

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0573220

שימור ממצאים ארכיאולוגים במתחם תל נהריה רח' בלפור 3,5

צפון

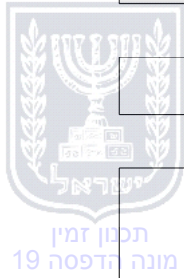
מחוז

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

מטרתה העיקרית של התכנית, היא שימור ממצאים ארכאולוגיים במתחם תל נהריה.

התכנית נמצאת ברחוב בלפור 3-5, נהריה, בגבולות תכנית מאושרת ג/15819.

בתהליך של חפירות ארכאולוגיות, שביצעה רשות העתיקות התגלו ממצאים עם חשיבות בינלאומית.

לאחר מכן בשל דרישות רשות העתיקות נוצרה מגבלה המתבטאת באיסור בניה על שטח של 670 מ"ר בקומת החניון התת קרקעי. בנוסף, עקב דרישות חברת החשמל להקמת חדר טרפו בשטח של 35 מ"ר, נפסלו לבניה עוד 35 מ"ר נוספים בחניון התת קרקעי (אסור לבנות מתחת לטרפו).

לכן נדרש שינוי בינוי המתבטא בהשלמת מספר החניות בקומת הכניסה והקטנה מינורית של השטח המגוון לדיירי הבניין מ-35% ל-32%.

מכח תכנית ג/15819 אושרה בקשה להיתר ל-39 יח"ד.

בתכנית זו מבוקש: הגדלת שטחים המותרים לבניה ב 20% עבור שטחי שירות בלבד והגדלת התכסית בצורה מינורית, כל זאת במסגרת 9 קומות מאושרות בתכנית ג/15819.

תכנית זו כוללת נספח בינוי ונספח עתיקות המתאר את חשיבות הממצאים הארכיאולוגיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שימור ממצאים ארכיאולוגיים במתחם תל נהריה רח'
שם התכנית ומספר התכנית	בלפור 3,5

מספר התכנית	210-0573220
--------------------	-------------

שטח התכנית	2.474 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מפורטת
---------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 9
----------------------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נהריה
קואורדינאטה X	208848
קואורדינאטה Y	767956

1.5.2 תיאור מקום**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	בלפור	3	
נהריה	בלפור	5	

שכונה מערב העיר נהריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18171	לא מוסדר	חלק	48-49	78, 83

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

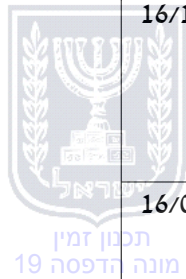
לא רלוונטי

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/ 10715	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10715. הוראות תכנית ג/ 10715 תחולנה על תכנית זו.	4794	5144	12/08/1999
ג/ 6263	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6263 ממשיכות לחול.	4070	856	31/12/1992
ג/ 851 - צפון	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 - צפון ממשיכות לחול.	3305	1453	27/02/1986
ג/ 15819	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15819 ממשיכות לחול.	6173	1513	16/12/2010
ג/ במ/ 103	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 103 ממשיכות לחול.	4371	1192	16/01/1996



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				זלטקה עוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זלטקה עוז		תשריט מצב מוצע	לא
אתר עתיקות מוכרז	מחייב	1: 1	8	17/12/2017	זלטקה עוז	17/12/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	17/12/2017	זלטקה עוז	18/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	17/12/2017	זלטקה עוז	17/12/2017		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			יצחק כוכב ובניו בע"מ	נהריה	הרצל	77	04-9921997	04-9929341	y-kochav@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יצחק כוכב ובניו בע"מ	נהריה	הרצל	77	04-9921997	04-9929341	k-kochav@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בתיה ברלינר			נהריה	הרצל	77	04-9921997	04-9929341	y-kochav@zahav.net.il
בעלים		דן ברלינר			נהריה	הרצל	77	04-9921997	04-9929341	y-kochav@zahav.net.il
בעלים		שמואל ברלינר			נהריה	הרצל	77	04-9921997	04-9929341	y-kochav@zahav.net.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				יצחק כוכב ובניו בע"מ	נהריה	הרצל	77	04-9921997	04-9929341	y-kochav@zahav.net.i

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זלטה עוז		זלטה עוז-אדריכלית. אדריכלות ובינוי ערים	נהריה	ויצמן	47	04-9510207		zlatka@zo-arch.com
	מודד	יוסי וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	077-4404700	077-4404770	widery@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

תשתית תכנונית להקמת פרויקט מגורים לפי המגבלות והנסיבות כפי שנוצרו לאחר גילוי אתר עתיקות בעל משמעות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה (התוספת היא עבור שטחי שירות בלבד). לפי סעיף 62א (א)(16)א1
- הגדלת התכסית המותרת לבניה. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9
- שינוי בחלוקת שטחי בנייה (העברה של שטח עיקרי למטרת שירות). לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6
- שינוי בהוראות לגבי בינוי, הקטנת שטח מגוון. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	12
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חוף	דרך מאושרת	12
קו חוף	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	664.09	26.84
מגורים ג'	1,809.86	73.16
סה"כ	2,473.95	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.84	664.09	דרך מאושרת
73.16	1,809.86	מגורים די'
100	2,473.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסנים, חניות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבתים אשר שטחם לא יעלה על 30 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח גדרות- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן בגובה, ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי. גינון - השטחים המגוננים יוכשרו להחדרת מי הנגר העילי.
ב	עיצוב אדריכלי דודי שמש בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט מתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
(4) 5		(2) 5	(2) 5	(2) 1	(2) 9	(3) 27.6	(2) 42	49	) 7481.97 (1	(1) 1141		(1) 1772	) 4568.97 (1	1809.86	1	מגורים	ד'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

שטחים מותרים לפי תכנית ג/15819:

עיקרי: 4892 מ"ר

שירות מעל לקומת הכניסה: 1087 מ"ר

שירות מתחת לקומת הכניסה: 1812 מ"ר

סה"כ שטחים מאושרים: 7791 מ"ר

(2) לפי תכנית ג/15819.

(3) לפי תכנית ג/15819. הגובה מעל למפלס קומת הכניסה לא כולל ח. מדרגות, ח. מעלית ומעקה תיקני..

(4) לפי תכנית ג/15819. ק.ב קדמי להבלטת גזוטראות 3.0 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****מתקנים ו/או שימושים זמניים**

לפי תכנית ג/15819

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

לפי תכנית ג/15819

6.3**עיצוב אדריכלי**

לפי תכנית ג/15819

6.4**עתיקות**

לפי תכנית ג/15819

6.5**חניה**

לפי תכנית ג/15819

6.6**חלוקה ו/או רישום**

לפי תכנית ג/15819

6.7**הפקעות ו/או רישום**

לפי תכנית ג/15819

6.8**חשמל**

לפי תכנית ג/15819

6.9**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

לפי תכנית ג/15819

6.10**פסולת בניין**

לפי תכנית ג/15819

6.11**פיקוד העורף**

לפי תכנית ג/15819

6.12**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.

ב. השטח המוגן יהיה 32% משטח המגרש לדיירי הבניין ולא ישמש לצרכי חנייה.

ג. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.13**שרותי כבאות**

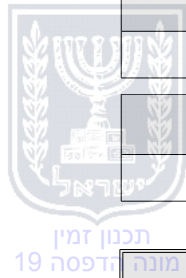
לפי תכנית ג/15819

6.14**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

6.14 היטל השבחה	
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	
6.15 הריסות ופינויים	
לפי תכנית ג/15819	
6.16 בטחון ובטיחות	
לפי תכנית ג/15819	



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

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

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

עם אישור התכנית, וללא הגבלת זמן	
---------------------------------	--

