

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0547745

הוספת ייעודי שטחים לייעוד קיים, הוספת זכויות בניה .

צפון

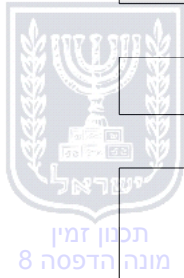
מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר בניית קומה נוספת למרכזון המסחרי קיים בשכונת נהריה הירוקה, על מנת לתת מענה לצרכים שכונתיים חסרים המיועדים לשטחי מסחר ומבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת ייעודי שטחים לייעוד קיים, הוספת זכויות בניה .

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0547745

1.2 שטח התכנית 2.176 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נהריה

קואורדינאטה X

210238

קואורדינאטה Y

767558

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נהריה - חלק מתחום הרשות : נהריה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	הזמיר		

שכונה

התכנית ממקמת בשכונת נהריה הירוקה ברחוב הזמיר .

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18161	לא מוסדר	חלק	219	

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

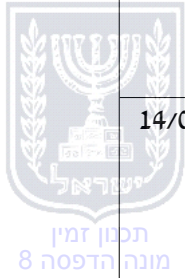
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16268	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16268 ממשיכות לחול.	5680	3158	14/06/2007
גנה/ מק/ 89	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנה/ מק/ 89 ממשיכות לחול.	5835		24/07/2008
ג/ במ/ 15	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 15 ממשיכות לחול.	4063	563	29/11/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה דרור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה דרור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	27/06/2017	אריה דרור	12: 22 27/11/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	27/06/2017	אריה דרור	12: 22 23/12/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/07/2017	דניאל ולין	12: 21 23/12/2018	נספח תנועה וחניה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	24	01/07/2017	מאיר רוזנטל	12: 28 24/12/2018	נספח ניקוז	לא

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
	פרטי			ביג מג סביון בע"מ	תל אביב-יפו	אחד העם	9			yaakov@big-mag.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביג מגסביון בע"מ	תל אביב-יפו	אחד העם	9			yaakov@big-mag.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ביג מג אחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	אחד העם	9			yaakov@big-mag.co.il
בעלים				שירותי בריאות כללית	תל אביב-יפו	ארלוזורוב	101	03-6923023	03-6923120	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה דרור		אריה דרור - אדריכלים	נהריה	קפלן		04-9927-226		dror-arc@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	קובי זייד	596	גיא מאפ הנדסה ומדידות בע"מ	טירת כרמל	הרצל	69	04-8577444	04-8584466	zaid-geomap@geomap.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס	דניאל ולין	20042		נהריה	בלפור	18	04-9000250	04-9000251	danval@zahav.net.il
יועץ ניקוז	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב 20103.

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

הוספת שימושי קרקע למטרת מבנים ומוסדות ציבור וזכויות בניה למתחם מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שימושי הקרקע המותרים.

ב. קביעת זכויות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
101		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים		יעוד
101		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,176	100
סה"כ	2,176	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,175.89	100
סה"כ	2,175.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מסחר ושירותים נלווים כמחסנים, חצר משק, משרדי ניהול. ב. מרפאות. ג. משרדים. ד. חניה. ה. מעברים מקורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית הסדרי תנועה, ערוכה בידי מהנדס תנועה מוסמך אשר תיתן מענה גם לתפקיד המגרש. ב. בהיקף חצר המשק יבנה קיר בגובה מינימלי של 2.0 מ'. גמר הקיר ההיקפי בהתאם לחומר גמר המבנה. יותר לקרות חלק מחצר המשק קירוי קל. ג. חומרי הריצוף בסטווין ובמגרש החניה יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר. ד. תוגש תכנית גינון התואמת את תכנית הבינוי, התנועה והחניה. תכנית הפיתוח והגינון תובא לאישור מהנדס העיר. ה. תכנית הפיתוח תכלול תכנית תאורה של המעבר עם זכות מעבר לציבור לצמיתות ואזור חניה.
ב	עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות של הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה				
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101	2176	950	315	59	10.7 (1)	2	0	0	0	16
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101	2176	1125	65	59	10.7 (1)	2	0	0	0	16

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת אליו, גובה זה איננו כולל מעקות, מתקנים טכניים ואנטנות...



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	תנאי למתן היתר בניה עמידה בתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר.
6.2	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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 אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 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' שנאי על עמוד - 3 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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- 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 חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. על מבקש היתר הבנייה לקבל אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.4	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו



6.4	פיתוח תשתית
	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 כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת, (למעט קו מתח עליון ומתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. מבקש היתר הבניה, יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.6	שרותי כבאות
	א. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ב. תותר בניית מדרגות חירום ממתכת מקומת המסחר החדשה אל מגרש החניה הציבורית ובתנאי שלא תפרענה לתנועה במגרש החניה.
6.7	עתיקות
	1. כל העבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.8	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
6.9	ניהול מי נגר
	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדירה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש

6.9	ניהול מי נגר
	בחומרים נקבוביים וחדירים. חלופות שימור הנגר ייקבעו בתכנון מפורט על ידי האדריכל ומתכנן הפיתוח.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תכנית פתוח לתחום הבניין בקנ"מ מינימאלי 1:250 על רקע תכנית מדידה תכנית קומת הכניסה של בניין . 2. תכנית הפתוח תיערך ע"פ ההנחיות להלן : א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה שיבוצעו בפועל. ב. תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה/פחי/עגלות/מכולת אשפה , מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם יבנה כולל הגוונים. ג. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' התברואה ברשות המקומית. ד. התכנית תכלול מיקום מוצע לעצים וגינון, גבהים, שיפועים, פתרון ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס הוועדה המקומית. ה. תכלול תכנון גדרות מוצעות, פרט גדר אופייני, חומרי גמר בהתאם לאישור מהנדס העיר, מיקום הגדר, אורך, גובה , חתך רוחב אופייני , חומרי גמר וגוונים משני צידיה. ו. התכנון יביא בחשבון דרך גישה (רמפה) מתאימה שתאפשר גישת נכים/מוגבלי תנועה לבניין. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, לרבות אפשרות לתשלום "כופר חניה" עבור חניות חסרות בחלקת הבניין. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רמ"י. 5. תנאי להיתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוועדה המקומית על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

6.12	הנחיות מיוחדות
	שטח התכנית חלה באזור פשט הצפה. שטחי המגרש הפתוח המיועדים לחניה יתוכננו בשיפועים אשר ינקזו את הנגר אל מערכת הניקוז העירונית הסמוכה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו : תוך 7 שנים מיום אישורה.