

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0778902

שינוי לג/5313- הקטנת רוחב דרך צפונית, הוספת שימושים וזכויות בניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 210-0778902

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 17/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1-תכנית המשנה את ג/5313 בכל הנוגע לרוחב הדרך הצפונית למתחם חניון ציבורי ומבנה ציבור לפי סעיף 62א1(א).

2-שינוי יעוד ל"מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"

3-הוספת שימושים והוספת זכויות בניה כדלקמן: מאושרות ע"פי תכנית ג/5313 : 5450 מ"ר, מוצע: 5900 מ"ר.

4-במהלך השנה הקרובה מפעל זוגלובק יעזוב את הנהריה ויעבור למתחם החדש בשלומי.

בנוסף, כל המתחם שבין הרחובות דרך העצמאות-געתון-הרצל-מייסדים כרגע מתוכנן מחדש במסגרת התחדשות עירונית על ידי משרד השיכון. במסגרת ההתחדשות העירונית יוסדרו מחדש כל הדרכים וצירי התנועה במתחם.

ההסדרה בתכנית זו היא זמנית להכשרת המצב הקיים, עד למימוש תכנית ההתחדשות העירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לג/5313- הקטנת רוחב דרך צפונית, הוספת שימושים וזכויות בניה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
210-0778902	מספר התכנית	
3.483 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נהריה

קואורדינאטה X 209479

קואורדינאטה Y 768004

1.5.2 תיאור מקום

חנין מרכז העיר ברח' וולפסון 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		וולפסון	נהריה

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18170	מוסדר	חלק	222-224	64, 146, 149, 152, 163-165, 221

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



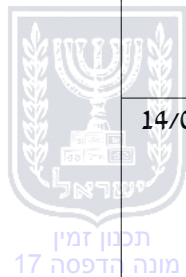
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 5313	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5313 ממשיכות לחול.	3572	2852	14/07/1988
ג/ 21011	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253	13/12/2018
ג/ 851 - צפון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 851 - צפון. הוראות תכנית ג/ 851 - צפון תחולנה על תכנית זו.	3305	1453	27/02/1986
ג/ במ/ 103	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 103. הוראות תכנית ג/ במ/ 103 תחולנה על תכנית זו.	4371	1192	16/01/1996
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה דרור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה דרור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 03 17/03/2020	אריה דרור	11/08/2019		1: 500	מחייב	מצב מאושר
לא		09: 27 06/09/2020	אריה דרור	11/08/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 25 06/09/2020	מנאל דאוד	01/06/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז-פרשה טכנית	11: 33 21/08/2019	ריאן עז אלדין	21/08/2019	31	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-תנוחה	11: 37 21/08/2019	ריאן עז אלדין	21/08/2019	1	1: 750	מנחה	ניקוז

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נהריה	נהריה	שד הגעתון	19	04-9879811	04-9922303	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נהריה	נהריה	שד הגעתון	19	04-9879811	04-9922303	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה דרור		אריה דרור - אדריכלים	נהריה	קפלן		04-9927-226		dror-arc@012.net.il
	יועץ תחבורה	מנאל דאוד		מידד מנאל- הנדסת כבישים ופיתוח	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951		medad@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	04-6013680		k0522840602@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ניקוז	יועץ	ריאן עז אלדין	825841		כרמיאל	(1)		04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד . 160.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הצרת רוחב הדרך הצפונית למתחם חניון ציבורי, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, שינוי יעוד ל"מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור", הוספת שימושים למטרת קופת חולים ומרכז רפואי והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הצרת רוחב הדרך הצפונית למתחם חניון ציבורי, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור לפי סעיף 62א (א) 1.
- ב. שינוי יעוד ל"מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".
- ג. הוספת שימושים למטרות קופת חולים ומרכז רפואי.
- ד. הוספת זכויות בניה, לרבות תוספת שטחים ושינוי גובה.
- ה. שינוי בזיקת הנאה.

ו. הפתרון התחבורתי שעליו מסתמכת תכנית זו הוא זמני עד לתכנון ואישור מתחם "שער העיר".

פתרון תחבורתי סופי יקבע במסגרת התכנית להתחדשות עירונית למתחם "שער העיר".

תנאי לאישור התכנית יהיה הצגת פתרון תחבורתי לכלל המתחם להתחדשות עירונית, שיאושר ע"י יועץ התנועה לכשת התכנון.



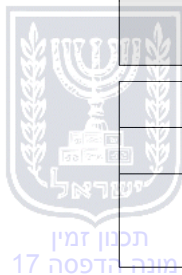
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

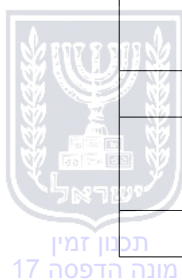
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202, 201
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	202
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	202, 201
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	דרך מאושרת	201



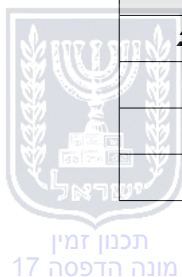
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,878.57	53.93
מגרש לבית חניה משולב עם מסחר	1,604.73	46.07
סה"כ	3,483.3	100

מצב מוצע

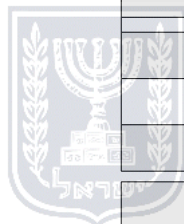
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,696.83	48.72
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,786.19	51.28
סה"כ	3,483.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מתקני תאורה, רמזור ושירותי חירום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
קדמי 0 (3)			100	330.4	5900	1786	101	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5	16.2 (2)	0
אחורי 0												
צידי- שמאלי 0												
צידי- ימני 0												

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:

ניתן יהיה לבנות רמפה בגובה של 4.0 מ' מעל צידה המזרחי של חלקה 222
ניתן יהיה להמיר זכויות בניה בין השימושים השונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתוכם : מסחר 1.84 % , תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור-98.16 % - בתוכם שטח המיועד לחינוכים המקוריים- 4000 מ"ר.
- (2) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת אליו. גובה זה איננו כולל : מתקנים טכניים ואנטנות, חדרי מדרגות, פירי מעליות, מעקות גג, בטקל ו/או כל חומר אחר על הגג..
- (3) תותר בניית רמפה ברוחב 5.8 מ' מעבר לקו הבניין צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תכנית פתוח לתחום הבניין והמתחם סביבו בקני"מ מינימאלי 1:250 על רקע תכנית מדידה ותכנית קומת הכניסה של הבניין. 2. תכנית הפתוח תיערך ע"פ ההנחיות להלן: א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה שיבוצעו בפועל. ב. תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה/פחי/עגלות/מכולת אשפה, מידותיו, מבנהו וחומרי הגמר מהם יבנה כולל הגוונים. ג. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' התברואה ברשות המקומית. ד. התכנית תכלול מיקום מוצע לעצים וגינות, גבהים, שיפועים, פתרון ניקוז שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ה. תכלול תכנון גדרות מוצעות, פרט גדר אופייני, חומרי גמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וגוונים משני צידיה. ו. תכנון יביא בחשבון דרך גישה (רמפה) מתאימה שתאפשר גישת נכים/מוגבלי תנועה לבנין. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המתחם בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו-35 מ'. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1 מ' שנאי על עמוד - 3 מ'. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תכנית זו כוללת ניספח ניקוז. בתנאי לקבלת היתר יבטיח מהנדס הועדה המקומית את מלוי הוראות הנספח.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. על מבקש היתר הבנייה לקבל אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>התכנית חלה בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום. מאחר שהיא נמצאת באזור שכל סביבתו מבונה, לרבות כבישים המקיפים את הבניין מכל ארבעת צדדיו, חלק ממי הנגר העיליים ינוקז באופן גרביטציוני לכיוון נחל הגעתון.</p> <p>בסמכותו של מהנדס העיר להורות על תכנון וביצוע ניקוז מי הנגר או חלקם, אל מערכת ניקוז עירונית תת קרקעית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מיועץ נגישות מוסמך על עמידת הבניין והפיתוח סביבו בדרישות הנגישות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת, (למעט קו מתח עליון ומתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. מבקש היתר הבניה, יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>6.8</p>

6.8	פיתוח תשתית
	ד. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
6.10	עתיקות
	1. כל העבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 . 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.
6.12	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו ניתנים להפקעה ע"פ פרק ח' לחוק תכנון והבניה וזאת לאחר אישור תכנית מפורטת לגביהם. השטחים האמורים יירשמו על שם הרשות המקומית.
6.14	הריסות ופינויים
	א. מבנים/גדרות המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים/גדרות המיועדים להריסה בפועל. המבנים/גדרות יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנים/גדרות להריסה יהיה הריסת המבנים/גדרות. ג. היתר בניה יכלול גם את ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה
6.15	הנחיות מיוחדות
	הנחיות מיוחדות: פשט הצפה בגעתון 100:1 שנה - עפ"י נספח ניקוז של יועץ ניקוז



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 7 שנים מיום האישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17