

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0772913

לגיטימציה לקיים - הוספת יעוד והגדלת זכויות בנייה בשדה יצחק 7 נהריה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שנמצאת ברחוב שדה יצחק 7 בשכונת רסקו בנהריה באה על מנת להקנות לגיטימציה למבנים קיימים במגרש המיועדים לתיירות ונופש ושהוקמו לצורך פרנסת המשפחה ומתבקשים מאפייה של השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

לגיטימציה לקיים- הוספת יעוד והגדלת זכויות בנייה
בשדה יצחק 7 נהריה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0772913

7.969 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209710	קואורדינאטה X
769275	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצידו המערבי של רחוב שדה יצחק בשכונת רסקו נהריה, בין רחוב דרך העצמאות (כביש 4) ממזרח ורחוב ההגנה ממערב. בין חלקה 20 מצפון וחלקה 22 מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	שדה יצחק	7	

שכונה רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19591	מוסדר	חלק	21	35

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



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/ 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 - צפון ממשיכות לחול.	3305	1453	27/02/1986
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
ג/ 54	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 54 ממשיכות לחול.	568	213	28/11/1957
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
משצ/ 16	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 16 ממשיכות לחול.	3879		16/05/1991



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	תכנית מצב מאושר	09: 08 13/07/2021	אריה דרור	13/07/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי	08: 58 13/07/2021	אריה דרור	13/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 18 17/07/2019	מאיר רוזנטל	17/07/2019		1: 1	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
	פרטי	שלמה בלחסן			נהריה	אביר יעקב	15		04-9522233	bvviktor@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה בלחסן			נהריה	אביר יעקב	15		04-9522233	bvviktor@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות הפיתוח	חיפה	דרך יפו	88			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה דרור	21941	אריה דרור - אדריכלים	נהריה	קפלן	17	04-9927226		dror-arc@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	נידאל פואחרי	925		מזרע	(1)				m.n.p.handsa@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(2)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: כפר מזרע.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

לגיטימציה לבינוי קיים באזור חקלאי לשימושים מגורים ואירוח כפרי ותוספת שימושים תיירותיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד אזור חקלאי למגורים ואירוח כפרי.

ב. תוספת שימוש מסחרי-מסחר שכונתי.

ג. תוספת זכויות בנייה לשימושים עיקריים ושטחים למטרת שירות.

ד. שינוי בקווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	201
דרך מאושרת	301
מגורים ואירוח כפרי	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ואירוח כפרי	101
חזית עם הוראות מיוחדות	קרקע חקלאית	201
להריסה	דרך מאושרת	301
תחום השפעה	דרך מאושרת	301
תחום השפעה	מגורים ואירוח כפרי	101
תחום השפעה	קרקע חקלאית	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	377	4.73
חקלאי	7,592	95.27
סה"כ	7,969	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	377.26	4.73
מגורים ואירוח כפרי	2,501.65	31.39
קרקע חקלאית	5,090.24	63.87
סה"כ	7,969.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ואירוח כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. חדרי אירוח כפרי (צימרים) ג. מסחר שכונתי. ד. סככות תפעוליות.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתו"ב או כפי שמפורט להלן: 1. חיפוי חיפויי יהיה בטיח שליכט צבעוני. 2. גגות הצימרים יהיו גגות רעפים. 3. ציוד מיזוג האוויר יוסתר מאחורי מסתור קשיח. 4. מתקני האשפה יהיו במקום המצוין בתכנית הבינוי ו/או בכל מקום אחר שיצביע עליו מהנדס העיר. 5. חזית המגרש תהיה מגוננת לרבות עצים בוגרים לאורך גבול המגרש הקדמי בצפיפות ממוצעת של עץ לכל 5 מ'. הגדר בחזית המגרש לא תעלה על גובה 0.7 מ'. ניתן יהיה לבנות גדר בגובה של עד 1.6 מ' ובלבד שהגדר תבנה בנסיגה של 1 מ' מגבול החלקה והרצועה תגונן כאמור.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	פעילות חקלאית בהתאם לתכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904
4.2.2	הוראות
א	פעילות חקלאית בתחום קרקע החקלאית לא יהיה ניתן לבנות יח"ד נוספות או/ו בינוי נוסף שאינו למטרת עיבוד חקלאי-ראה תכנית ג/21904 למבנים חקלאיים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטחים המיועדים להעברת תנועה מוטורית ואחרת, מקומות חניה למיניהם, שטחים לשרותי דרך. מתקני תאורה, רמזור ושירותי חירום
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך. ב. מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב הקיים. במידה ובמהלך הבניה תפגע הדרך, יהיה חייב להחזיר את המצב לקדמותו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										מ"ר	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
קדמי												
5		9 (1)	2	16	400	2522	101	מגורים ואירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	100	300	101
2		6.5 (5)	3 (4)	7	160	2522	101	מגורים ואירוח כפרי	מגורים ואירוח כפרי	100	160	101
2		6.5 (5)		5.6	140	2522	101	מגורים ואירוח כפרי	מסחר	40	100	101
2		5.5 (5)		2	50	2522	101	מגורים ואירוח כפרי	סככות תפעוליות	50		101
0		4			440	5069	201	מבני משק חקלאית	מבני משק חקלאית	440		201

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת אליו. גובה המבנה כולל גג רעפים (7 מ' למבנה מגורים ללא גג רעפים). גובה זה איננו כולל מתקנים טכניים ואנטנות..

(2) 2 קומות+גג רעפים.

(3) ביחס לקו עם הוראות מיוחדות

לשימוש סככות תפעוליות- 0 מ'

(4) 3 יחידות אירוח, לא כולל מבנים למסחר שכונתי ומבנים למטרת שירות.

(5) גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת אליו. גובה המבנה כולל גג רעפים. גובה זה איננו כולל מתקנים טכניים ואנטנות..





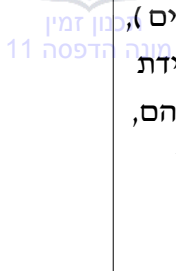
(6) קומה אחת+גג רעפים.

(7) ביחס לקו עם הוראות מיוחדות.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום היעוד "מגורים ואירוח כפרי" בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה הינו בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.</p>
<p>6.4</p>	<p>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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 מ'. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1 מ' שנאי על עמוד - 3 מ'. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישורה מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>

	<p>6.5 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. יש לוודא אטימה מוחלטת בחיבור קווי הביוב מהמתחם המבוקש לקו הביוב הראשי. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. על מבקש היתר הבנייה לקבל אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>שימור וניצול מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 1. תובטח תכסית פנויה לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש , אם יותקנו בשטח המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.</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>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. באזור אירוח כפרי ומסחר שטח מיגון שיידרש יהיה בנוסף לרשום בטבלה 5.</p>
	<p>6.9 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. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת, (קווים חדשים בלבד ולמעט קו מתח עליון ומתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. מבקש היתר הבניה, יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>

6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תכנית פתוח לתחום הבניין בקני"מ מינימאלי 1:250 על רקע תכנית מדידה ותכנית קומת הכניסה.</p> <p>2. שטח המתחם המיועד למגורים ואירוח וכפרי לא יעלה על 1/3 משטח החלקה ויהיה בחלק הקדמי של החלקה גובל ברחוב שדה יצחק.</p> <p>3. לא תתאפשר כניסה/יציאה משטח המתחם לכיוון צפון, לכיוון ציר ניקוז הנחל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חווי"ד של רשות הניקוז.</p> <p>5. תכנית הפתוח תיערך ע"פ ההנחיות להלן: א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה שיבוצעו בפועל. ותכלול מיקום מוצע לצובר גז (במידה שהינו מבוקש). 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 (אם יתאפשרו) וגינון, גבהים, שיפועים, פתרון ניקוז שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ה. התכנית תכלול תכנון גדרות מוצעות, פרט גדר אופייני, חומרי גמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וגוונים משני צידיה. ו. התכנון יביא בחשבון דרך גישה (רמפה) מתאימה שתאפשר גישת נכים/מוגבלי תנועה לבניין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה למגורים, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רמ"י.</p> <p>8. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרונות אדריכליים להסתרת ציוד טכני וכדו'.</p> <p>9. היתר בנייה לתוספת למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליו לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה חווי"ד של משרד הבריאות.</p>



6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנים/גדרות המסומנים להריסה יהרסו ויפנו למקום מוסדר כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.13	מבנים קיימים
	<p>- אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>



6.14 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת לחוק התכנון והבנייה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

