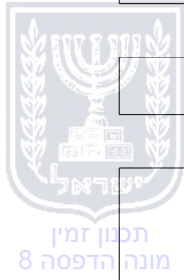


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-0641647

שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי אדריכלי, נהריה



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

הסדרת הוראות בינוי להקמת חניות מקורות ומחסנים בקו בניין "0".  
ללא שינוי בזכויות הבנייה המותרות והגדלת תכסית.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי אדריכלי, נהריה

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

210-0641647

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

55.718 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9

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

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209978	קואורדינאטה X
770427	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונת יצחק נבון גובלת במזרח בכביש מס' 4 ובצפון אזור תעשייה "הדר", במערב מסילת הרכבת ובדרום שכונת רסקו

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

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נהריה

שכונה שכונת יצחק נבון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
75		חלק	מוסדר	18206
167		חלק	מוסדר	18207
79-80, 112		חלק	מוסדר	19590

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
64 - 1	ג/ 12550

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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/ 12550	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12550 ממשיכות לחול.	5347	682	30/11/2004
ג/ 21011	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	0		
ג/ 851	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 ממשיכות לחול.	2444	1984	15/06/1978
210-0449280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 210-0449280 ממשיכות לחול.	0		



**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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	15: 53 10/03/2019	יוחנן ברנדייס	10/03/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630892	04-8645537	viktorp@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630892	04-8645537	viktorp@land.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630892	04-8645537	viktorp@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יוחנן ברנדייס	9630		נהריה	מסריק	2	04-9927695	04-9922456	archbran@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	077-4404770	077-4404770	widery@012.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

שינוי הוראות תכנית בדבר בינוי אדריכלי 62א (א) סעיף קטן 9

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקמת חניות מקורות ומחסן בקו בניין "0" במסגרת זכויות הבנייה המותרות. הגדלת התכסית וקביעת גובה בניה לגג שטוח ולגג רעפים. 62א (א) סעיף קטן 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	64 - 1
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	1002 ,1001
דרך משולבת	1105 - 1101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	32,877	59.01
דרך מאושרת	1,036	1.86
דרך משולבת	7,584	13.61
שטח ציבורי פתוח	14,221	25.52
<b>סה"כ</b>	<b>55,718</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,036.37	1.86
דרך משולבת	7,584.15	13.61
מגורים א'	32,877.28	59.01
שטח ציבורי פתוח	14,220.49	25.52
<b>סה"כ</b>	<b>55,718.29</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בניני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע</p> <p>ב. חניות מקורות לשימוש יחידות הדיור.</p> <p>ג. מחסן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבנים באזור מגורים א'</p> <p>גובה כללי מותר שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2.8 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגובה המזערי בפיתוח החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או אחסנה לא יקטן מ- 2.2 מ'.</p> <p>קולטי שמש יוצמדו למישור הגג המשופע, ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודי שמש יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>יותר להקים מרפסת בתחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע והן במקרה של גג שטוח.</p> <p>השימוש המותר הוא למגורים בלבד.</p> <p>ניתן להקים קומת מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר לכל יחיד עם קשר ישיר בין היחידה למרתף. לא תתאפשר גישה ישירה למרתף אלא פתח יחיד לרכב ומהמרתף גישה ישירה ליחידה שמעליו, בכל מקרה יותר לבנות יחידה אחת בלבד למגורים במגרש (מרתף לא ישמש כיחידה נפרדת עם כניסה נפרדת).</p> <p>קומת המרתף לא תחרוג מקווי המבנה או מקווי הבניין. ניתן להבליט קומת המרתף בגובה 0.7 מ' מעל פני הקרקע לצורך אוורור המרתף.</p> <p>2. תכנית לפיתוח השטח</p> <p>א. תוכן תכנית פיתוח ותכנית נופים כללית לשטח המתחם אשר תובאנה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית להיתר בניה לכל מגרש תלווה בתכנית פיתוח מפורטת בק"מ 1:500 וחתכים בקני"מ 1:250 שתוכנן עפ"י עקרונות תכנית הבינוי המנחה. אישור תכנית הפיתוח יהיה חלק מרישיון הבינוי. בתכנית הפיתוח יפורטו המפלסים והגובה של הבניינים, הכיכרות, שבילים, גדרות, קירות, תומכים, אשורי גינון, מבנים וארקדות המשולבים בעיצוב ופיתוח השטח וכן חומרי הבניה והגמר לכל האלמנטים בתכנית זו. יצינו קוי התשתית התת קרקעית הראשיים העוברים בשטח המבנה, הכל לשיעור רצון הועדה המקומית.</p> <p>3. חזות המבנים</p> <p>א. החומרים, הציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים, וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



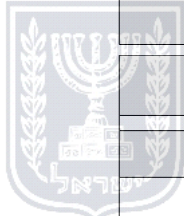
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



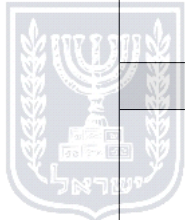
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים א'
	<p>ג. במידה ויתכנן גג משופע, יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים, יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>ד. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדן.</p> <p>ה. על גג מבני המגורים תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.</p> <p>ו. הקמת מתקנים טכניים על גג (לרבות דודי שמש וכו'), תהיה אך ורק בהתאם לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר, יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על גג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטח שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.</p> <p>ח. חנייה - לכל מבנה יתוכננו שתי חניות בתוך תחום המגרש לפי נספח הבינוי הקיים, תותר בניית חניה מקורה בקו בניין 0 מבנייה קשיחה, גובה החנייה לא יעלה על 2.50 מ' ושיפוע גג החנייה לא יופנה כלפי השכן הצמוד. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה החניה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p> <p>ט. מחסן - יותר הקמת מחסן בשטח של עד 10.0 מ' בצמוד לקו מגרש אחורי (קו מגרש אחורי 0)</p> <p>4. מיגון אקוסטי:</p> <p>א. במידה ויידרש מיגון אקוסטי הוא יבנה על חשבון היזם ומיקומו יתואם עם רכבת ישראל.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטחים אלו מיועדים לגנים לרבות מגרשי משחקים, מגרשי ספורט פתוחים לציבור, מערכות להולכי רגל, טיילת, מזרקות מים, פרגולות, ספסלים, פינות ישיבה וסוללה אקוסטית. בשטחים הפתוחים תבנה גדר בנויה המפרידה בין אזור תחום הקוטג'ים ואזור מבני התעשייה מצפון. חתך הגדר וחומרי הבינוי בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית ומדרכות, גינון וחנייה ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחנייה(מנחה).</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>א דרכים</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך משולבת תשמש למעבר משולב ומוגן לכלי רכב והולכי רגל גם יחד, מדרכות גינון וחניה ובהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה (מנחה).
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(4) 7	(3) 1	48	61	(2)	(1) 10	51	500	64 - 1	מגורים א'
(5) 5	(6) 4	(5) 4	(5) 4	2										

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר מקסי.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה, במידה ויועברו שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה, שטח קומת המרתף לא יעלה על 10%.

(3) יח"ד אחת בכל מגרש.

(4) בגג משופע 8.5 מ'.

(5) ק.ב. 0 לחניה מקורה.

(6) ק.ב. 0 למחסן

במגרש 38 יחולו קווי בניין של תכנית 210-0449280 ובנוסף יותרו מחסן וחנייה כפי שמוצע בתכנית שבנידון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית. על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם, יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעים.

1. מבנים באזור מגורים א':

א. גובה כללי מותר שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2.8 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגובה המזערי בפיתוח החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או אחסנה לא יקטן מ- 2.2 מ'. קולטי שמש יוצמדו למישור הגג המשופע, ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודי שמש יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע. יותר להקים מרפסת בתחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע והן במקרה של גג שטוח. השימוש המותר הוא למגורים בלבד.

ניתן להקים קומת מרתף בשטח מרבי של 50 מ"ר לכל יחיד עם קשר ישיר בין היחידה למרתף. לא תתאפשר גישה ישירה למרתף אלא פתח יחיד לרכב ומהמרתף גישה ישירה ליחידה שמעליו, בכל מקרה יותר לבנות יחידה אחת בלבד למגורים במגרש (מרתף לא ישמש כיחידה נפרדת עם כניסה נפרדת).

קומת המרתף לא תחרוג מקווי המבנה או מקווי הבניין. ניתן להבליט קומת המרתף בגובה 0.7 מ' מעל פני הקרקע לצורך אוורור המרתף. יותר הקמת מחסן בשטח עד 10.0 מ"ר צמוד לקו בניין אחורי (0).

ב. שטחים ציבורים פתוחים

שטחים אלו מיועדים לגנים לרבות מגרשי משחקים, מגרשי ספורט פתוחים לציבור, מערכות להולכי רגל, טיילת, מזרקות מים, פרגולות, ספסלים, פינות ישיבה וסוללה אקוסטית. בשטחים הפתוחים תבנה גדר בנויה המפרידה בין אזור תחום הקוטג'ים ואזור מבני התעשייה מצפון. חתך הגדר וחומרי הבינוי בהתאם לאישור מהנדס העיר.

2. תכנית לפיתוח השטח:

א. תוכן תכנית פיתוח ותכנית נופים כללית לשטח המתחם אשר תובאנה לאישור הועדה המקומית.

ב. תכנית להיתר בניה לכל מגרש תלווה בתכנית פיתוח מפורטת בק"מ 1:500 וחתכים בקני"מ 1:250 שתוכנן עפ"י עקרונות תכנית הבינוי המנחה. אישור תכנית הפיתוח יהיה חלק מרישיון הבניין. בתכנית הפיתוח יפורטו המפלסים והגובה של הבניינים, הכיכרות, שבילים, גדרות, קירות, תומכים, אשורי גינון, מבנים וארקדות המשולבים בעיצוב ופיתוח השטח וכן חומרי הבניה והגמר לכל האלמנטים בתכנית זו. יצוינו קוי התשתית התת קרקעית הראשיים העוברים בשטח המבנה, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

3. חזות המבנים:

א. החומרים, הציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים, וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו מחומרים קשיחים ועמידים,



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
	<p>ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג. במידה ויתכנן גג משופע, יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים, יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>ד. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שינתן כדין.</p> <p>ה. על גג מבני המגורים תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.</p> <p>ו. הקמת מתקנים טכניים על גג (לרבות דודי שמש וכו'), תהיה אך ורק בהתאם לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר, יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על גג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטח שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.</p> <p>4. מיגון אקוסטי:</p> <p>א. במידה ויידרש מיגון אקוסטי הוא יבנה על חשבון היזם ומיקומו יתואם עם רכבת ישראל.</p>
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
	<p>5. תשתיות:</p> <p>א. הנחיות כלליות לתשתית</p> <p>כל התשתיות יהיו תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז גז וכד') להוציא מתח גבוה. במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירה על זכויות המעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת הניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית</p> <p>ד. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית הביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל</p>



## תנאים למתן היתרי בניה

עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעים ולא במרחק הקטן:

מ 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעים אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ו. תקשורת:

1. תשתית התקשורת תתוכנן כמשק תת קרקעי ותותאם לדרישות מהנדס העיר והתכניות תובאנה לאישור.

2. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בניין או קבוצות בניינים אנטנה מרכזית אחת בלבד לפי הנחיה ואישור מהנדס העיר והיתר מהועדה המקומית. לכל מתחם ולכל מבנה תהיה הכנה לטלוויזיה בכבלים. כל הקווים יהיו תת קרקעיים.

3. תחנת טרנספורמציה קווי חשמל וטלפון

תחנות טרנספורמציה פנימיות תותקנה באזור מגורים, מסחרי ומבני ציבור, מרכזים אזרחים ושירותים עירוניים בתוך הבניינים. מיקום תחנות הטרנספורמציה בכל מבנה יקבע בתכנית הפיתוח שתובא לאישור מהנדס העיר.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך המגרש הבניה. מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, בשביל תחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל.

בעלי הקרקע יהו חייבים להקנות זכות מעבר אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל חדר הטרנספורמציה.

ז. חשמל:

תכניות החשמל יותאמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העירייה כמשק תת קרקעי (להוציא מתח גבוה). כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או על קו או מתקן חשמל כלשהוא. מרחק הבטיחות יקבע בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ח. קווי תשתית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס העיר. במידה ויתברר הצורך בהעתקת קו תשתית כלשהוא מסיבה כלשהיא, הוצאות העתקתו יחולו על חשבון היזם.</p> <p>ט.אשפה</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח שתובא לאישור מהנדס העיר. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>6. הוראות כלליות:</p> <p>1. חלוקה</p> <p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>2. הפקעות</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מקרקעי ישראל.</p> <p>3. רישום</p> <p>תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>4. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכולל פתרון חניה נפרד למגורים וליתר השימושים. החנייה למגורים, למסחר ולמשרדים תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>5. גביית הוצאות התכנית.</p> <p>הוצאות התכנית, לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה, ורישומה, לרבות הוצאות מודדים ושמאים, ייגבו מהבעלים, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. כל בעל זכות בשטח התכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות, ביחס שבין זכויותיו לסך כל הזכויות המוקנות בשטח התכנית.</p> <p>6. היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה בהתאם לחוק.</p> <p>7. יישור ומילוי הקרקע</p> <p>לא תתחיל כל עבודת בניה במגרש אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות.</p>	



6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

גובה הקרקע שלגביו מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שיטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. עודפי עפר מחפירות המרתפים ופסולת בניין יפונו לאתר סילוק פסולת מאושר.

8. חניית כלי רכב

א. שטחי החניה לאזור מגורים, גודלם, והגישות אליהם, יקבעו בהתאם למסומן בנספח התנועה. בכל מגרש ניתן לבנות חניה מקורה עד גודל 25 מ"ר מעל מפלס הכניסה במסגרת שטח השרות וכחלק מהמבנה העיקרי. כל זאת בתנאי שגובה החניה לא יעלה על 2.20 מ' והיא תוקם במסגרת קווי הבניין של המבנה העיקרי. בנוסף, ניתן לבנות חניה גם בקומת המרתף במסגרת שטחי השרות המותרים. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין 0 מבנייה קשיחה, גובה החניה לא יעלה על 2.50 מ'. ושיפוע הגג לא ייפנה כלפי השכן הצמוד, חומרי הגמר של מבנה החנייה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של המבנה העיקרי מספר החניות לכל יח"ד יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר, אך לא פחות מ 2 מקומות חניה לכל יח"ד, שאחת מהן בלבד תיבנה כמקורה מעל מפלס הכניסה.

ב. שטחי החניה למבני ציבור יהיו עיליים עד 20% משטח המגרש. הגישות אליהם יקבעו בהתאם למסומן בנספח התנועה. מספר החניות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

ג. שטחי החניה למבנה המסחר יהיה בתוך גבולות המגרש יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

9. הוראות הג"א

א. לא יוצא היתר הניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים

קבלת היתרי בנייה למבני הציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

12. מתקנים טכניים

כל המתקנים הטכניים כגון דודי שמש, מזגנים וכדו' יהיו מוסתרים בסמכות מהנדס העיר לאשר הבינוי וחומרי הגמר שישמשו להסתרתם.

13. מחסן

יותר הקמת מחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר בצמוד לקו מגרש אחורי (קו בניין אחורי 0)

6.4

## בטחון ובטיחות

א. כתנאי למתן היתר בנייה, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות לתכנון



<b>6.4</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>המבוקש.</p> <p>ב. כתנאי למתן "טופס 4" 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 מהנדס בטיחות מומחה.</p>

<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח (להלן).</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p> <p>כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר.</p> <p>ג. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המועד המשוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.	
2	התכנית ניתנת לביצוע בשלבים, שלבי הביצוע של פיתוח השטח ומערכת הדרכים בתחום התכנית יקבעו בתאום עם הועדה המקומית.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכונת זו הינו מיד עם אישורה.

