

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21395

שם תוכנית: הקמת פרויקט מגורים
ברחוב לוחמי הגטאות נהריה (מתחם שטראוס)

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: נהריה
סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21395</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>18.01.13</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעות אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעות אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לבנין ותכנון ערים, נהריה החליטה בשיבתה מס' <u>2013004</u> מיום <u>19/3/13</u> להעביר תבנית זו לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים עם המלצה להפקדה. נהריה</p> <p>יו"ר הועדה המקומית מנהל העירייה</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21395</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>764</u> מיום <u>13-12-2017</u></p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במפעל מחלבות שטראוס לשעבר. שטח המתחם כ- 11 דונם. האזור מיועד להתחדשות עירונית באמצעות פינוי של התעשייה והקמת מתחם מגורים הכולל מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור לרווחת התושבים. התכנית מציעה הקמת 158 יח"ד ב-3 מבנים ומבנה מסחרי. התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח לרווחת דיירים ולרווחת כלל תושבי העיר ושטח לבניין ציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

**הקמת פרויקט מגורים
ברחוב לוחמי הגטאות נהריה
(מתחם שטראוס)**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

21395/ג

מספר התוכנית

11.644 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

9 מספר מהדורה בשלב

22.10.2017 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהרייה

209321 קואורדינטה X
767220 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' לוחמי הגיטאות נהרייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית נהרייה

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נהרייה

שכונה מרכז רחוב לוחמי הגיטאות מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18175	• מוסדר	• חלק מגוש	63,64,65,66,67,97,155,166,167,168,169	57,93,160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/851	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/851 ממשיכות לחול	3305	27/2/1986
ג/במ/103	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/103 ממשיכות לחול	4371	16/1/1996
ג/6838	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6838 ממשיכות לחול	3945	21/11/1991

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לי"ר	17	לי"ר	22.10.2017	אדרי זלטה עוז	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250	לי"ר	1	22.10.2017	אדרי זלטה עוז	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	• מנחה	1: 250	לי"ר	1	22.10.2017	אדרי זלטה עוז	ועדה מחוזית	
נספח תחבורה	• מנחה	1: 250	לי"ר	1	22.1.2017	דניאל ולין	ועדה מחוזית	
נספח לטבלת הקצאה	• מנחה	1: 250	לי"ר	1	24.12.2016	ויסאם דחבור	ועדה מחוזית	
טבלת הקצאה	• מחייב	לי"ר	1	1	19.1.2017	דוחן דרעי	ועדה מחוזית	
נספח מים וביוב	• מנחה	1: 250	לי"ר	1	22.10.2017	אוסמה פרח	ועדה מחוזית	
פרשה טכנית	• מנחה	לי"ר	3	לי"ר	3.1.2017	אוסמה פרח	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אלון גבע בע"מ	512242959	סוקולוב 23, נהריה	04-9000675	לי"ר		alongeva@netvision.net.il

1.8.2 יזם בפועל

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אלון גבע בע"מ	512242959	סוקולוב 23, נהריה	04-9000675	לי"ר		alongeva@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	פרטי	לי"ר	לי"ר	אלון גבע בע"מ	512242959	סוקולוב 23, נהריה	04-9000675	לי"ר		alongeva@netvision.net.il
• בעלים	פרטי	לי"ר	לי"ר	שטראוס בריאות בע"מ	512351479	אצל עו"ד יהושע גבעון דרך הים 16, חיפה	04-8388332	לי"ר	04-8381401	yg@pgs-law.co.il
• בעלים	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	עיריית נהריה	לי"ר	שדרות הגעתון 19 נהריה	04-9879811	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכלית	זלטקה עוז	309700128	82110	לי"ר	לי"ר	זיבוטינסקי 44, נהריה	04-9510207	0523481724	04-9510207	zlatka@zo-arch.com
• מודד	מודד מוסמך	דחבור ויסאם	לי"ר	1127	לי"ר	לי"ר	כפר מעיליא 25140	04-9572687	לי"ר	04-9572687	Wisam181@yahoo.com
• שמאי	שמאי מקרקעין	דותן דרעי	לי"ר	759	לי"ר	לי"ר	שדי המגניים 25 חיפה 33091	04-8622223	לי"ר	04-8668865	Chen@dn99.co.il
• יועץ	יועץ תנועה	דניאל ולן	לי"ר	20042	לי"ר	לי"ר	בלפור 18 נהריה ת.ד 789 מיקוד 22106	04-9000250	לי"ר	04-900251	danvalin@zahav.net.il
• יועץ	יועץ ביוב ומים	אוסמה פרח	לי"ר	82756	לי"ר	לי"ר	נצרת ת.ד 3030 מיקוד 16130	04-6021943	לי"ר	04-6000149	Sf_osamaf@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתחם מגורים הכולל מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור לרווחת התושבים. התכנית מקציאה שטח ציבורי פתוח לרווחת הדיירים ולרווחת כלל תושבי העיר ושטח לבניין ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. שינוי יעוד מתעשייה מיוחד ומסחרי מיוחד, למגורים ומסחר, ש.צ.פ. ומבני ציבור. קביעת שימושים המותרים בשימושי קרקע המוצעים. קביעת זכויות בניה בשימושי קרקע המוצעים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – 11,644 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים		17000	+17000		מ"ר	
כולל 2100 מ"ר לגזזטראות.		158	158	0	מס' יח"ד	
תעסוקה		0	-8047	8047	מ"ר	
בהנחה שמתוך 100% , 110% יועד לעיקרי.		600	-360	960	מ"ר	
מסחר		1500	+1500	0	מ"ר	
בהנחה שמתוך 100% , 110% יועד לעיקרי.						מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	1	מסחר
			ל"ר	11,13,14	דרך מאושרת
				12	דרך מוצעת
			ל"ר	31	מגורים ד'
			ל"ר	21	שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור
				22	שטח ציבורי פתוח

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
35.23	4.102	מגורים ד'		69.09%	8.046	אזור תעשייה ומלאכה מיוחד ג/6838
10.43	1.214	מסחר		8.26%	961	אזור מסחרי מיוחד מתכנית ג/6838
11.63	1.354	שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור		2.07%	241	שטח פרטי פתוח
12.65	1.472	שטח ציבורי פתוח		20.58%	2396	דרך מאושרת
20.57	2.396	דרך מאושרת				
9.49	1.106	דרך מוצעת				
100%	11.644	סה"כ		100%	11.644	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בניין מגורים כולל דירות מגורים, מחסנים לשימוש דיירי הבניין בלבד, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים וחנייה. 20% מיח"ד המוצעות בתוכנית יהיו יח"ד בר השגה שגודלן לא יעלה על 100 מ"ר (כולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות) ובנוסף לכך שטח ממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה כגון מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד).
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי אופי הבניינים יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני יהיה בחומר קשיח בגוונים בהירים.
ב	זכות מעבר לרכב השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום, הוא שטח עם זיקת הנאה מעבר לרכב, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור להעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה
4.2	שם ייעוד: מסחר
4.2.1	שימושים
	שימוש מסחרי
4.2.2	הוראות
	עיצוב אדריכלי אופי הבניינים יהיה מודרני בקווים ברורים ונקיים וגמר החיצוני יהיה בחומר קשיח בגוונים בהירים.
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למניהם, שטחים להקמת מחלפים ושרותי דרך. מתקני תאורה, רימזור ושרותי חרום.
4.3.2	הוראות
א	לא תורשה הקמת כל מבנים שהם זולת מבנים הנדסיים הקשורים לשימושים המפורטים כאן.
ב	במפלס מתחת לפני הקרקע תותר הקמת חניון תת קרקעי לטובת המגרש למגורים ומסחר.
ג	במפלס מעל פני הקרקע לא תותר כל בניה פרט לסלילת שבילים להולכי רגל, גינון, מתקנים ומגרש משחקים, מתקני נוי ופינוק ישיבה ומתקני תשתיות.
4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, גינון, מתקני ומגרש משחקים, מתקני נוי ופינוק ישיבה ומתקני תשתיות.
4.4.2	הוראות
	זכות מעבר לרכב השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום, הוא שטח עם זיקת הנאה מעבר לרכב, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור להעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור		4.5
שימושים		4.5.1
בריאות, מנהל ציבורי (עירייה, בניי משרדי ממשלה וכו), גן ילדים, תרבות ופנאי, דת, חרום והצלה (מכבי אש, תחנת משטרה, מד"א, הג"א וכו)		א.
שטח ציבורי פתוח: גינון, שבילים, ומתקני גן.		ב.
הוראות		4.5.2
השטח ינוקז בהתאם לתכניות ניקוז המצורפות לתוכנית זו ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות ניקוז.	ניקוז	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לפי התשריט				1	24	76 (1)	35% (4)	39	158		21,700 מ"ר	(3)	-	6,800 מ"ר	14,900 מ"ר	4102	מגורים ד'
				-	4	15	60%	-	-	850 מ"ר	-		250 מ"ר	600 מ"ר	1214 מ"ר	מסחר	
				-	4	15	45%	-	-	2,060 מ"ר	-		560 מ"ר	1500 מ"ר	1354 מ"ר	שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור	

(1) הגובה המקסימלי מתייחס לבניין הגבוה בצד המזרחי בן 24 קומות. עבור הבניינים המערביים גובה המקסימלי יהיה 35 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד לפני הבטון של תקרת גג העליון. הגובה לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים.

גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.20 מ' מגובה המדרכה במרכז החזית המגרש.

(2) בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל יותרו גזוזטראות בשטח כולל מקסימלי של 2100 מ"ר.

(3) בכל שטח התכנית, ובקווי בניין 0 תותר חניה תת קרקעית. מתחת למגרש למגורים ומתחת למגרש בנוסף לשימוש עבור חניה תותר גם בניית מחסנים ומתקנים טכניים.

(4) התכסית היא תכסית ממוצעת מהשטחים למגורים במתווסף שטחים שהופקעו לשצי"פ ולדרך מוצעת. (4.102+1.472+1.106)

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

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים ניקוז, וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי למתן היתר הבניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות תמרוך המוסמכת.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם המשרד להגנת הסביבה בנושא גזי קרקע.
- ו. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
- ז. תנאי להיתר בניה, הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות בשטח התכנית.
- ח. תנאי למתן היתר הבניה, אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.

6.2 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.3 עיצוב אדריכלי

עיצוב ארכיטקטוני יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית

6.4 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.5 הפקעות

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין.

6.6 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.7 ניקוז- טיפול במי נגר עילי

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהי להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל אזורים יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.8 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
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 ראיה 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.

6.9 קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.10 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.11 מבנים להריסה

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.12 חשמל

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

- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימ'קמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - על אף האמור בסעיף 11 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 - איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ"י).
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 חשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל 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 בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.13 חניה

תקן חניה למגורים יהיה 1:1.5 כמצוין בנספח תנועה. במגרשים למסחר, שצ"פ ומבני ציבור החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה. החניות התפעוליות יהיו עצמאיות, וללא זמרון בנסיעה לאחור בתחום הדרך.

6.14 סידורי סילוק פסולת

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.15 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של המנהל התכנון בנושא זה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

ניתן לממש את התכנית מיד לאחר אישורה הסופי, וללא הגבלת זמן.

8. חתימות

תאריך: 26/10/17	חתימה: אלון גבע בע"מ	מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: אלון גבע בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 26.10.2017	חתימה: זלסקה עוז - ארזיכלית	מספר תאגיד:	שם: אדרי' זלסקה עוז	עורך התוכנית
תאריך: 26/10/17	חתימה: אלון גבע בע"מ	מספר תאגיד:	שם: אלון גבע בע"מ	זים בפועל
תאריך: 26/10/17	חתימה: אלון גבע בע"מ	מספר תאגיד:	שם: אלון גבע בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: 26.10.2017	חתימה: שרון מאיר אלטמן, עו"ד	מספר תאגיד:	שם: שטראוס בריאות בע"מ	בעל עניין בקרקע
	פרטים: שילה, גבעון, מאיר דרך הים 16, חיפה		שם: אצל עו"ד יהושע גבעון	בעל עניין בקרקע