלצמן	גיאולוג	
itzik@telem.co.il	04-8509596	04-8509595	2	יוזמה	טירת כרמל	חגם תשתיות	28393	איציק מאיר	יועץ תשתיות	
tal@abt.co.il	03-6233700	03-6233729	9	התשבי	חיפה	דן שרון א.ב. מתכנתים בע"מ	510643	דן שרון	יועץ תשתיות	
hetz@hetzfon.co.il	04-8580377	04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל	חץ הצפון	1070	שגיא שרייבר	מודד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
מתחם תכנון	חלק משטח התכנית, המסומן בנספח בינוי, הכולל ייעודי קרקע ושימושים שונים ומהווה יחידת תכנון מחייבת.

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: תכנון זמין מונח הדפסה 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות והנחיות בניה במסגרת תכנית מפורטת לתכנון שכונת מגורים במתחם ב' בנהריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. חלוקה למגרשי מגורים וקביעת סיווג יעוד המגורים.
2. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בניין, מספר קומות, מס' יח"ד במגרש.
3. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח: דרכים, תשתיות, גינון.
6. יעוד מגרשים למוסדות ציבור וקביעת הוראות בניה בהם.
7. הוראות לבינוי ופיתוח נופי בתחום מתחם תכנון.
8. שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית, אצטדיוני ספורט ומתקני מים ליעודי מגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת וחזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

186.878

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	240		+240		יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
	14,000		+14,000		מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
	27,069		+27,069		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן 175 יחידות קטנות	875		+875		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	103,250		+103,250		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	7,000		+7,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	15,000		+15,000		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.

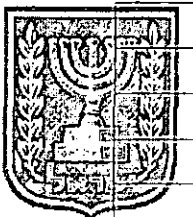
3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	21
דרך מאושרת	604 - 601
דרך מוצעת	505 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
מגורים ג'	9 - 1
מגורים ד'	15 - 11
מסחר ותעסוקה	802
מסילה מאושרת	700
שטח ציבורי פתוח	412 - 401



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	505, 503, 502
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	207, 206
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	9, 8
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	13, 12
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	207, 206, 203, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	9 - 7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	13, 12
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	802
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	411, 405
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	802
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	411, 409, 401
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	411, 407, 406, 401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	604
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	504, 503, 501
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	207, 203
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	7, 4
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	15
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	802
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	700
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	412, 411, 409, 408, 404
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	21
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	601
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	9, 6
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	11
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	405
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	604
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	700
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	412
חזית מסחרית	דיור מיוחד	21
חזית מסחרית	מגורים ד'	15
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	802
מבנה להריסה	דרך מוצעת	504, 503
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	207, 205
מבנה להריסה	מגורים ג'	6, 5
מבנה להריסה	מגורים ד'	15 - 13
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	802
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	411, 408, 407



3.2 טבלת שטחים

3.2 טבלת שטחים			
----------------	--	--	--

מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	
63.29	118,280.16		אזור חקלאי
10.56	19,737.96		דרך מאושרת
0.49	910		מתקני מים
19.58	36,595.45		שטח ציבורי פתוח
6.08	11,354.74		שטח רכבת ישראל
100	186,878.31	סה"כ	

מצב מוצע			
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
2.26	4,230.63		דיור מיוחד



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,256.12	9.23
דרך מוצעת	35,122.7	18.79
מבנים ומוסדות ציבור	18,035.03	9.65
מגורים ג'	29,171.47	15.61
מגורים ד'	18,654.53	9.98
מסחר ותעסוקה	11,196.09	5.99
מסילה מאושרת	11,354.74	6.08
שטח ציבורי פתוח	41,856.98	22.40
סה"כ	186,878.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	4,346,080.50
דרך / מסילה לביטול	1,802.06
הנחיות מיוחדות	33,010.69
מבנה להריסה	3,377.83



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

	4.1
<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. שימושים נלווים למגורים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים וחדר כושר. ג. חניה.</p>	4.1.1
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 5. ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן. ג. שתי הקומות העליונות בבניין תהינה קומות חלקיות (דירות גג) ותבנינה בנסיגה של שלושה מטרים לפחות מקו החזית הפונה לרחוב. ג. תותר חניה עילית ו/או חניה תת קרקעית ו/או חניה דו מפלסית לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. ד. תותר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ובהתאם תירשם זיקת הנאה החדדית.</p>	4.1.2
	4.2
<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. שימושים נלווים למגורים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים וחדר כושר. ג. חניה. ד. חזית מסחרית בקומת קרקע בתא שטח מס' 15.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן. ב. תותר חניה תת קרקעית בלבד ולפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. ג. בתחום מגרש תא שטח 15 בקומת הקרקע כמסומן בתשריט, יותרו מסחר קמעונאי, משרדים ותעסוקה, המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יגרמו מטרדי רעש, עשן וריח. בחזית השטח המסחרי, תותקן קולונדה בה תהא זכות מעבר בלתי מוגבלת לציבור ותירשם על כן זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. ברחבה שבחזית המבנה, תפותח כיכר עירונית בשטח שלא יפחת מ-600 מ"ר ובה תירשם זיקת הנאה לציבור. תותר הקמת יציע (גלריה) בתוך הקומה המסחרית, אשר תחושב כקומה אחת. גובה הקומה המסחרית יהיה עד 7 מ'. העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי. ד. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח מפורטות בסעיף 6.1 להלן.</p>	4.2.2

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך ב. מבני דת ג. מבני תרבות ד. מבנים ומתקנים לצרכי ספורט ה. בריאות ורווחה ו. דזור ציבורי לקשישים ז. מעון לאנשים עם מוגבלויות מחסני חירום, שיטור קהילתי ח. תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן. ב. השימוש המומלץ על פי נספח הפרוגרמה אינו מחייב וניתן להתיר שימוש אחר במגרש מהשימוש המומלץ בנספח הפרוגרמה ו/ או לשלב מספר שימושים במגרש אחד.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים יהיו:</p> <p>א. בהתאם להגדרת "דרך" בחוק, למעט מסילת ברזל. ב. מתקני מחזור.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה לבעלים פרטיים, והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה והנחיות מפורטות לשיקום נופי. 3. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש. 4. תנועת הולכי רגל- תותקן תשתית רציפה, נגישה ונוחה לתנועת הולכי הרגל ע"פ הנספחים בתכנית זו. 5. מערכת שבילי האופניים משולבת בשצ"פים לסוגיהם כמתואר בנספחי הנוף והתנועה.</p>
4.5	דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>1. השימושים המותרים בסעיף 4.4.1. וכן לפי תכניות מאושרות החלות בשטח תכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח 604 יחולו הוראות התכנית וכן תכניות מאושרות החלות בשטח תכנית זו.</p> <p>3. בקטע המסומן בהנחיות מיוחדות, (בתא שטח מס' 604), יוקם גשר להולכי רגל לתצוית דרך ראשית מס' 4.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות סעיף 4.4.2 וכן, תכניות מאושרות החלות בשטח.</p> <p>2. הקמת הגשר ותכנונו יהיה בתאום עם נתיבי ישראל.</p>
4.6	מסילה מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>כמפורט בתב"ע מס' ג/851.</p> <p>בתא שטח 700 המסומן בהנחיות מיוחדות, יתאפשרו שימושים זמניים:</p> <p>א. גינון ונטיעות</p> <p>ב. שצי"פ שבילים, דרכי גישה וטיילת להולכי רגל ואופניים</p>
4.6.2	הוראות
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	<p>א. משרדים.</p> <p>ב. מסחר, לרבות בתי אוכל.</p> <p>ג. בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים.</p> <p>ד. מפעלי הייטק.</p> <p>ה. מפעלים אחרים ומתקנים לוגיסטיים שאינם מזהמים ומרעישים.</p> <p>ו. חניה תת קרקעית.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות הבניה ומספר הקומות המרבי יהיה כמפורט בטבלה מס' 5.</p> <p>ב. החזית הקדמית הפונה אל הרחוב, בכל מגרש תהיה בגובה של 5 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ותתפרס לרוחב המגרש (בניה מרקמית) ולפי קו הבניין הקדמי המחייב כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. בקומת הקרקע- חזית מסחרית עם שירותי מסחר שאינם מזהמים או מרעישים. לבתי אוכל יותקנו אמצעי אוורור לפי דרישות הועדה המקומית אשר יפורטו במידע להיתר.</p> <p>ד. החניה תהיה מעל פני הקרקע וכן, תת קרקעית, לפי התקן התקף בעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>ה. החניה תשולב בחלק האחורי של המבנים ולא בחזית הרחוב.</p> <p>ו. כל הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>ז. כל המתקנים יוסתרו באופן אינטגרלי במבנים.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שטח ציבורי פתוח

4.8

- א. גינון ונטיעות.
- ב. שבילים ודרכי גישה.
- ג. מגרשי משחק לילדים.
- ד. מגרשי ספורט פתוחים.
- ה. מתקנים הנדסיים למעבר קווי תשתיות ושירותים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה.
- ו. חניה ציבורית בתא שטח מס' 411 בלבד.
- ז. בתא שטח 412 המסומן בהנחיות מיוחדות, יחולו השימושים בהתאם לתכנית מס' ג/8070.
- ח. גשר להולכי רגל בין תאי שטח 411 ו-412.

הוראות

4.8.2

הוראות בינוי

א

- א. תא השטח 411 הינו פארק רובעי הכולל גם גינות שכונתיות.
- ב. פיתוח השטח יהיה בהתאם להנחיות נספח הנוף.
- ג. תותר חניה של עד 50 מקומות חניה, אשר תפורט בתכנית הבינוי והפיתוח של מתחם ב'.
- ד. תכנון הגשר להולכי הרגל יתואם עם תכנון השצי"פים משני צדי דרך מס' 4. מיקומו יקבע באישור הועדה המקומית נהריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דיור מיוחד

4.9

שימושים

4.9.1

- א. מגורים מיוחד: דיור מוגן לקשישים לפי חוק הדיור המוגן, תשע"ב - 2012 ו/או מעונות סטודנטים שבבעלות ובניהול משותף.
- ב. שירותים נלווים למגורים מיוחד וכן, שימושים משותפים של הדיור המיוחד כגון משרדים, מסחר, ושירותי רפואה בחזית הרחוב.

הוראות

4.9.2

הוראות בינוי

א

- א. הבינוי והפיתוח בתא שטח מס' 21, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לעניין גבהים, מספר קומות וקווי הבינוי ובכפוף להוראות בפרקים 5-6 להלן.
- ב. אין לסגת מקו הבינוי בחזית הרחוב והוא יהא בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- ג. השימוש למסחר יהא בחזית הבינוי המסומן כחזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב יותרו בנוסף לשימושי המסחר והמשרדים השימושים המשותפים של מבנה המגורים המיוחד כגון: חדרי ספורט וכושר, חדרי אוכל.
- ד. החניה תהא תת-קרקעית ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה, כן יתווספו מקומות חניה עבור חניות אורחים בהיקף של 15% מסך יחיד אשר לא יוצמדו לדירות.
- ה. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים.
- ו. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב, אסורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

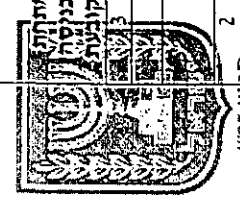
5. טבלת זכויות הון והאחריות - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת					שרות
1	7	30	240		545.2	22430	4230		4200	14000	4233	21	מגורים	דגור מיוחד
1	3	15		60	195	650			150	500		21	מסחר	דגור מיוחד
1	3	15		60	195	11101	854	1708	1708	6831.6	5693	201		מבנים ומסדות ציבור
1	3	15		60	245	5495	423	845	845	3381.6	2818	202		מבנים ומסדות ציבור
1	3	15		60	245	2615	201	402	402	1609.2	1341	203		מבנים ומסדות ציבור
1	3	15		60	245	3393	261	522	522	2088	1740	204		מבנים ומסדות ציבור
1	3	15		60	245	3030	233	466	466	1864.8	1554	205		מבנים ומסדות ציבור
1	3	15		60	195	6176	475	950	950	3800.4	3167	206		מבנים ומסדות ציבור
1	3	15		60	245	3379	260	520	520	2079.6	1733	207		מבנים ומסדות ציבור
1	6	27	34	45	287.7	8546	2970	0	1564	4012	2970	1		מגורים ג' ציבור
1	6	27	51	45	295.7	12638	4274	0	2346	6018	4274	2		מגורים ג' ציבור
1	6	27	34	45	288.1	8540	2964	0	1564	4012	2964	3		מגורים ג' ציבור
1	6	27	34	45	284.3	8601	3025	0	1564	4012	3025	4		מגורים ג' ציבור
1	6	27	34	45	282.3	8635	3059	0	1564	4012	3059	5		מגורים ג' ציבור
1	6	27	39	45	283.1	9889	3493	0	1794	4602	3493	6		מגורים ג' ציבור
1	6	27	34	45	290.7	8500	2924	0	1564	4012	2924	7		מגורים ג' ציבור
1	6	27	34	45	305.2	8294	2718	0	1564	4012	2718	8		מגורים ג' ציבור
1	6	27	51	45	322.3	12127	3763	0	2346	6018	3763	9		מגורים ג' ציבור
2	16	63	60	45	719.5	13628	3788	0	2760	7080	1894	11		מגורים ד'
2	16	63	120	45	632.1	28790	9110	0	5520	14160	4555	12		מגורים ד'
2	16	63	60	45	677.7	13960	4120	0	2760	7080	2060	13		מגורים ד'
2	16	63	120	45	641.9	28586	8906	0	5520	14160	4453	14		מגורים ד'

תאריך זמין
21

תאריך זמין
21

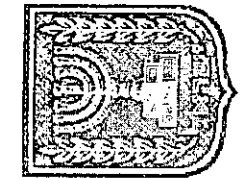
מספר קומות	מספר קומות מעל הבנייה הקובעת (מסר)	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
												סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעת				
22	84	170	45	841.4	44992	17112	0	7820	20060	5704	15	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	
6	27	41906	60	374.06	22406	0	4500	15000	11203	802	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	
1					150	0	150	0	1232	401	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	
1					150	0	150	0	851	406	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	
1					150	0	150	0	1174	407	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	
1					150	0	150	0	24960	411	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	



תכ"ן זמ"ן
מונה הדפסה 21

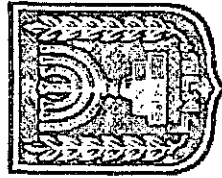
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה בהמת הטבלה:

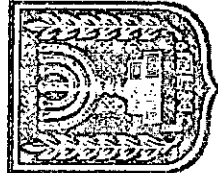


תכ"ן זמ"ן
מונה הדפסה 21

- קווי בניין: קווי הבניין יקבעו לפי המסומן בתשריט.
- אלא אם סומן אחרת בתשריט התכנית, בייעודי קרקע מגורים מסחר ומשרדים יותר קו בניין 0 לחניון תת קרקעי.
 - מסי קומות וגובה המבנים:
 - יותר קומות חניה תת קרקעיות נוספות לצורך השלמת תקני חניה בלבד.
- שטחי שרות עבור קולוניות ומעברים מקורים עם זיקת מעבר לציבור בכללים בשטחי השרות של המסחר.
- בנוסף לשטחי בניה המפורטים בטבלה וזכויות בניה, סעיף 5 לעיל, תותר בניית מרפסות מקורות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר לדירה.
- במסגרת תכנית בניינו ומיתוח למתחם תכנון תותר העברת זכויות בניה - מספר יחיד ושטחי בניה בהתאם - ממגרש אחד למשנהו באותו מתחם תכנון בשיעור של עד 10% מהזכויות במגרש המקבל ובתנאי שלא יוגדל מספר יחידים במתחם. יותר לגיטימי שטחי שירות מקומות על קרקעות לקומות תת קרקעיות ולהיפך לצורך מתן פתרונות לרווחת הדיירים.
- תותר תוספת שטחי שירות לחניה בלבד לצורך השלמת תקני החניה התקף.
- בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.6 לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

1. העמדת הבניינים בתכנית בינוי ופיתוח למתחם תהיה ככל הניתן בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.
2. לפחות 80% מאורך החזית לרחוב תוצמד לקו הבניין הקדמי על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.
3. מספר הקומות המצוין בטבלה מס' 5 ובנספח הבינוי הוא מחייב וכל שינוי יחשב סטייה ניכרת.
4. בייעודי המגורים יותרו דירות גן בקומת הקרקע. דירות הגן והחצר הצמודה להן, יסומנו בתכנית בינוי ופיתוח לתת מתחם.
5. חיפוי הבניינים, הקירות והחצרות, יהיה מחומרי גמר איכותיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי להיתר בניה למתחם תכנון, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם התכנון במלואו כמוגדר בסעיף 1.9 וכמסומן בנספח הבינוי. התכנית תאושר על ידי הועדה המקומית. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בגבולות המתחמים ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי למתחמי התכנון.
- תכנית הבינוי והפיתוח למתחם התכנון תהיה בקנה מידה 1:500 לפחות על רקע מפת מדידה מעודכנת ותפרט בן היתר את הנושאים הבאים: העמדת בניינים, עיצובם, מפלסי כניסה וחצר יחס בין מפלס הדרך למפלס הבינוי פיתוח החצר, קירות תומכים וגדרות, חומרי גמר לבניין ולעבודות פיתוח, פרטי עיצוב מחייבים, הסדרי חניה וכיו"ב, ניקוז וניהול מי נגר וכן חתכים וחזיתות רחוב, בניינים להריסה כמסומן בתשריט. תכנית הבינוי והפיתוח תועבר להתייעצות עם השות הניקוז לעניין ניקוז וניהול מי נגר. חווה"ד תמסר ע"י רשות הניקוז תוך 30 יום.
- המתחם הראשון מבין המתחמים ו-י, אשר עברו תוגש תכנית הבינוי והפיתוח, יכלול גם את תכנון הטיילת, תא שטח 409 וכן את שטח מסילת הברזל, תא שטח 700, ברמת הפירוט הנדרשת עבור מתחם תכנון.
1. מגרשי המגורים יפותחו בד בבד עם פיתוח של מערכת התשתיות, מוסדות הציבור והשטחים הירוקים בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח למתחם.
 2. תנאי למתן היתר בנייה הינו פתרון ביוב תקין ובהתאם לנדרש לעת מתן היתר הבנייה
 3. תנאי למתן היתר בנייה למבנים הפונים לדרך ראשית מס' 4 הינו מסמך אקוסטי אשר לפיו יקבעו בהיתר האמצעים למיגון במעטפת הבניין ובתכנון המבנה על מנת למנוע מפגעי רעש מהדרך על פי התקנות.
 4. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 15 הינו קביעת צורת העמדת המבנה ומיקומו במנה באופן שתמזער פגיעה ככל הניתן מזכויות שמש מהמגרשים הסמוכים.
 5. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 11-15 הינו בדיקה של השפעת רוחות על שימוש במרפסות כגון זמין ובשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם. במידת הצורך ההיתר יכלול אמצעים לריסון השפעת הרוחות כתוצאה מהבינוי.
 6. סיכונים ססמיים: לבקשה להיתר יצורפו המסמכים הבאים: חוו"ד מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע וקביעת מקדם תנאי הקרקע שימש בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. מסמך המפרט את בחינת קיומם של תנאי סף להתנולות; ככל שאלה מתקיימים יכלול המסמך בחינה כמותית של פוטנציאל ההתנולות והנחיות לביסוס, בהתאם.</p> <p>ב. סקר יתגובת אתרי (על פי ההנחיות שבנספח ה' של ת"י 413 שבתוקף) עבור מבני ציבור קולטני קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה (מבנים בדרגת חשיבות א? כולל גשרים, מחלפים ורבי קומות)</p> <p>ג. מענה הנדסי לעמידות מבנים, מתקנים ותשתיות בפני סיכונים סייסמיים כנדרש בתקן ת. 413, כפי שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר</p> <p>7. בעת תכנון המתחם הראשון מבין שני המתחמים אשר אליהם קיים חיבור לדרך מס' 4 יקבעו הסדרי התנועה על דרך מס' 4 ובתנאי שלפחות אחד מהצמתים המהווים חיבור לדרך מס' 4 יהיה צומת מלא.</p>
6.3	הנחיות מיוחדות
	<p>יחידות דיור קטנות:</p> <p>1. לפחות 20% מהדירות בכל מתחם תכנון בייעוד מגורים תהיינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר, כולל ממ"ד.</p> <p>2. תנאי לחפירה ו/או היתר (המוקדם בניהם) בתחום התכנית הינו אישור המשרד להגנת הסביבה כי השטח נקי מאסבסט.</p>
6.4	דרכים וחניות
	<p>1. בייעוד מגורים תותר חניה עילית חלקית ו/או חניה תת קרקעית ו/או חניה דו מפלסית. הפל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת בקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חניה ציבורית תינתן לאורך הכבישים בהיקף של 25% ממספר יח"ד.</p>
6.5	ניקוז
	<p>בכל מגרש לבינוי יובטח ניקוז ושימור מי נגר כדלקמן:</p> <p>1. התייחסות לאגני היקוות במעלה התכנית, במורד התכנית ולאגני היקוות השכנים.</p> <p>2. בכל מגרש יובטח ניקוז ושימור מי נגר עילי, בהיקף של כ- 15% משטח המגרש. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.</p> <p>3. מי הרזרות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.</p> <p>4. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח את התנאים הנ"ל, מי הנגר העילי ינוקזו ככל האפשר, אל מעבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגנינות, לעידוד לחלחול והחדרת מי הנגר למי תהום</p> <p>5. שטחי הציבור בתכנית יאפשרו קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים אשר יקלטו את מי הנגר העילי בשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים, ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
הדפסה 21

6:6

חשמל

1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:

- א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם לסימבולים המסומנים בתשריט.
- ב. בתחום מגרשי הבנייה ביעודים השונים, לרבות: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עליונים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. מונה הדפסה 21

2. שינויים במערכת חשמל שיידרשו עקב ביצוע התכנית, יקבעו כתנאים בהיתר ויבוצעו בתאום מוקדם עם חברת החשמל.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון הבאים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ודיור מיוחד(להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן, להלן:

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'

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'

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.

6:7

הפקעות ו/או אי-רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6:8

תשתיות

כל קווי התשתיות שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו לא תחול על קווים קיימים, אולם כל שינוי בקווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תאור שלב	התנייה	מספר שלב
מגרשי המגורים יפותחו בד בבד עם פיתוח מערכות התשתית (לרבות הגשר להולכי רגל), מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים להם.		1



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קורין יחיאל אדריכלים בע"מ 513245449		חתימה: 6/12/16



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 21 וגרסת תשריט מס' 21

של תכנית מס' תמ"ל 1013

מגיש ³	שם:	סוג:	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד:	ויקטור פילרסקי מתכנן מרחב עסקי חיפה רשות מקרקעי ישראל	
	חתימה:	מתכנן מרחב עסקי חיפה רשות מקרקעי ישראל	
יזם	שם:	גבי וייזמן מנהל מרחב עסקי חיפה רשות מקרקעי ישראל	
	שם ומספר תאגיד:	ויקטור פילרסקי מתכנן מרחב עסקי חיפה רשות מקרקעי ישראל	
בעל עניין בקרקע	שם:	גבי וייזמן מנהל מרחב עסקי חיפה רשות מקרקעי ישראל	
	שם ומספר תאגיד:	ויקטור פילרסקי מתכנן מרחב עסקי חיפה רשות מקרקעי ישראל	

מסמך מס' 1013 - תמ"ל
 משרד הפנים - מינהל התכנון
 יום חתימה: 15.3.2015
 חתום: גבי וייזמן

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגיש התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: 1013

גרסת הוראות: 21

גרסת תשריט: 21

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **יחיאל קורין** ת.ז. **1317312** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

10.11.16 תאריך

יחיאל קורין שם העורך

קורין יחיאל-אדריכלי ת.ז. 1317312 חתימה

יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצדופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט¹.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: **תמל/1013**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: <u>30/10/2015</u> והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).			
שם המודד	מספר רשיון	תאריך	שגיא שרייבר
1070	20/11/2016	תאריך	שגיא שרייבר

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.			
שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

¹ מועד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לחקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:

מספר התכנית: 1013 / גמ"ל
(להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם אמיר אלם ת.ז. 5509869 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התכנית.
- אני מומחה לתחום אקוילומן ויש בידי תעודה מטעם התאחדות (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 40289 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שעת קליטה במערכת	תאריך קליטה במערכת	שם הנספח
11:34	22/5/2016	1. נספח 838 קונקרים - חוקי
11:31	27/11/2016	2. נספח 1766 קני ונאמח של חוקי
11:38	27/11/2016	3. נספח 1018
11:38	27/11/2016	4. נספח 1018 - אמיר אלם

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

שם העורך אמיר אלם
חתימה מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ
תאריך 7/12/16

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף. הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה כתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: גאל 1013
 נפדיה למגן ב'
 (להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם יצחק מאיר ת.ז. 051268035 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום המים והביוב ויש בידי תעודה מטעם משרד הכלכלה והתעשייה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 28393 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שעת קליטה במערכת	תאריך קליטה במערכת	שם הנספח
11:32	27/11/2016	1. נספח גים וליב - חבור
11:33	27/11/2016	2. נספח כ"ב
11:36	27/11/2016	3. נספח ג"ג

4. אני בעל המומחיות וההכשרת המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

6.12.16 תאריך
ח.ג.מ. לאור חתימה
יצחק מאיר שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף. הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר חמזורף בסעיף 2 להלן.



מהזודה: 02	שם הנוהל: נוהל מובא"ת
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:

מספר התכנית: 1013
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם א. ציון מס' 059112706 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום עבודות בידי תעודה מטעם רמ"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 73717 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
11:30	27/11/2016	1. נספח איכות נשאת ב.א. נזי ע"י יאנון חובי
11:37	27/11/2016	2. נספח ניקוז
11:38	27/11/2016	3. נספח גומה

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

2011/2016 תאריך
א. ציון שם העורך
אורנה ד.א.ל מהנדסים בע"מ חתימה

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.
 הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.
 הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבאת	תחום ראשי: מסמכים נלווים
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית

מספר התכנית: 1013 מא
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם דן שרון ת.ז. 10201259 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום חשמל ויש בידי תעודה מטעם התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 510643 או לחילופין (מחק את המיותר):

~~אני מומחה בתחום שלא חלה לגביי חובת רישוי~~

- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה/מעדכן		שם הנספח
שעה	תאריך	
<u>11:35</u>	<u>27/11/2016</u>	1. <u>חשמל תאורה ותקשורת</u>
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	2. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

20.11.2016 10/3 10/3
תאריך חתימה שם העורך

יש לסרוק את המסמך החתום, להזימן לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.
הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם נוהל: נוהל מב"ת	תחום ראשי: מסמכים נלווים
מהדורה: 02	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתוכנית¹

מספר התכנית: 1013
(להלן "התוכנית")

אני החתום מטה בעז זלצמן ת.ז. 023581317 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום הגיאולוגיה ההנדסית שלא חלה לגבי חובת רישוי.
- הנספחים לתוכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם נספח
שעה	תאריך	
15:45	15/5/2016	1. סקר והקמת תחום אסנוני 100 אי"מ - חוקר

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בעז זלצמן
 שם העורך חתימה תאריך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזיזו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו. דף-חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.
 הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה לתגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית

מספר התכנית: 1013
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם 215 ת.ז. קצין א. עזרעל מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

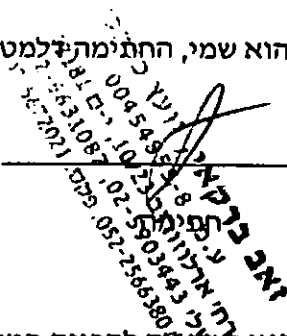
- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום יש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר): פיאנו
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
11:32	27/11/2016	1. סכומי חובות
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

20/11/2016 תאריך

215 שם העורך



יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצד חתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף למסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם וזהו למועד היצירה הרשום בחותמת המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.