

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0588608

שכונת בוימל - נהריה

צפון

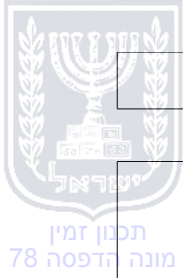
מחוז

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

תכנית זו קבעה כללים לבינוי המוצע עפ"י המרחק מקו המים כך שעד קו ה-100 מ' אין כל בניה אלא רק פיתוח תוך העברת מסות הבינוי מעבר לקו ה-200 מ'. כחלק מהיוזמה להעברת הבינוי מזרחה נקבע יעודם של רוב השטחים המערביים כשצ"פים.

בתכנית זו שונה ייעודם של מגרשים ביעוד של מלונאות ונופש ומלונאות ונופש מיוחד בהן היו מותרים בתי מלון, או מלונות, או מלון דירות או דירות נופש לתיירות ומסחר. בתמורה לכך תכנית זו מציעה את תאי שטח 6001 ו-6002 ביעוד תיירות בחלק הצפוני ביותר של התכנית ויחד עם השצ"פ הסמוך תא שטח 7008 יוצרים מתחם נופש.

בתא שטח 3001 ביעוד מגורים ב' זכויות הבנייה נותרו בעינם אך הבינוי נסוג משמעותית לכיוון מזרח כחלק משמירה על קו החוף.

בתאי שטח 4001, 4002 ביעוד מעורב של מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יתוגברו זכויות והיקפי הבניה וינתן בהם מענה ביח"ד למגורים וכן שטחי מסחר ומשרדים בקומות הקרקע, כאשר בתא שטח 4001 הבינוי בגובה 12 קומות ואילו בתא השטח 4002 הבינוי יהיה מדורג ממזרח למערב ב-15 קומות, 12 קומות ו-10 קומות.

בתכנית המאושרת היו סה"כ 4000 מ"ר מסחר בשני מגרשים 402, 403 ו-200 דירות נופש ביעוד מלונאות ונופש (קומת קרקע מסחרית ומלון בקומות 1-4).

בתכנית זו בוטלו דירות הנופש ובמקומן השטח יועד לקומת קרקע מסחרית ומלון בקומות 1-2 במגרשים ביעוד מסחר ותיירות 5001, 5002.

שטחם של כל המגרשים ביעוד בניני ציבור בתחום התכנית המאושרת ג/4870 הוא בשטח של 17.6 דונם. שטח המגרשים ביעוד מבני ציבור במצב המאושר הכלולים בתכנית זו הוא 16.664 דונם, שטחים אלו היו תחת מגבלה של הקרבה למגרש ביעוד תעשייה והיו בהם רצועות משמעותיות של שטח בתוך המגרש שבהם לא ניתן היה לבנות והם היו שטח פתוח כחלק ממגרש בנין ציבור. במצב המוצע השטח של תא שטח 8001 ביעוד מבני ציבור הוא 6355 מ"ר ושטחו של תא שטח 8002 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הוא 11486 מ"ר. סה"כ 17,841 מ"ר.

היקף זכויות הבניה המאושר ביעוד בניני ציבור היה 30% ובתכנית זו היקף הזכויות המוצע תוגבר משמעותית ומותאם לכל תא שטח בהתאם לשימושים בו.

במצב המוצע תאי שטח 8001 ו-8002 ביעוד ציבורי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מהווים מגרש גדול הממוקם בתפר עם שכונות המגורים המאושרות בחלק הדרומי של תכנית זו ויאפשרו לשרת גם את יח"ד בהן.

לכל אורכה של התכנית בחלקה המערבי שונה ייעודו של תוואי הדרך המאושרת לטיילת שתשולב בפיתוח של גן לאומי אכזיב ופיתוח הטיילת הצפונית של נהריה.

בתכנית זו נכלל נספח בינוי ופיתוח המציג את הפיתוח של המגרשים ביעוד של מסחר ותיירות הנשענים על הטיילת ובכך ממחישים את התרומה של התכנית לכלל הציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת בוימל - נהריה

מספר התכנית 210-0588608

1.2 שטח התכנית 197,928 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
209818	קואורדינאטה X
771888	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת סס בויםל בצפון נהריה.

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 החלק הצפוני של נהריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18206	מוסדר	חלק	77-147, 150, 153, 159-163, 166-167, 169-173, 175-179, 181-186	1, 21, 168, 180

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18206	18206

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 4870	101, 104, 200, 301 - 305, 309, 401 - 404, 501, 602 - 603

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
01/09/1994		4912	4243	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/4870 בתחומה.	החלפה	ג/ 4870
12/08/1999		5144	4794	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/10715 בתחומה.	החלפה	ג/ 10715
29/07/1993		3571	4128	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 11. הוראות תכנית ג/ במ/ 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 11
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1

הערה לטבלה:

תכנית זו מבטלת את החלטת הוועדה המקומית מיום 07.07.2015 בדבר תוספת שטחי שירות לשכונת בויםל.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 29 07/10/2020	ישראל אלנקוה	06/10/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 28 25/12/2022	פנינה רוזנברג	25/12/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	2/1 - נספח נופי טיילת תכנית והדמיות	12: 27 12/01/2023	נאוה כהן	04/01/2023	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	2/2 - נספח נופי טיילת חתכים	12: 28 12/01/2023	נאוה כהן	04/01/2023	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנועה וחניה	13: 11 12/01/2023	משה ליבוביץ	05/01/2023	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מלל - נספח תחבורה ובדיקת השלכות תחבורתיות	13: 17 12/01/2023	משה ליבוביץ	05/01/2023	12	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		13: 18 12/01/2023	משה ליבוביץ	05/01/2023	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	מלל - נספח ניקוז	13: 19 12/01/2023	משה ליבוביץ	05/01/2023	11	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	גליון 1/6	12: 30 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 2/6	12: 34 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 3/6	12: 34 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	3	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 4/6	12: 35 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 5/6	12: 36 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	גליון 6/6 - מלל	12: 36 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	6	1: 1000	מנחה	מים
לא	3/1 - נספח ביוב	12: 38 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	3/2 - נספח ביוב	12: 39 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	3	1: 500	מנחה	ביוב
לא	3/3 - נספח ביוב	12: 39 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	מלל - נספח ביוב	13: 08 12/01/2023	איציק מאיר	08/01/2023	10	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נערך לפי חווי"ד של אגרונום איל שפירא	09: 30 25/12/2022	פנינה רוזנברג	25/12/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מלל - סקר עצים	14: 43 26/12/2022	איל שפירא	26/12/2022		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		10: 57 25/12/2022	פנינה רוזנברג	25/12/2022	1	1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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 מקומית	רשות מקומית		עיריית נהריה	נהריה	שד הגעתון	19	04-9879582		ronyl@nahariya.muni.il
	פרטי	שבתאי השקעות ויזמות בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com
	פרטי	סער השקעות ויזמות (צפון) בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com
	פרטי	איתי השקעות ויזמות (צפון) בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com
	פרטי	ע.טלאור יזמות בע"מ		באמצעות חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת שחף נהריה	חולון	המשביר	4			bennybaliti@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen- berg- arch.co.il
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	Moshe1@grd- el.co.il
	יועץ נופי	נאוה כהן	81094	אדריכלות נוף בע"מ	מעונה	(1)		04-9972642	04-9571836	office@nava- nof.com
	יועץ תשתיות	איציק מאיר	28393	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	itzik@telem. co.il
	אגרונום	איל שפירא		איל שפירא - אגרונומים יעוץ ושמות	חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8412733	04-8411517	es- agr@zahav.n et.il
	שמאי	ישראל אלנקוה	1426	ישראל אלנקוה - שמאות מקרקעין והנדסת בניין	קרית ביאליק	שד הבנים	3	058-6261165	077-3181325	israel@il100. net
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven- berg.co.il

(1) כתובת : מושב מעונה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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**

איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים תוך שינויים בהוראות, בייעודי הקרקע ובזכויות הבניה על מנת לאפשר את המשך הקמת שכונת המגורים והמלונאות תוך התחשבות בקו החוף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בגבולות התכנית בהסכמת הבעלים.

ב. צימצום משמעותי בהיקף ובגובה הבניה הפרטית בסמיכות לקו החוף המאושר תוך ביטול מבני מגורים, דירות נופש וקאנטרי פרטי והסטתם מזרחית לבינוי האחורי של התכנית.

ג. קביעת תאי שטח ביעוד של מגורים בהם ירוכזו כל זכויות הבניה ומספר יח"ד בתאי שטח 4001 ו-4002 ביעוד מגורים תעסוקה ומבני מוסדות ציבור.

ד. ביטול קטע מהדרך המרכזית של התכנית, דרך מס' 4 והפיכתה ליעוד של שצ"פ שמהווה שצ"פ מרכזי המוביל לים.

ה. ביטול מגרשים ביעוד של מלונאות ונופש עם בינוי של מבנים בני ק+ 10 קומות בסמיכות לקו המים, ויצירת תא שטח 6001 ביעוד תיירות בצפון התכנית שהבינוי בו יהיה של מלון ותא שטח 6002 ביעוד תיירות במערב התכנית לשטחים נלווים למלון עם הנחיות מיוחדות.

ו. קביעת תאי שטח 5001 ו-5002 ביעוד מסחר ותיירות.

ז. עדכון של תכנית הבינוי (מסמך מנחה) שאושרה ע"י הועדה המחוזית.

ח. הבטחת מענה לצרכי הציבור בשכונה ובנייתם ע"י היזם בהתאמה לקצב פיתוח ואכלוס השכונה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9006 - 9001
מגורים ב'	3001
מבנים ומוסדות ציבור	8001
תיירות	6002 , 6001
שטח ציבורי פתוח	7009 - 7001
טיילת	1011
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1007 - 1004
דרך משולבת	1010 , 1003 , 1002
חניון	1008
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4002 , 4001
מסחר ותיירות	5002 , 5001
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1004
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	1008
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1005
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7008 , 7001
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	6002
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7004 , 7003 , 7001
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	3001
הנחיות מיוחדות	תיירות	6002
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1007 - 1004
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	1003 , 1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1008
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	1011
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	8001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4002, 4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	5002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	7008, 7007, 7004 - 7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תיירות	6002, 6001



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	35,711	18.04
אזור מגורים ד	9,729	4.92
אזור מגורים מיוחד	4,179	2.11
אזור מלונאות ונופש	33,980	17.17
אזור מלונאות ונופש מיוחד	12,463	6.30
דרך מאושרת	56,860	28.73
דרך משולבת	12,464	6.30
שטח למועדון ספורט פרטי	4,192	2.12
שטח לבניני ציבור	16,270	8.22
שטח ציבורי פתוח	12,080	6.10
סה"כ	197,928	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38,133.25	19.27
דרך מוצעת	1,780.79	0.90
דרך משולבת	11,976.73	6.05
חניון	1,332.99	0.67
טיילת	13,310.77	6.73
מבנים ומוסדות ציבור	6,355.13	3.21
מגורים א'	35,704.55	18.04
מגורים ב'	6,359.19	3.21
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	17,769.09	8.98
מסחר ותיירות	12,445.05	6.29
שטח ציבורי פתוח	29,652.83	14.98
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,485.72	5.80
תיירות	11,621	5.87
סה"כ	197,927.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים. תותר הקמת מחסן וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>תותר בניית בתים דו משפחתיים, אם בקו בניין צידי 0 ואם בדגם דירת "גן-גג", ואם בשני מבנים נפרדים.</p> <p>תותר בניה בגובה מירבי של 2 קומות וקומת מרתף.</p> <p>קומת המרתף תשמש לשטח עיקרי, מרחב מוגן וחניה תת קרקעית, תותר הקמת חצר אנגלית מונמכת עד לעומק מפלס המרתף.</p> <p>זכויות הבניה לחלקות הכלולות בתאי השטח ביעוד זה יחושבו לפי שטחי החלקות הרשומות, הוצאת היתרי בניה תהיה לכל חלקה בנפרד.</p> <p>במקרה ומתוכננת חניה תת קרקעית, תותר כניסה משותפת לחנין תת קרקעי לשני מגרשים צמודים, באופן בו רמפת הכניסה לחניון תגיע עד לקו 0 של הבתים ותוך מתן זיקת הנאה הדדית בין המגרשים. תתאפשר הטענת רכבים חשמליים בתת קרקע.</p> <p>במקרה שבו מתוכננת יח"ד אחת ללא חניה תת"ק, ניתן יהיה לבנות חניה המתאימה ל-2 כלי רכב בגבול הקדמי של המגרש עם קירווי בלבד ללא קירות, פירוט התכנון יוגדר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ניתן יהיה לבנות מחסן בגובה של עד 2 מ' ובשטח של עד 8 מ"ר במרווח האחורי ו/או הצידי של המגרש ובצמוד לגבול המגרש. במקרה שייבנה המחסן בגבול הצידי, יחוייב תיאום התכנון באופן שמשני צידי הגבול ימוקמו מחסנים זה לצד זה. תיאום זה נכון גם למקרה של הצמדת שני מחסנים לטובת 2 שותפים באותו המגרש.</p> <p>במידה ולא מתאפשר מיקום המחסן בגבול המגרש, ניתן יהיה למקם מחסן כחלק מהמבנה העיקרי ובתנאי שתהיה לו כניסה חיצונית בלבד ללא חיבור פנימי למבנה העיקרי.</p> <p>תותר הקמת בריכות בשטח מגרשי המגורים. ניתן יהיה לתכנן בריכה וחדר מכונות מעבר לקוי הבנין המסומנים בתשריט, כל עוד נשמר מרחק של 1 מ' בינם לבין גבול המגרש. חדר המכונות יבנה בתת"ק בלבד.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים ישמש למגורים.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>בתא שטח 3001 :</p> <p>מס' יח"ד : 76</p> <p>מס' מבנים : 4</p> <p>גובה מבנים : 7 קומות.</p> <p>הנחיות מיוחדות : באיזור המסומן בסימון זה לא יותר בינוי ותתאפשר בו חניה בלבד. שימוש אחר</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.2</p>
<p>באיזור זה יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>ישמש למגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור. לפחות מחצית משטח הקומה הראשונה ייועד לשטחי ציבור. שימושי בנייני הציבור יהיו כלהלן: בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, טיפת חלב, משרדי עירייה, מרפאות וכל שימוש שיאושר ע"י הועדה המקומית. העירייה תהיה רשאית לשנות את השימוש בשטח הציבורי או בחלק ממנו מבלי לקבל את הסכמת היזם ו/או בעלי הזכויות בבית המשותף שיירשם. הוראה זאת תרשם גם בתקנון הבית המשותף. השטח המסחרי יהיה במבנה קדמי בקומת הקרקע ויכלול 1500 מ"ר שיוקצו למסחר ו-1500 מ"ר שיוקצו לבנייני ציבור לשימוש דיירי השכונה.</p> <p>שימושי המסחר יהיו כלהלן: חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים ושירותים שכונתיים, בנק, מרכולים, מרפאות, מכון כושר וכו'. כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח 4001: מס' יח"ד: 176 מס' מבנים: 4 מס' קומות: 11 קומות מעל קומת קרקע גבוהה בגובה של עד 8.5 מ' שניתן יהיה לפצלה ל-2 קומות, ככל שקומת הקרקע תפוצל ל-2 קומות, שתיהן יכללו במספר הקומות הקבוע המותר. גובה מינימלי לקומת מגורים יהיה 3 מ'. במגרש זה יבנה על ידי היזם/כל הנכנס בנעליו ועל חשבונו שטחים ציבוריים בשטח של 1500 מ"ר ברמת גימור מלא שתוגדר ע"י מהנדס העיר וכן את פיתוח השטח ודרכי הגישה למבנה ואת החניות הצמודות לו. שטחים אלה ירשמו ע"ש עיריית נהריה על ידי היזם ו/או כל הנכנס בנעליו.</p> <p>בתא שטח 4002: מס יח"ד: 170 מס' מבנים: 3 מס' קומות: 14 קומות, 11 קומות ו-9 קומות מעל קומת קרקע גבוהה בגובה של עד 8.5 מ' שניתן יהיה לפצלה ל-2 קומות, בדירוג ממזרח למערב. ככל שקומת הקרקע תפוצל ל-2 קומות, שתיהן יכללו במספר הקומות הקבוע המותר. גובה מינימלי לקומת מגורים יהיה 3 מ'. במגרש זה יבנה על ידי היזם/כל הנכנס בנעליו ועל חשבונו שטחים ציבוריים בשטח של 1500 מ"ר ברמת גימור מלא שתוגדר ע"י מהנדס העיר וכן את פיתוח השטח ודרכי הגישה למבנה ואת החניות הצמודות לו. שטחים אלה ירשמו ע"ש עיריית נהריה על ידי היזם ו/או כל הנכנס בנעליו.</p> <p>קומת המסחר והשירותים הציבוריים תצמד לקו בנין 0 לכוון הרחוב ותלווה את כל רוחב המגרש. קומת המסחר תהיה בעומק של כ-40 מ' מעומק המגרש. קומת הקרקע תתוכנן בגובה של 8.5 מ' כל שניתן יהיה לפצלה ל-2 קומות. מגרשי החניה של מבני המגורים ימוקמו בדופן הצפונית של תאי השטח בצורה המוסתרת מהרחוב ויתוכננו כמשטחים מחלחלים. יש לתכנן גינות לשימוש בתי המגורים ואת המרחב הציבורי הפונה לרחוב. הכניסה לשימושים הציבוריים תהיה נפרדת</p>	<p>א</p>

4.3

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

מהגישה ליתר השימושים במבנה.

בנוסף, מקומות החניה לשימושים הציבוריים, כולל חניות נכים, יהיו נפרדים ומספרם יקבע ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. החניות הנדרשות יוצמדו תכנונית וקניינית לשטח הציבורי וגם הם יבנו ע"י היזם.

הקמת מבני מגורים בתאי שטח אלו מותנה בהקמת מבנה למסחר ומבני ציבור לאורך הרחוב או בשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים, כגון - בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, טיפת חלב, משרדי עירייה, מרפאות וכו'. קבלת תעודת גמר למגורים מותנה בקבלת תעודת גמר למבנה למסחר ומבני ציבור או בשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים.

הועדה המקומית רשאית לרכז את סך שטחי הציבור במגרש 4001 או 4002 או בשניהם, הכל בהתאם לצורכי השכונה ולתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.4

חניון

4.4.1

שימושים

ישמש כחניה ציבורית עבור שטחי המסחר והציבור המוצעים בתא שטח 4001.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

שטח החניון יתוכנן כמשטח מחלחל.

4.5

תיירות

4.5.1

שימושים

תאי שטח 6001, 6002 ישמשו למלון / אכסון תיירותי. יותרו שימושי מסחר תומכי תיירות.

4.5.2

הוראות

א

הוראות בינוי

בתא שטח 6001 המלון יתוכנן במספר מבנים ויוכל לכלול קומת קרקע מאוחדת בת קומה אחת בלבד, בגובה מכסימלי של 6 מ'. חדרי המלון יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ותמ"א 1/12 על שינוייה. האכסון התיירותי יהיה בבעלות גורם אחד.

בתא שטח 6002 יחולו ההנחיות מיוחדות הבאות:

במרחק שמעל 150 מ' מקו החוף, בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות, יותר פיתוח ללא בניה כגון: מגרשי ספורט, בריכות, מצללות וקירוי עונתי לשטחי החוף בלבד. גובה המצללות והקירוי העונתי לא יעלה על 3 מ'. הגובה של שאר הפיתוח לא יעלה על 2 מ' כולל גידור בריכות ומגרשי ספורט במידת הצורך. לא יותר גידור אטום.

לא יאושר גידור היקפי של המתחם כפ שתתאפשר גישה חופשית לציבור הרחב אל עבר השטח הפתוח הנמצא ממערב למתחם התיירותי.

הבינוי בשטח זה יאפשר גישה חופשית לטיילת ולחוף הים של כלל הציבור.

4.5	<p>תיירות</p> <p>שימוש אחר בתא שטח "תיירות עם הנחיות מיוחדות", שינוי בגובה הבניה ושינוי בעקרונות הבינוי והפיתוח יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
4.6	<p>מסחר ותיירות</p>
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 5002 , 5001 ישמשו למלון ומסחר.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניה של 3 קומות בגובה כולל של 12 מ' הקומה השלישית תהיה בנסיגה של לפחות 5 מ' מזרחה.</p> <p>בקומת הקרקע יתאפשרו מסחר ושימושים נלווים לאכסון תיירותי. קומת הקרקע תתוכנן כקומה מסחרית בעלת חזית פתוחה לכיוון הטיילת העירונית וחוף הים. בחזית המזרחית יותרו מסחר ושירותי רפואה.</p> <p>בקומה השניה והשלישית יתאפשרו אכסון תיירותי/מלונאי ושירותים נלווים לו, כגון חדר כושר, מתקני ספא וכדו.</p> <p>קבלת תעודת גמר לשירותים נלווים מותנה בקבלת תעודת גמר למלון ו/או קיום אכסון תיירותי פעיל בהיקף של לפחות 50% משירותי המלונאות הקיימים בתכנית. האכסון התיירותי יהיה בבעלות גורם אחד, ככל שיחדל האכסון התיירותי, לא תתאפשר המשך פעילות השימוש הנלווה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>בשני המתחמים תיאסר הקמת גדרות מכל סוג שהוא ותשמר גישה חופשית לכלל הציבור. כל שימוש אחר, ו/או סטייה מעקרונות הבינוי והפיתוח - ייחשבו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>יחידות האירוח יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>הבינוי יצמד לחלק המזרחי של תאי השטח כמתואר בנספח הנופי 1 ויגדיר שתי רחבות ציבוריות בכיוון מערב כמתואר בנספח נופי 1. הבינוי לא יעבור את קו 200 מ' מקו החוף כמסומן בנספח נופי 1. החנייה הציבורית תתוכנן בחלק המזרחי של תאי השטח. תתאפשר כניסה לפריקה וטעינה בלבד בחלק הצפוני של תא שטח 5002 ובחלק הדרומי של תא שטח 5001. במרכז הבינוי יתאפשר מעבר ציבורי פתוח אשר יקשר בין מערב למזרח. בחלק המערבי יפותחו רחבות ציבוריות מוצלות, ומרחב ציבורי ירוק מגונן. המבנים יהיו נגישים ויתוכננו רמפות עבור גישור מפלסי קרקע במרחב הציבורי.</p>
4.7	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 8001 ישמש לבית ספר וניתן יהיה לשלב פעילות ציבורית אחרת כגון מתני"ס, מרכז תרבות, מרכז קהילתי, מוסדות דת, גני ילדים באישור הוועדה המקומית.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p>

<p>4.7 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>בתא שטח 8001 תותר בניה ב-6 קומות.</p>	<p>4.7</p>
<p>4.8 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>תא שטח 8002 ישמש בחלקו כשטח ציבורי פתוח לפי השימושים ביעוד שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 4.9.1 בתכנית זו ובחלקו ישמש לחינוך, קהילה, תרבות, וכל שימוש שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תותר בנית מרכז לחינוך ימי, לימוד מקצועות הים, אחסנה וטיפול בסירות וציוד שייט בלבד. תנתן גמישות במיקום השימושים בתוך תא שטח 8002, תוך בחינת כל השיקולים למיקום המרכז לחינוך הימי בדופן המזרחית כגון נגישות לחוף.</p> <p>הבינוי בתא שטח 8002 יעשה בהתאמה לבינוי המיועד למבני החינוך בתא שטח 8001.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניה במבנים של עד 2 קומות.</p> <p>בכל שאר השטח יותר פיתוח ללא בינוי: מגרשי ספורט אשר ישמשו לצרכי חינוך וכלל הציבור. לא יותר גידור היקפי של כל המתחם אלא גידור שאינו אטום למבט של מגרשי הספורט ומבני החינוך בגובה שלא יעלה על 2 מ'.</p> <p>תכנית הבינוי תציג את הגידור לשטחי הספורט תוך שמירת מעברים פתוחים אל הטיילת ולכיוון החוף.</p> <p>יותר שימוש בשטחי הספורט של מבני החינוך בתא שטח 8001 לטובת הציבור, באי הטיילת והחוף לאחר שעות הפעילות.</p> <p>יש לאפשר גישה חופשית לציבור הרחב אל עבר השטח הפתוח והטיילת הנמצאים ממערב. כל שימוש אחר בשטח ובמבנים, ו/או שינוי במספר הקומות והיקפי הבניה, שינוי בעקרונות בינוי ופיתוח יהווה סטייה ניכרת מהתכנית</p>	<p>א</p>
<p>4.9 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>תאי שטח 7001 - 7009 ישמשו לגינות, מתקני ופינות משחק לילדים, פינות ישיבה, שבילים, שבילי אופניים, מדרגות, פרגולות, הצללות, אלמנטים עיצוביים, משטחים מרוצפים, מתקני ספורט, תשתיות וכד'.</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>4.10 דרך מאושרת</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, שבילי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הדרך תבוצע בהתאם לרוחב המסומן בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופרוט הנדסי באישור</p>	<p>א</p>

4.10	דרך מאושרת
	מהנדס העיר.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, שבילי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הדרך תבוצע בהתאם לרוחב המסומן בתשריט ועפ"י חתכים אופייניים ופרוט הנדסי באישור מהנדס העיר.
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, שבילי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אזור זה מיועד לדרכים מרוצפות לשימוש משולב של הולכי רגל וכלי רכב, ויעוצב ללא חלוקה בין השטח להליכה והשטח לנסיעת רכב. באזור זה יותר פיתוח שטחי נוף וגינון. לא יותרו חניות למסחר בסמוך לתאי שטח 5001, 5002.
4.13	טיילת
4.13.1	שימושים
	המשך הטיילת העירונית של נהריה וגן לאומי אכזיב.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח של הטיילת בתחום התכנית תתואם עם התכניות לפיתוח הטיילת העירונית של נהריה וגן לאומי אכזיב. רוחב תוואי הטיילת יהיה כ-20 מ' ויכלול הן שביל אופניים והן שביל להולכי רגל. הטיילת תהיה מרוצפת ו/או סלולה, ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. שבילי האופניים יהיו סלולים בלבד וללא ריצוף וכן יופרדו מהולכי הרגל, בין אם בהפרדה מפלסית או באמצעות סימון בולט. לא יותר גידור בתחום הטיילת והגישה אליה ויובטח מעבר חופשי לכלל הציבור לאורך הטיילת והחוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
	1 (9)	2	6.5 (8)	2 (2)	60 (7)						330 (1)	9001 - 9006	מגורים א'		
1140 (12)		7 (11)	24.5	76	40	173	11020				3420 (10)	7600	6359	3001	מגורים ב'
2640 (12)	1	12 (16)	41.5	176	60	408	35560	4400 (15)			11160 (14)	20600 (13)	8725	4001	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2550 (12)	1	15 (17)	50.5	170	50	383	34600	4400 (15)			10800 (14)	20000 (13)	9044	4002	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
210		3 (19)	12		50	80	4950				1435	3515 (18)	6196	5001	מסחר ותיירות
210		3 (19)	12		50	79	4950				1435	3515 (18)	6266	5002	מסחר ותיירות
1440	1	6 (21)	25		80	218	12000	2000 (20)			2500	7500	5505	6001	תיירות
		6	30		60	360	22878				6863	16015	6116	6002	תיירות
		6	30		60	360	22878				6863	16015	6355	8001	מבנים ומוסדות ציבור
		2	6.5		(23)	23	2600 (22)				780	1820	11486	8002	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערה א: קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ב: בכל תאי השטח בתכנית תותר חניה תת קרקעית. לצורך כך בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר בהיתר הבניה שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של עד 200% משטח המגרש ב - 2 קומות תת קרקעיות. החניה התת קרקעית תתוכנן בגבולות קו הבנין בלבד, שאר שטח המגרש יהווה שטח חלחול ושתילה אלא אם יש חוות רשות המים אשר מבקשת שלא לייצר חלחול.

הערה ג': 25% ממספר יח"ד בכל אחד מתאי השטח 3002, 4001, 4002 יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר.

הערה ד': גובה מבנה יחושב ממפלס 0.0 ועד תקרת הקומה העליונה ולא יכלול את פיר המעלית, מעקה הגג ופתרון הסתרת מתקני הגג. פתרון הסתרת מתקני הגג יהיה נקודתי סביב המתקנים הטכניים ולא סביב כל הגג. גובה מעקה ההסתרה יהיה 1.7 מ' כך שישפך הסתרה מוחלטת כל מתקני הגג. המתקנים הטכניים יותקנו על מפלס הגג בלבד ולא תתאפשר התקנת מתקנים טכניים על גג פיר המעלית. לא תותר יציאת גרם מדרגות אל הגג.

הערה ה': כל שנוי בגובה מבנים, מספר הקומות, או היקפי הבניה המותרים בתכנית יהווה סטייה ניכרת.

הערה ו': תא שטח 9001 כולל 19 מגרשים. תא שטח 9002 כולל 9 מגרשים. תא שטח 9003 כולל 9 מגרשים. תא שטח 9004 כולל 19 מגרשים. תא שטח 9005 כולל 8 מגרשים. תא שטח 9006 כולל 6 מגרשים. תכנון זמין מונה הדפסה 78

הערה ז': זכויות הבניה לחלקות הכלולות בתאי השטח 9001-9006 ביעוד מגורים א' יחושבו לפי שטחי החלקות הרשומות.

הערה ח': במגרשים ביעוד מגורים א', מגורים ב', מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותיירות, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.5 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מגרש מינימלי למגרש בכל אחד מתאי השטח.

(2) בכל מגרש המיועד לבניה צמודת קרקע ניתן לבנות 2 יח"ד לכל היותר. במגרשים ששטחם עד 550 מ"ר וכוללים חניה תת"ק וכן במגרשים הגדולים מ 550 מ"ר (אף שאינם כוללים חניה תת"ק) - יותרו 2 יח"ד עד 250 מ"ר כ"א. במגרשים ששטחם 550 מ"ר או פחות, שאינם כוללים חניה תת"ק - יותרו 2 יח"ד, אחת ראשית עד 250 מ"ר ואחת משנית עד 80 מ"ר.

(3) 66 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד: 8 מ"ר מחסן, 18 מ"ר ממ"ד, 40 מ"ר חניה מקורה.

(4) תותר העברת שטחים עיקריים ממעל הקרקע של עד 46 מ"ר או עד 20% לכל יח"ד.

(5) תותר העברת שטחי שירות ממעל הקרקע של עד 58 מ"ר לכל יח"ד: 18 מ"ר ממ"ד ו-40 מ"ר חניה תת"ק ובתנאי שסך שטחי השירות לא יעלו על 66 מ"ר ליח"ד.

(6) סך כל השטחים העיקריים לא יעלה על 250 מ"ר ליח"ד (סה"כ מעל ומתחת לקרקע).

(7) שינוי מעבר לתכנית המותרת יהווה סטייה ניכרת.

(8) רום המבנים לא יעלה על 6.5 מ', למעט פרט פתרון הסתרה של מתקנים טכניים המונחים על הגג ולמעט מעקה תיקני סביב הגג בגובה 1.05 מ' לפחות בהתאם לפרט תכנון באישור מחלקת תכנון עיר.

(9) קומת מרתף.

(10) לפי כ-45 מ"ר ליח"ד כולל ממ"דים, מתקנים טכניים, מחסנים, לוביים וכד'.

(11) +6 ק.ק גבוהה.

(12) לפי עד 15 מ"ר ליח"ד.

(13) מתוכם 1500 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור ו-1500 מ"ר מסחר ומשרדים בקומת הקרקע.

(14) לפי כ-60 מ"ר ליח"ד כולל ממ"דים, מתקנים טכניים, מחסנים, לוביים וכד'. 300 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה, 300 מ"ר לשטחי ציבור.

(15) ישמש לחניון תת קרקעי, מתקנים טכניים ולמחסנים.

(16) + 11 קומת קרקע בגובה עד 8.5 מ' הכוללת מסחר. ככל שקומת הקרקע תפוצל ל-2 קומות, שתיהן יכללו במספר הקומות הקבוע המותר.

(17) + 14 קומת קרקע בגובה עד 8.5 מ' הכוללת מסחר. ככל שקומת הקרקע תפוצל ל-2 קומות, שתיהן יכללו במספר הקומות הקבוע המותר.

(18) מתוכם 2000 מ"ר לשטחי מסחר.

(19) הקומה השלישית תהיה בנסיגה של לפחות 5 מ' מזרחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

(20) ישמש לחניון תת קרקעי ומתקנים טכניים.

(21) 5 קומות חדרי מלון מעל קומת קרקע גבוהה. הבינוי יהיה ממספר מבנים עם קומת קרקע רציפה בת קומה אחת בגובה מקסימלי של 6 מ'.

(22) מתוכם 2000 מ"ר למרכז לחינוך ימי.

(23) מרכז החינוך הימי יהיה בתכסית של עד 1000 מ"ר לקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. החניה הנדרשת למגרשי מגורים מספר 3001, 3002, 4001, 4002 תתוכנן בתחום המגרש לפי מפתח של 1 חניות לכל דירה בשטח של עד מ-120 מ"ר ו-1.33 חניות לכל דירה בשטח הגדול מ-120 מ"ר.</p> <p>ב. החניה הנדרשת למגרשי המגורים 9001-9006 (צמודי הקרקע) תתוכנן בתחום המגרש לפי מפתח של 2 חניות לכל יח"ד ראשית ו-1 חניות לכל יח"ד משנית.</p> <p>ג. כתנאי לקבלת היתר יוגש לאישור מהנדס העיר תכנון הסדרי תנועה וחניה.</p>

6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים למעט במרחק של עד 200 מ' מקו המים, כמסומן בתשריט. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, 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..... 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד..... 2.00 מ'</p> <p>..... תיל מבודד צמוד למבנה..... 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>..... תיל חשוף או מצופה..... 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>..... כבל אורירי מבודד (כא"מ)..... 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.50 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3.00 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה מהיתר הבניה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים פרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין וגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>א. מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר נהריה.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם</p>	

תשתיות	6.5
<p>הניקוז יהיה עפ"י סעיף 6.8 ועפ"י תכנית ניקוז שתוכן כתנאי להיתר.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס נהריה.</p> <p>ד. תאורה</p> <p>כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ז. כיבוי אש</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ח. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי היעודים הבאים : חניון, מסחר ותיירות, תיירות, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור. תותר בניית המתקנים הנלווים ביו קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר ותיירות, תיירות, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
מקלטים	6.6
<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p>	



6.7	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום בלשכת רשם המקרקעין את השטחים המסומנים ע"ג התשריט כשטחים עם זיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור לצמיתות למעבר רגלי.</p> <p>ו. על יוזמי תכנית זו ו/ הבאים במקומם, לרשום בלשכת רשם המקרקעין את השטח הציבורי המבונה ואת החצרות לשימוש השטח הציבורי בתאי שטח 4001 ו-4002 כיחידות רישום נפרדות בבעלות העיריה.</p> <p>ז. כל זכויות העיריה בשטח ציבורי ו/או בנוגע אליו ירשמו ע"י היזם ו/או הנכנס בנעליו, גם בתקנון הבית המשותף לכשירשם.</p> <p>ח. בסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקת משנה לצרכי רישום במגרשי המגורים שבבניה הרווייה. זאת כדי לאפשר רישום ניפרד לכל מבנה.</p>

6.8	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>תהיה חובת הצגת פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום כחלק מהבקשה להיתר הבניה והפניית עודפי הנגר מזרחה ככל הניתן, על מנת שלא יוזרמו מי נגר מערבה לכיוון החוף והים, שהינם בעלי רגישות אקולוגית גבוהה.</p> <p>עפ"י הנחיות תמ"א 1 השכונה נמצאת בשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. ניתן להשתמש במי הנגר לצורך החדרה למי תהום באיזורי מגורים ושצ"פים.</p> <p>לצורך ויסות הנגר העילי במגרשים בהם נעשה שינוי תב"ע קיימים מספר חלופות הנדרשות בעת תכנון האמצעים להחדרת נגר.</p> <p>א. שימוש בגג ניצול הגג כאלמנט ירוק לויסות הנגר היוורד על הגג לכיוון המרזבים ושימוש גם כאלמנט גני סביבתי.</p> <p>ב. שימוש במגרשי חניה בניית אבן משתלבת בחניות סביב המבנים על גבי חומרי מצע מחלחלים שתאפשר הורדה של לפחות 20% מכמות הנגר שעל שטחי החניות.</p> <p>ג. שימוש בבור החדרה וחלחול</p> <p>בור יבש בעומק של כ-2 מ' בקוטר של 80 ס"מ לפחות ממולא בחצץ או אבנים. מתאים לשימוש בשטחים קטנים. קיימת עדיפות למספר בורות רדודים מבור עמוק אחד ולכן מוצע להקים במוצא של כל מרזב בגג בור להחדרה, בחיבור לא ישיר דהיינו זרימה על פני הקרקע, או חיבור ישיר, כלומר צינור המרזב מתחבר אל הבור מתחת לפני הקרקע.</p> <p>ד. צינור שרשורי</p> <p>צינור מחורר תת קרקעי בקוטר 20-30 ס"מ מוקף שכבת חצץ בעובי של כ-10 ס"מ ועטוף בשכבת בד מסנן או יריעה גיאוטכנית. במידה והקרקע מסביב אינה מתאימה להחדרת מים, יש לתת שכבה נוספת של חצץ ברוחב 40-60 ס"מ.</p> <p>נפח המים בצינור יותאם לכמות הנגר הסופתית ויכולת החלחול של הקרקע הטבעית.</p> <p>בכל מקרה יקבע מפלס למי גלישה בו יעברו מי נגר שאינם מחלחלים אל צנרת הניקוז העירונית.</p> <p>ה. מרזבים</p> <p>מרזבים יופנו על שטחי גינון למתן זרימה עילית אל קולטני הכביש ו/או לבורות החדרה לקרקע.</p>

6.9	הנחיות מיוחדות
	הנחיות צה"ל :

הנחיות מיוחדות	6.9
<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות שתי תאורות L-810 בקצוות המנוגדים שח המבנה , אלכסוני, או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) .</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 .</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח לצה"ל הודעת הקמה.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>א. עקב חשד להימצאות אסבסט פריך בקרקע בשטח התכנית, תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר אסבסט פריך בהתאם להנחיות העדכניות של אגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה או העסקת מפקח אסבסט פריך מוסמך בשלב החפירות והנחת התשתית בקרקע בתחום התכנית, אשר יוודא כי אין אסבסט, ינחה את העובדים באשר לפעילות שיש לנקוט במקרה ויתגלה אסבסט וידווח למשרד להגנת הסביבה בהתאם.</p> <p>תוצאות סקר האסבסט או סיכום עבודת המפקח יועברו למשרד להגנת הסביבה או למורשה מטעמו.</p> <p>ב. הכנת תכנית לניהול/שימור הנגר וביצועה יהיה תנאי להיתר בניה :</p> <p>התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 ותאושר ע"י מהנדסת רשות הניקוז ומוסד התכנון המקומי והמחוזי.</p> <p>כמו כן כתנאי להיתר הבניה יוכן מסמך לתפעול ולתחזוקה של אמצעי ניהול/שימור הנגר. מוצאי הניקוז לחוף הים יידרש באישור מוקדם מהרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבניה באזור מבני הציבור יהיה תכנון מרחב הכניסה לשערי בית הספר בצורה מפורטת על מנת ליצור מרחב בטוח בהתאם להנחיות, לרבות - רוחבי מדרכות, מעקות למניעת חציות וכד' (תכנון לאור ההנחיות המעודכנות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך אוקטובר 2019, משרד התחבורה).</p> <p>יש להעביר את הסדר התנועה המפורט לנושא זה לאישור משרד התחבורה ורשות תמרור מרכזית.</p> <p>בהתאם לסוג בית הספר המקודם- יש לאפשר מפרצי תחנות "נשק וסע" בצד הצפוני.</p> <p>ד. בתאי שטח 4001 ו-4002, תנאי למתן היתר למבני המגורים יהיה מתן היתר לשטחים הציבוריים תחילה, או לשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים, כגון - בית כנסת, מקווה, גן ילדים, פעוטון, טיפת חלב, מרפאה וכו'. מיקומו המדויק והסופי של השטח הציבורי יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. בתא שטח 8002, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המחוזית.</p> <p>ו. בתאי שטח 5001-5002, 7001-7004, 7007-7008, 8002 ו-1011, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית תאורה שתתייחס למניעת זיהום אור כלפי שטח הגן הלאומי אכזיב, לאחר היוועצות עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ז. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	



תנאים למתן תעודת גמר	6.11
<p>בתאי שטח 4001 ו-4002, תנאי לקבלת תעודת גמר למגורים יהיה קבלת תעודת גמר למבנה</p>	

<p>6.11 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.11</p>
<p>למסחר ומבני ציבור או בשימושים לצורכי הציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים.</p> <p>מבקש ההיתר בתאי השטח הנ"ל, יבנה את מוסדות הציבור על חשבונו עד לרמה של גמר מלא כולל ריצוף, חלונות, אלומיניום, הכנת תשתיות לחשמל ותקשורת, הכנות למיזוג אוויר ואינסטלציה, מים, ביוב וכלים סניטריים. תכנון הבינוי, חלוקת החללים ושטחי הפיתוח והחניה לטובת מבני הציבור יאושרו בידי מהנדס העיר, לרבות כל חומרי הגמר, הצטיידות ואיזור.</p> <p>השלמת ביצוע כל החלקים הציבוריים כמפורט לעיל, לשביעות מהנדס העיר, יהווה תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>עקב חשד להימצאות אסבסט פריך בקרקע בשטח התכנית, תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הגשת דו"ח מסכם של מפקח אסבסט פריך למשרד הגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p>	
<p>6.13 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.14 עתיקות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של רשות העתיקות.</p> <p>יוזמת התכנית, חברת שחף נהריה, ו/או הנכנס בנעליה - מבקש ההיתר בתאי שטח 4001 ו-4002 יממן את כל חפירות ההצלה ככל שתידרשנה, במגרשים הציבוריים 8001 ו-8002 וכן כל הוצאה אחרת שתידרש בידי רשות העתיקות.</p>	
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור אטום קשיח וחזק (איזכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור וסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ - 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' של חוק התכנון והבנייה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מועד משוער לביצוע התכנית בתוך 10 שנים מפרסומה לתוקף. הוראה זו מנחה ולא מחייבת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78