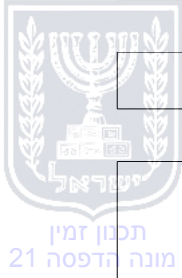


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-0701292

שינוי תכנית מתאר - מתחם "סי אנד אכזיב" נהריה ג/21393



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נהריה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בצפון נהריה בגבול המוניציפלי של העיר, וגובלת בגן לאומי אכזיב מצפון ובאזור התעשייה של נהריה מדרום. בעבר השטח יועד לאזור תיירות מיוחד ואף נבנה בנין אחד מתוך התוכנית הכוללת. התכנית החדשה מציעה הקמת שכונת מגורים אשר כוללת תוספת של 360 יח"ד בנוסף ל 84 יח"ד הקיימות שה"כ 444 יח"ד, שטחי מסחר ומוסדות ציבור. כמו כן התכנית מייעדת אזור לאחסון מלונאי הכולל 100 יחידות נופש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי תכנית מתאר - מתחם "סי אנד אכזיב" נהריה ג/

21393

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

210-0701292

מספר התכנית

38.843 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

נהריה	מרחב תכנון מקומי
210222	קואורדינאטה X
771920	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בצפון גן לאומי אכזיב, במערב מסילת הרכבת, במזרח דרך מס' 4, ובדרום אזור תעשייה נהריה צפון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

**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
18206	מוסדר	חלק	22	25, 51

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**

חבל אשר



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אושרה בהתאם לס' 7.2.2 (4) תמ"א 1/12 במועצה הארצית בתאריך 9.1.18	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 12 / 1
25/08/1983		2954	תכנית זו אושרה בהתאם לס' 5(ב) לתמ"א 13 במועצה הארצית בתאריך 9.1.18	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13 / ים - תיכון
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אושרה במועצה הארצית 20.10.2015	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 23
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אושרה במועצה הארצית 20.10.2015	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/08/1999	5144	4794	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10715 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10715
01/09/1994	4912	4243	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4870 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 4870
15/06/1978	1984	2444	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 851

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוחנן ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוחנן ברנדייס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בדיקה תחבורתית	12: 18 14/04/2019	נורית כספית	28/01/2018	14		מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי מחייב לנושא גובה המבנים, דירוגם לכיוון הגן הלאומי, שילוב בניה מרקמית, וקווי בנין לכיוון צפון מזרח ומערב	11: 46 16/06/2019	יוחנן ברנדייס	16/06/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר זיהום קרקע	06: 41 28/12/2018	מוקי שפר	28/12/2018	22		רקע	איכות הסביבה
לא	טבלת איזון והקצאה	10: 38 13/04/2019	משה ספיר	28/01/2019	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז	14: 17 03/07/2019	מאיר רוזנטל	03/07/2019	26		מנחה	ניקוז
לא	תרשים נספח ניקוז	07: 30 28/12/2018	מאיר רוזנטל	15/12/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	07: 23 28/12/2018	מאיר רוזנטל	15/11/2018	500		מנחה	מים
לא	נספח ביוב	07: 28 28/12/2018	מאיר רוזנטל	15/11/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	07: 26 28/12/2018	מאיר רוזנטל	15/11/2018	11		מנחה	תשתיות
לא	נספח תחבורה- מחייב לנושא הסדרי התנועה, מספר החניות, המשכיות צירי הולכי הרגל לגן הלאומי, ומיקום הכניסה למתחם	11: 46 16/06/2019	דוד בזירנו	16/06/2019		1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	11: 38 29/12/2018	יוחנן ברנדייס	29/12/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
מגיש	פרטי			קיטאל אחזקות ופיתוח בינלאומי בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	11	073-7962610	03-6207424	levikushnir@gmail.com
מגיש	פרטי			ארי ס"ד בע"מ	קרית אונו	שטרן יאיר	10	054-6766072	054-6766072	levikushnir@gmail.com
מגיש	פרטי			מגדלי מאור בע"מ אצל עו"ד ניר הורביץ	רמת גן	אלכסנדרון י	16	03-7393913		levikushnir@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיטאל אחזקות ופיתוח בינלאומי בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	11	073-7962610	03-6207424	levikushnir@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל בונה ערים	עורך ראשי	יוחנן ברנדייס	9630		נהריה	מסריק	2	04-9927695	04-9922456	archbran@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות תכנון ושירותים	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8372290	office@technomad.co.il
מהנדס	מתכנן	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106	08-9750390	David_bez@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל - יועץ ניקוז מים וביוב	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
אדריכל	יועץ	מיכל ברקוביץ	61215		רמת השרון	תרפ"ד	4	03-5401227	03-5401227	Barak_ar@netvision.net.il
יועץ איכות הסביבה	יועץ סביבתי	מוקי שפר		מוקי שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427684	shl@shl.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	משה ספיר	630	משה ספיר - שמאי מקרקעין	פתח תקוה	ליפשיץ דניאל (2)	47	054-5288715	054-5288715	Msapir67@gmail.com
מהנדסת תנועה תחבורה וחניה	מהנדס	נורית כספית	23739432	נורית כספית - מהנדסת תנועה תחבורה וחניה	נס ציונה	נורית	20	055-8864056	055-8864056	nuritcaspit@gmail.com

(1) כתובת: גילון ד.ג. משגב 20103.

(2) כתובת: 545288715.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הקמת שכונת מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שימושי קרקע למגורים, מסחר, אחסון מלונאי ושטחים למבני ציבור.  
קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה בתחום התכנית.  
קביעת בינוי בתחום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
מגורים ד'	102
מבנים ומוסדות ציבור	201
תיירות	301
שטח ציבורי פתוח	402, 401
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	102
גבול מגבלות בניה	תיירות	301
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	102
הנחיות מיוחדות	תיירות	301
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	102
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ג'	101
להריסה	מגורים ד'	102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תיירות מיוחד	32,142	82.75
דרכים	6,271	16.14
שטח ללא יעוד	430	1.11
סה"כ	38,843	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,271.61	16.15
דרך מוצעת	2,046.28	5.27
מבנים ומוסדות ציבור	3,776.19	9.72
מגורים ג'	5,000.16	12.87
מגורים ד'	14,997.36	38.61
שטח ציבורי פתוח	3,936.47	10.13
תיירות	2,815.18	7.25
סה"כ	38,843.23	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b> - מגורים - מחסנים לשימוש דיירי הבניין בלבד, חניות. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. בגבול המגרש הפונה לרשות הרבים תותר בניית גדר אבן מקומית בגובה עד 1.00 מ' בלבד. בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. 2. השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> דודי שמש ומתקנים טכניים נוספים - בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<b>שימושים</b> - מגורים - מחסנים לשימוש דיירי הבית בלבד - בקומות המגורים - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתים - בחלקים הבנויים המתברים בין בנייני המגורים, יותרו שימושי מסחר, משרדים. כן יותרו שימושים ציבוריים המשרתים את השכונה גובהם לא יעלו על 3 קומות. - חניות
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. בגבול המגרש הפונה לרשות הרבים תותר בניית גדר אבן מקומית בגובה עד 1.00 מ' בלבד בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. 2. השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי. 3. הוראות הפיתוח יהיו לפי ההנחיות המרחביות של הרשות המקומית. 4. כניסות ולובי המבנים יפנו כלפי הרחוב ממזרח. 5. לא תאושר חניה תפעולית בכביש מס' 4 ארצי.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> <b>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</b> בתחום השטח המסומן כמגבלות בניה והנחיות מיוחדות, לא תותר כל בניה. יותר שימוש בשטח זה לצרכי חנייה גם לבאי מבקרי הגן הלאומי ושמורת טבע אכזיב. ניתן לצמצם את השטח שחלות עליו מגבלות בניה ופיתוח, באישור המשרד להגנת הסביבה. ניתן אישור כאמור, יערך תשריט המסמן את השטח בו נותרו מגבלות בניה ופיתוח והתשריט יועבר לועדה המקומית והמחוזית. צומצם השטח עליו חלות מגבלות הבניה והפיתוח, יחולו על השטח שהוסרו ממנו המגבלות ההוראות החלות לפי תכנית זו על מגורים ד'.

<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> דודי שמש- ומתקנים טכניים נוספים - בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית .
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מבנים לשימוש ציבורי כגון מבני חינוך, מבני דת, פנאי ושירותים רפואיים, נקודות חלוקת דואר ושירותים עירוניים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות בהתאם להנחיות מרחביות
<b>4.4</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> - אכסון מלונאי הכולל לפחות 80-100 יחידות נופש בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות. - מסחר נלווה לשימוש התיירות בלבד. - חניות
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. -האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. הבינוי יותאם לאנשים עם מוגבלויות. -הבינוי יעשה תוך שמירה והבטחת נצפות ונגישות לים. -לא תותר בנייה באזור ההנחיות המיוחדות ( 90 מ' מגבלות בניה מאזור תעשייה) למעט חניה
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> דודי שמש- ומתקנים טכניים נוספים- בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> מגרשי ספורט, חדרי שנאים, גינות, מגרשי משחקים, שבילים רהוט גן וחניה ציבורית
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> הוראות פיתוח בהתאם להנחיות מרחביות. תא שטח 402 יהווה חיץ בין יעוד מגורים לבין יעוד תעשייה ויפותח באמצעות גינות אקסטנסיבי.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב, שבילי אופניים, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רהוט רחוב,

<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	גינון וחניה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב, שבילי אופניים, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רהוט רחוב, גינון וחניה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי				
1	9	84	50	8160	640 (2)	1220	6300 (1)	5000	101	מגורים ג'
1	(6)	49 (5)	65	60402 (4)	8000	16400	36002 (3)	14997	102	מגורים ד'
	3	12	65	1500	300	300	900 (7)	14997	102	מגורים ד' מסחר
	3	12	65	900	400	100	400	14997	102	מגורים ד' תעסוקה
	3	12	65	1200	300	200	700	14997	102	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
	3	12	60	2800	800	700	1300	3776	201	מבנים ומוסדות ציבור
	8	32	50	6700 (8)	1200	1500	4000	2815	301	תיירות (מלונאות אכסון מלונאי)
1	1	4	5	300	100	200		3936	402, 401	שטח ציבורי מתקנים הנדסיים

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:

- כל קווי בנין כמסומן בתשריט
- ביעוד מגורים שטח משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבתיים לא יעלה על 30.0 מ"ר (ע"ח השטח העיקרי המותר לבנייה)
- ניתן לנייד זכויות לשימושים נלווים ביעוד מגורים, בתנאי שהוא לא יעלה על 15%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בנית גזוזטראות בשטח כולל של עד 1008 מ"ר. גזוזטראות לא יחרגו מקו בניין.
- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.  
ב. יינתנו 60% שטחי שרות נוספים עבור כל קומת חנייה תת קרקעית.
- בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בנית גזוזטראות בשטח כולל של עד 4320 מ"ר. גזוזטראות לא יחרגו מקו בניין.
- ניתן לנייד זכויות לשימושים נלווים ביעוד מגורים, בתנאי שהוא לא יעלה על 15%.
- מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל ח. מדרגות, חדר מעלית ומעקה תקני. לבניין 15 קומות גובה 49 מ', לבניין 12 קומות 40 מ', לבניין 10 קומות 34 מ.
- 10-15 קומות, לפי נספח בניוי.
- שטח המסחר בכל מגרש מגורים לא יעלה על 350 מ"ר.

- (8) א. עד 15% מהשטחים ישמשו למסחר נלווה לתיירות ולא יתאפשר להיות עצמאי  
ב. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בניית גוזטראות בשטח כולל של עד 1200 מ"ר.  
(9) יחידות אירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית. על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות אדריכליים להסתרתם, בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי הוצאת היתר לבניה בתחום 90 מ' מגדר מפעל "חוגלה" כמסומן כגבול הגבלות בנייה בתשריט ונספח הבינוי הינו קבלת חו"ד של המשרד להגנת הסביבה בנוגע לאמצעים הנדרשים למיגון, הוראה זו לא תחול על חניה.</p> <p>3. תנאי הוצאת היתרי חפירה ובניה בשטח המגרשים 101 ו-301 יהיה, ביצוע קידוחים ובדיקת קרקע על פי הנחיות בנספח סקר הקרקע פרק ג' "מסקנות והמלצות". וקבלת אישור משרד להגנת הסביבה שהקרקע בתחום התכנית נקייה.</p> <p>4. תנאי הוצאת היתרי חפירה ו/או בניה בכל מגרש בשטח התכנית תהיה הריסה ופינוי בפועל למקום המיועד לכך. מבנים המיועדים להריסה בתחום אותו מגרש, בין אם הם סומנו בתשריט ובין אם לא.</p> <p>5. בשלב חפירות והנחת תשתית בקרקע בתחום התכנית, יש להעסיק מפקח אסבסט פריך, אשר יוודא כי אין אסבסט, ינחה את העובדים באשר לפעילות שיש לנקוט במקרה ויתגלה אסבסט וידווח למשרד בהתאם.</p> <p>6. 20% מיח"ד המוצעות תהיינה דירות ברות השגה שגודלן לא יעלה על 100 מ"ר ברוטו.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה קבלת היתר למלונאות וקבלת "תעודת גמר" למגורים יותנה בקבלת "תעודת גמר" למבנה המלונאות, כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה פתיחת הזמנה של יזם התכנית להעתקת תחנת השנאים למיקום מתואם חדש עם חברת החשמל וביצוע ההעתקה בפועל.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה למגורים בשטח התכנית אישור נת"י על ביצוע הסדרי תנועה כפי שנדרש בבה"ת המצורף למסמכי התכנית</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור וביצוע הסדרי התנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות ובהתאמה לשלבויות הביצוע שתקבע.</p>
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. התקנת מקומות חניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר או בהתאם לטבלת חניות בנספח תנועה וחניה המצורף לתכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ביחס להיתר המבוקש..</p> <p>ג. תותר חנייה תת קרקעית .</p>
<b>6.4</b>	<b>תקשורת</b>
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
<b>6.5</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עיצוב אדריכלי של המבנים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית

		<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בכל שטח התכנית.</p>
		<p><b>6.7 ניקוז</b></p>	<p>א.כ- 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו אל שטח המחלחל. ב.מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל. ג.ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית. ד.ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכל המבנה והפיתוח של המגרש. ה.ניקוז המתחם יהיה במערכות ניקוז תת קרקעיות בתחומי הכבישים והחניות ויתחבר לתעלות ניקוז בכבישים הסמוכות לאחר העברתם באזורים עם אלמנטים לשימור נגר. ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים. ז. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, חשהייה 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 בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
		<p><b>6.8 חשמל</b></p>	<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים. ב.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' /-----/-----3 מ'---/-- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' /-----/-----5 מ'---/-- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים. ב.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב.קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p>





6.8	חשמל
	<p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'  ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'  ה. קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו-20.00 מ'  ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו-35.00 מ'  ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל  י.ארון רשת 1 מ'  יא.שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.  לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון /על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  ג. תחנות השנאה  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  2. על אף האמור בסעיף ג 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.9	<p><b>ביוב</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה ולכל עבודות בניה ופיתוח מכוחה של תוכנית זו הוא ביצוע בפועל של כל עבודות פתוח או שדרוג של תשתית מערכת הביוב; לרבות קווי הולכת השפכים ומתקנים הנדרשים להובלתם עד למט"ש ושדרוג המט"ש; הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות ולשביעות רצונו. אישור בכתב של משרד הבריאות יהווה ראייה מכרעת לביצוע כל עבודות התשתית הנדרשות למערכת הביוב לצורך מתן היתר הבניה מסויים או ביצוע עבודות הבניה והפיתוח מבוקשים. משרד הבריאות רשאי לאשר כי לצורך היתרי בניה מסויים או עבודות בניה ופיתוח מסויים אין צורך בעבודות פיתוח או שדרוג של תשתית הביוב.</p>
6.10	<p><b>תשתיות</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית</p>

<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה במגרש, ימציא היזם לוועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1: 250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה.</p> <p align="center">תכנית הפיתוח</p> <p>א. התכנית תשקף את המצב התכנוני ומתואמת עם המצב הקיים.</p> <p>ב. תכלול את מיקום בלוני או צוברי הגז.</p> <p>ג. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.</p> <p>ד. נטיעות</p> <p>1. באזור מגורים יינטעו עצי צל בממשק עם הרחוב / אזורי ישיבה במרחקים שבין 8 ל-10 מטרים.</p> <p>2. תכלול תכנון נטיעת עצי צל לאורך שבלים בשצ"פ כך שלכל אורכם יהיה צל איכותי ורציף.</p>	
<p align="center"><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות לתכנון המבוקש.</p> <p>כתנאי למתן "תעודת גמר" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישור הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י יועץ בטיחות.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה קבלת אישור מיועץ נגישות מורשה</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובהתאם להוראות תמ"א 16/4.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מטמונת מוסדר.</p> <p>כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לוועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מטמונת מוסדר.</p> <p>כתנאי למתן "תעודת גמר" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, ה' תשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר הבניה במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, ה' תשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י מגיש הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p>	

<b>6.16</b>	<b>עתיקות</b>
	יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



<b>6.17</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבנייה, ה'תשכ"ה 1965.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יירשמו על שם עיריית נהריה על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא.</p>

<b>6.18</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. הוצאות עריכת התוכנית כולל עריכת לוחות הקצאה ומדידות וכולל קידומה ברשויות, יחולו על בעלי הקרקע שבתחום תכנית זו. בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12 ובהתאם לחלקם היחסי בקרקע.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה ו/או מימוש זכויות כל שהן במגרשים הכלולים בתכנית זו, יינתנו אך ורק לאחר תשלום הוצאות עריכת תוכנית לזים התוכנית: חברת קיטאל החזקות ופיתוח בינלאומי בע"מ. בכפוף ובהתאם להחלטת הועדה המקומית אשר גם תקבע את השיעור היחסי בהוצאות עריכת התכנית בהם יחויב המבקש.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים	ביצוע כל שלב בתוכנית תהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לאותו שלב לרבות מוסדות הציבור ושטחי הציבור המתוכננים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 - שנים מיום אישורה. הוצאת היתר לבניין הראשון ייחשב כמימוש התוכנית

