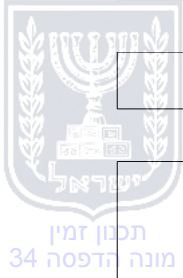


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-0434761

ג/נה/מק/125 - שינוי בנינוי וביח"ד במגרש 126 בשכונת מגורים אריק שרון



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נהריה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא תוספת קומות מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י תכנית מאושרת ג/12877 ב - 2 מבנים מתוך 7 מבנים במגרש 126.  
תוספת הקומות היא מ - 12 קומות ל - 24 קומות. והגדלת מס' יח"ד מ- 230 ל - 350 יח"ד. התוספת של יח"ד היא במסגרת אחוזי הבניה המותרים. נדרשה תוספת של שטחי שירות בלבד.  
תוספת שטחי שירות ( שלא לצורכי חניון תת קרקעי ) מ - 53% ל 70% לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה. ( חלק מ 10% המותרים לתוספת המחושבים משהשטח הכולל המאושר : עיקרי ושרות )



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/נה/מק/125 - שינוי בבינוי וביח"ד במגרש 126 בשכונת  
מגורים אריק שרון

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

210-0434761 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

23.513 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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
210750	קואורדינאטה X
768600	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מגורים צפון מזרחית בנהריה - שכונת אריק שרון.

**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 שכונת מגורים צפון מזרחית בנהריה - שכונת אריק שרון.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19593	מוסדר	חלק	99-101	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/12877	126

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34תכנון זמין  
מונה הדפסה 34תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4595	5971	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית ג/12877.	החלפה	ג/12877
13/12/2018	4253	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21011. הוראות תכנית ג/21011 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21011
02/04/2012	3313	6399	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/נה/מק/100. הוראות תכנית ג/נה/מק/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/נה/מק/100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	12/05/2020	דני בסנוסוף	11: 55 01/11/2020	בינוי - חתכים 2/2 . נספח מנחה, מחייב חלקית בענין המרחק בין הבנינים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	30/06/2021	דני בסנוסוף	16: 19 30/06/2021	בינוי - תכניות 1/2. נספח מנחה מחייב חלקית בענין המרחק בין הבנינים.	לא
חניה	מנחה	1: 500	1	07/01/2018	רגב טורס	09: 09 07/01/2018		לא
ניקוז	מנחה		16	01/07/2020	שמעון צוק	20: 06 29/06/2021	מלל	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	18/07/2020	שמעון צוק	20: 12 29/06/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	02/01/2018	אמיר בלום	20: 56 02/01/2018		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		32	01/06/2020	מיה כתר	20: 17 29/06/2021	דו"ח מיקרו אקלים	לא
תנועה	מנחה		35	01/10/2020	אליה בן שבת	20: 52 02/08/2021	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/05/2020	פנינה רוזנברג	14: 02 05/05/2020		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			אזורים בנין ) 1965)בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632790		yossi@azori m.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina- ro@smile.net .il
	אדריכל	דני בסנוסוף	33190		חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office. 111@013net.n et
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם	חיפה	אתגר	2	04-8577655	04-8577567	regev@tedem .co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	Amir@miller -blum.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	66944	אליה הנדסה - הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה	חיפה	שד הנשיא	77	04-8100085		elia@eliabs.com
מיקרו אקלים	יועץ	גליה שטאנג-וייס		E.S.D פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10			galia@esd-env.com
יועץ ניקוז	יועץ	שמעון צוק	99999		קרית אונו	(1)		03-5739754		office@hydrology.co.il
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 64 קריית אונו, 5510001.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 בהוראות בינוי, קווי בנין, מס' קומות ומס' יח"ד במגרש 126 בתכנית מאושרת ג/12877 - שכונת מגורים צפון מזרחית בנהריה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת קומות מ - 12 ל - 24 קומות ל - 2 בנינים ( בנין 6, בנין 7 ) מתוך 7 לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה
- ב. שינוי קווי בנין תוך קביעת קווי בנין למרפסות, לתחנת טרפו ומתקני אשפה לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה
- ג. שינוי הוראות בינוי כולל ההוראה לגבי המרחק בין המבנים , לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה
- ד. הגדלת מס' יח"ד מ - 230 ל - 350 לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- ה. תוספת שטחי שירות ( שלא לצורכי חניון תת קרקעי ) מ - 53% ל 70% לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- ו. תוספת 100% שטחי שירות נוספים לחניה תת קרקעית לפי סעיף 62א(א) 15 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2126

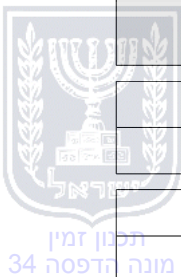
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2126
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	2126
קו בנין עילי	מגורים ג'	2126

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ו	23,513	100
סה"כ	23,513	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	23,512.56	100
סה"כ	23,512.56	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים רב משפחתיים ב - 7 בנינים בני 6 - 24 קומות במגוון גדלי דירות .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. עיצוב המבנים יכלול כותרת מעוצבת. פרט התכנון לכותרת המבנה יוצג כחלק מהבקשה להיתר. עיצוב הכותרת יהיה חלק משפה אדריכלית אחידה במבן. בכותרת ניתן לשלב אלמנט תאורה. מעקה הגג יתוכנן באופן שיאפשר הסתרת כל המתקנים הטכניים.</p> <p>ב. במסגרת היתרי הבניה לבנינים 1-5 יינתן דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.</p> <p>ג. יידרש מענה לדירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד בשיעור של 15% מתוך סה"כ יח"ד הנוספות במגרש.</p> <p>ד. 10% מיח"ד ישמשו לבני המקום כהגדרתם בתקנה 2(9)(ד) לתקנות התו"ב.</p> <p>ה. שטחי הגינון במגרש כולל גינון על קירווי חניות לא יפחתו מ 10 מ"ר ליחידת דור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות				
432		10	28.7	36				1498	4244	23513	1	2126	מגורים ג'
276		6	19.25	23				957	2744	23513	2	2126	מגורים ג'
276		6	19.25	23				957	2744	23513	3	2126	מגורים ג'
432	1	9	25.55	36				1498	4295	23513	4	2126	מגורים ג'
432	1	9	25.55	36				1498	4295	23513	5	2126	מגורים ג'
(2) 1176	2	24	(1) 80	98				4965	8709	23513	6	2126	מגורים ג'
(2) 1176	1	24	(1) 80	98				4965	8709	23513	7	2126	מגורים ג'
4200		(6)	(5)	350	(4) 30		(3) 12204	16338	35740	23513	סה"כ	2126	מגורים ג'

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

### הערה ברמת הטבלה:

הערה א: מספור הבנינים הוא עפ"י המספור בנספח הבינוי המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו

הערה ב: קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט

הערה ג: תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

הערה ד: שטח המרפסות חושב לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.

הערה ה: תותר תוספת של קומות תת קרקעיות נוספות לצורך עמידה בתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ולשם כך התכנית מוסיפה 100% שטחי שירות נוספים לחניה תת קרקעית מכח

סעיף 62א(א) 15

הערה ו: המרחק בין הבנינים יהיה עפ"י נספח הבינוי

הערה ז: תותר העברת שטח עיקרי ושטח שירות מבנין לבנין בתנאי שלא ישתנה מספר יח"ד בבנין ולא מספר הקומות בו.

הערה ח: נספח הבינוי מחייב לעניין המרחק בין הבנינים. בסמכות הוועדה המקומית להגדיל את המרחק אבל לא להקטין.

הערה ט: גובה המבנים יימדד ממפלס ה - 0.00 המצוין בנספח הבינוי עד למפלס פני הגג, ולא יכלול קומות תת"ק, מעקות גג, פיר מעלית, מבנה יציאה לגג, חדר מכוונות מעלית, דוודים ומתקנים טכניים ואלמנטי עיצוב.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כל סטיה בגובה תהווה סטייה ניכרת..

(2) 12 מ"ר ליח"ד.

(3) לחניה תת קרקעית ושטחי שירות נוספים כמו מחסנים ומתקנים טכניים..

(4) התכסית היא עילית בלבד.

(5) הגובה נקבע לכל בנין בנפרד בטבלה זו.

(6) מסי הקומות נקבע לכל בנין בנפרד בטבלה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>א. החניה הנדרשת למגרשי המגורים תהיה בתחום המגרש לפי 1.7 חניות ליח"ד כולל 0.2 חניות לאורחים</p> <p>ב. 50% מהחניות הנדרשות למגורים יהיו בחניה תת קרקעית.</p> <p>ג. באזורי החניה הפתוחה יש לשמור על אי ברוחב מתאים לנטיעת עץ בוגר בין כל 6 מקומות חניה. איי השתילה יהיו נמוכים מסביבתם ויכללו פתרונות overflow למערכת הניקוז, ומי נגר משטח החניה יופנו, כלל הניתן, אל איי השתילה.</p> <p>ד. בכל מחסן במבנים יהיה מתקן לאופניים.</p>

6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ו/ או סלילה יהיה תאום עם חברת החשמל 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם לאישור הועדה המקומית. התחנות מיועדות להזין את המגרש ו/או מגרשים סמוכים לפי דרישות חברת החשמל.</p> <p>2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תיכנוניים למקם את תחנות השנאה משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו בקרבת מתקני וקווי חשמל קיימים או מאושרים, אלה במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>..... מהתיל הקיצוני / .. מהכבל / .. מהמתקן . .... מציר הקו</p> <p>1 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף..... 3.00 מ'י</p> <p>2 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד..... 2.00 מ'י</p> <p>3 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>תיל חשוף או מצופה ..... 5.00 מ'י</p> <p>4 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>כבל אוריי מבודד ( כא"מ ) ..... 2.00 מ'י</p> <p>5 קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו..... 20.00 מ'י</p> <p>6 קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ..... 35.00 מ'י</p> <p>7 כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.50 מ'י</p> <p>8 כבלי חשמל מתח גבוה..... 3.00 מ'י</p> <p>9 כבלי חשמל מתח עליון ..... בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10 ארון רשת..... 1.00 מ'י</p> <p>11 שנאי על עמוד ..... 3.00 מ'י</p> <p>למרות האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוד לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מריקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10.00 מ'י מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.00 מ'י 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>

6.2	חשמל
	<p>ה. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ - 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום איתם. בעלי הקרקע יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב לתי"ט בכל זמן.</p> <p>כל תחנת טרנספורמציה בתכנית זו תהיה פנימית ובתחום המגרש המיועד לבניה. ניתן לבנות תחנת טרנספורמציה על גבול המגרש הקדמי או הצדדי (קו בנין 0) .</p> <p>במידה שמתוכננת הקמת תחנת טרנספורמציה, כתנאי למתן היתר יידרש היזם להמציא אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנון.</p>



6.3	פיתוח סביבתי
	<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>



6.4	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ב. כתנאי להיתר ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום לפינוי פסולת לאתר מוסדר.</p> <p>ג. כתנאי למתן טופס איכלוס ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p> <p>ד. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוליס, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p>



6.5	תשתיות
	<p>בעלי המגרשים חייבים לאפשר לרשות המקומית הנחת קווי מים, ניקוז וביוב תת קרקעיים בתחומם עד לקו בנין ותחזוקתם בכל זמן.</p> <p>כל קווי התשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, וטל"כ) יהיו תת קרקעיים.</p> <p>בעלי המגרשים חייבים</p> <p>א. מים .</p> <p>1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>

## תשתיות

6.5

הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר נהריה.

2. תיאסר חפירה ונטיעת עצים מעל ובמרחק של לפחות 3 מ' מדופן קוי מים ראשיים והכל בהתייעצות עם חברת מקורות.

3. בתחום של רדיוסי המגן המסומנים בתשריט המצב המאושר ( בתרשים ההתמצאות ) של תכנית זו חלות מגבלות כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה 1995" סעיף 7 הגבלות באזורי מגן (תיקון: התשס"ב) "

4. באזורים המצויים בתחום רדיוס מגן ג לא יינתנו היתרי בניה למבנים ללא אישור משרד הבריאות בדבר נקיטת אמצעים מיוחדים לצורך הגנה על מקורות מי שתיה.

ב. ניקוז מי גשם.

הניקוז יהיה עפ"י הוראות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית . לא יינתנו היתרי בניה ללא אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט כולל פיתרון ניקוז בהתאם לשלבויות הקבועה בתכנית

ג. ביוב

1. תנאי הוצאת היתר בניה מכוחה של תכנית זו :

1.1. הוצאת היתר בניה לשדרוג תחנת שאיבה לביוב ראשית של העיר ומתן צו התחלת עבודה. הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות ולשביעות רצונו.

1.2. חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר נהריה .

2. תנאי למתן טופס אכלוס מכוחה של תכנית זו :

1.2.1. שדרוג קווי הולכת השפכים ומתקנים להובלתם עד למט"ש .

2.2. השלמת עבודות שדרוג המט"ש האזורי ( מט"ש נהריה ) ולהפיכתו למט"ש תקני בהתאם לתכנית שאושרה ע"י משרד הבריאות.

3 לא יבוצעו כל קווי ביוב חדשים ברדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתיה, למעט שידרוג הקווים הקיימים עפ"י תכנית אב מאושרת.

4. התנאי לביצוע קווי ביוב ברדיוסי מגן ג' של הקידוחים- אישור תכנית מפורטת ( כולל אמצעי מייגון מחמירים ) ע"י משרד הבריאות.

ד. תאורה

כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

ה. אצירה והרחקת אשפה.

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח.

ו. קווי טלפון ותקשורת.

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת ( טל"כ ) אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים. ארונות סעיף יותקנו בגבולות מגרשים בתוך גומחות שקועות בגדרות כאשר חזיתם לשטח הציבורי, אף אם מזינות מגרשים נוספים





<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ז. כיבוי אש קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  ח. מאגרי מים במבנה פתרון מיקום מאגרי המים במבנה יהיה לשביעות מהנדס המים של העירייה. מאגרי המין ישולבו בבינוי תוך הקפדה על חזות המבנה ופתרון השילוב יהיה לשביעות מהנדס העיר.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<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>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה ( שתי תאורות L-810 במרכז המכשול ולפחות תאורת 864 L - אחת בקצה המכשול ) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139 ) . בעתיד , במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1 . 2. הגובה שאושר הוא 95 מ' מעפ"ש ו - 115 מ' מעפ"י . גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ושאו מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	
<p><b>הוראות בדבר ביסוס</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות ע"י מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס חקירת שתית שתספק מידע גיאולוגי גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאים למתן היתר בניה עיצוב אדריכלי וחזות מבנים : התכנון יהיה מוקפד, יתוכננו חזיתות אסטטיות נקיות למבט מן הקרקע, לא יחשפו מבטים למתקנים המשולבים במבנה. א. החומרים, הציפויים, צבע חזיתות המבנים, חומר הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבחוץ ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר . כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים. ב. כתנאי למתן היתר , תציג התוכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד של כל חלקי המבנה לרבות של פיר המעלית לשביעות מהנדס העיר. ג. לא תותקן צנרת כלשהיא (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים, ארובות לתנורי חימום וכד') על גבי הקירות החיצוניים. ד. על גג פיר המעלית ו/או פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויים בלבד צורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנה שלא לצורכי הבנין ו/או מתקני סלולר למיניהם. ה. הקמת מתקנים טכניים על הגג ( לרבות דודי שמש וכד' ) תהיה אך ורק בהתאם לתוכניות טכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>ו. בבקשה להיתר יפורטו חומרי גמר של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>ז. לא תותר התקנת זרועות וחבלי כביסה אלא מאחורי מסתורי כביסה מתוכננים באזורים מוצנעים של המבנה. מסתורי הכביסה והמוזגנים ייכללו במסגרת הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה. חובה להתקין בידוד נגד רעש למזגנים/מעבים.</p> <p>ח. כל האלמנטים ברי הצביעה במבנה, לרבות חלונות, דלתות, תריסים, יהיו תקינים, עמידים ויציבים וכן מסוג וצבע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ט. כתנאי להיתר הבניה תחול חובת תכנון אחיד למצללות במבנה. כתנאי להיתר יתוכננו מצללות מעל למרפסות בקומות ומעל משטחים מרוצפים בקומת הקרקע במיקומים ובמידות אחידים. שטח המצללות יהיה בנוסף לשטח המוגדר בטבלת הזכויות ובכל קו בנין. חומרי גמר המצללות וצבעם יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>י. מעל גג החניה התת קרקעית יבוצע גינון בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יא. יובטח שילוב מתקני הגז במבנה או בפיתוח השטח באופן שיוסתר ע"י קירות או יטמנו בקרקע כך שלא יראו מן הכביש.</p> <p>יב. כתנאי להיתר יתוכננו מחסנים דירתיים כמספר הדירות המתוכננות במבנה, למעט מחסן כללי שיוקצה לשימוש ועד הבית כשטח משותף לכל הדיירים.</p> <p>יג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.</p> <p>יד. כתנאי למתן היתר ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. האישור הנ"ל אפשר שיומצא באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.</p> <p>טו. כתנאי למתן היתר, ימציא היזם אישור מורשה נגישות ( יועץ הנגשה ) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על כל תיקוניו ובהתאם לכל דין.</p> <p>טז. תנאים למתן היתר - הימצאות אסבסט: תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיו בדיקה להימצאות אסבסט בשטח. במידה ויימצא אסבסט יבוצעו פעולות לניקוי כל השטחים שימצאו מזוהמים באסבסט. עפ"י הנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<p>א. תנאים למתן תעודת גמר ואיכלוס: תנאי למתן תעודת גמר לדירות שנבנות מכוח התכנית יהיה השלמת ביצוע שיפורי התחבורה בכיכר בויםל (הגלעד) בכביש 89, בהתאם למסקנות הבה"ת באמצעות נתיב שני במעגל התנועה או בהתאם לפתרון שמאושר ע"י משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס איכלוס ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי ביצוע המבנים והפיתוח סביבם עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישור הנ"ל אפשר שיומצא באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.11
<p>כתנאי למתן היתר בניה למגרש תוגש תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר במסגרת היתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן בשיתוף אדריכל נוף עפ"י נספח הבינוי והנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	

6.11	בינוי ו/או פיתוח
	<p>התכנית תוגש על רקע מדידה בקני"מ 1:250 שתערך ע"י מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/כריתה וכן האמצעים להגנת ו/או העתקת העצים לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>התכנית תכלול פירוט גבהים ומפלסי הבנינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, פיתוח המרווח הקדמי כך שחלקו המירבי יישתל / יינטע, גינון בחזיתות נוספות בתחום המגרש כולל סוגי צמחיה ונטיעות עצים, מערכות השקיה ותשתיות אחרות כמו ארונות חשמל, מים ותקשורת, אשפה ומתקנים חיצוניים הקשורים לשימוש במגרש. יש לקבוע בתכנית הבינוי והפיתוח מיקום כניסה לרכב כיבוי אש ומיקום הרחבה לרכב כיבוי אש.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את המיקום המדויק של כל המבנים בתחום המגרש כולל תחנת טרנספורמציה, תפרט חתכים וחזיתות סכמטיים של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בנין מיוחדים. החזיתות וגגות המבנים יבנו מחומרים עמידים לאורך זמן באישור מהנדס העיר..</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>

6.12	ניקוז
	<p>1. יש ליישם שטחי גינון מעל אדמה מחלחלת בשטח של כ - 830 מ"ר, עובי שכבה מינימלי של 0.6 מ' ושימוש באדמה גננית בעלת פורוזביות של לפחות 0.2. שטחים אלו ישמשו כאוגר השהיה וחלחול בנפח יומי פוטנציאלי של כ - 1179 מ"ק. עודפי הנגר מהגינן יופנו לניקוז העירוני.</p> <p>2. בפינה הדרום מזרחית של המגרש תותקן מערכת של שוחות סינון קדם, שוחות השהיה וקידוחי החדרה לקליטת מי הנגר מהגגות והמרפסות. ברום מפלס הגלישה יותקן קו גרוויטציוני לפינוי מי נגר לניקוז העירוני בזמן סופת קיצון.</p> <p>3. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו ע"י צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכו' לעבר רצועות הגינון.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהיה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 ונספח ניקוז לתכנית ג/12877.</p> <p>5. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש.</p> <p>6. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לרצועות הגינון לצורכי השהיה, חלחול ומיתון ספיקות הנגר. עודפי נגר יוגלשן במערכת תת קרקעית לרחוב/ניקוז עירוני</p> <p>7. אין לחבר את מערכת הניקוז אל מערכת הביוב</p> <p>8. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.</p>

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי למתן היתר בניה המצריך עקירת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור פקיד היערות.</p>

6.14	עתיקות
	<p>התכנית מצוייה בשטח העתיקות, לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>

6.15	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל הוא 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>



<b>6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	
<p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הוא 50 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. עפ"י הנחיות משרד הביטחון כל בנייה מעל למאוסר בתכנית זו מהווה סטייה ניכרת. לכל בקשה לסטייה מגובה זה נדרש אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוץ צפון.</p>	

<b>6.16 הוראות בדבר קיום היועצות</b>	
<p>המסמכים הבאים הוכנסו לצרופות בתכנית :</p> <p>א. דוח קרקע הוכנס לצרופות.</p> <p>ב. מסמך התייחסות של מהנדס יועץ הנדסי בענין קווי הביוב וקיבולת מט"ש נהריה הוכנס לצרופות.</p>	

<b>6.17 הנחיות מיוחדות</b>	
<p>הנחיות למניעת השלכות מרוחות :</p> <p>1. לצורך מניעת טורבולנטיות הרוחות שנוצרת במהירות 6מ"ש ו- 9 מ"ש יש למקם צימחיה בגובה מינימלי של 1.80 מ' בצד המזרחי של המבנים הגבוהים, בצמוד לגבול המגרש</p> <p>2. בשלב התכנון המפורט יש לבצע בדיקת רוחות, בדיקה זו תקבע מיקום צימחייה סופי</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית ג/12877 ועל כן כפופה לשלבויות הקבועה בסעיף 3.3.6.1 בתכנית ג/12877	

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

