

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0682013

לגליזציה לקיים ותוספת מעלית ברח' ז'בוטינסקי נהריה-הסדרת בית אבות

צפון

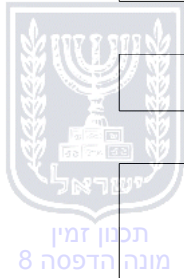
מחוז

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

הסדרת מצב קיים- שינוי יעוד הקרקע לצורך הסדרת מבנה בית אבות קיים, קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לגליזציה לקיים ותוספת מעלית ברח' ז'בוטינסקי נהריה-הסדרת בית אבות
------------------------	-----------	--

מספר התכנית 210-0682013

שטח התכנית 1.2 0.928 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

208936

קואורדינאטה Y

768640

1.5.2 תיאור מקום

תכנית ממוקמת ברח' ז'בוטינסקי 39 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	ז'בוטינסקי	39	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18167	מוסדר	חלק		36

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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/ במ/ 103	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 103 ממשיכות לחול.	4371	1192	16/01/1996
ג/ 10715	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10715 ממשיכות לחול.	4794	5144	12/08/1999
ג/ 851	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 ממשיכות לחול.	2444	1984	15/06/1978



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				אריה דרור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריה דרור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/10/2018	אריה דרור	09: 22 03/08/2020	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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			מ.ב. מבני אבות בע"מ	נהריה	ז'בוטינסקי	39	04-9927363		giladmcl@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ב. מבני אבות בע"מ	נהריה	ז'בוטינסקי	39	04-9927363		giladmcl@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מ.ב. מבני אבות בע"מ	נהריה	ז'בוטינסקי	39	04-9927363		giladmcl@gmail.com

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	077-4927226	dror-arc@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	077-4404770	077-4404770	widery770@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

לגליזציה למצב קיים- שינוי ייעוד ממגורים לדיור מיוחד לצורך הסדרת בית אבות, קביעת קווי בנין ותוספת לשטחים למטרה עיקרית ושטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים לדיור מיוחד עבור בית אבות,

ב. קביעת שימושים,

ג. קביעת זכויות והוראות בניה לייעוד דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור,

ד. קביעת הוראות למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
101		דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
תכנון	תאי שטח כפופים	יעוד
מונה	101	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
		להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג'	927.8	100
סה"כ	927.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	927.76	100
סה"כ	927.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית אבות קיים לרבות מרחבים מוגנים ומדרגות חירום. תוספת בניית מעלית אלונקות לחוסים בצד הדרומי של הבניין.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
				עיקרי	שרות	שרות									
דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	101	928	1012	481	85	1578	170	54	17 (1)	5 (2)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי תכנון מונחה (5)

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) ע"פ קיים.

(2) ע"פ קיים.

(3) ע"פ תשריט עבור מצב קיים בלבד, עבור בניה חדשה-5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תנאי למתן היתר בניה למימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

החניה תהיה בתחום המגרש ו/או מחוצה לו, בהתאם לתקנה 2-ב' בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבנייה.

הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש היתר הבנייה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה שלא ניתן ליישם בתחום המגרש, בחניון שמחוץ למגרש ("כופר חנייה").

6.2

חשמל

הוראות בנושא חשמל:

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי 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:

מציר הקו התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד

(כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך.

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' שנאי על עמוד

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

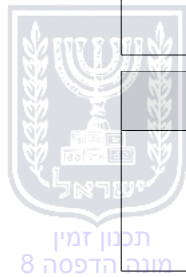
6.2	חשמל
	דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 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.

6.3	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 בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית 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 התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4	פיקוד העורף
	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.

6.5	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.



6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
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 התונית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	
6.7 פיתוח תשתית	6.7
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 קו 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, (למעט קו מתח עליון ומתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"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.	
6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.	
6.9 הריסות ופינויים	6.9
א. היתר בניה יכלול גם את ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
6.10 פסולת בניין	6.10
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.	
6.11 תנאים למתן היתרי בניה	6.11
1. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תכנית פתוח לתחום הבניין והמתחם סביבו בקנ"מ מינימאלי 1:250 על רקע תכנית מדידה ותכנית קומת הכניסה של בניין 2. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת סידורים מתאימים לאנשים בעלי מוגבלויות לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ובכפוף להוראות כל דין בהתחשב משדובר בבניין קיים. 3. תנאי למתן היתר בניה: הריסת כל המבנים הקיימים בקו בניין 0 למעט המכבסה הקיימת. 4. תנאי למתן היתר בניה: מתן פתרונות חנייה בהתאם לתקנות חנייה, לרבות כופר חנייה. 5. תכנית הפתוח תיערך ע"פ ההנחיות להלן: א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחנייה 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.	



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
ג. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' התברואה ברשות המקומית. ד. התכנית תכלול מיקום מוצע לעצים וגינון, גבהים, שיפועים, פתרון ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס הועדה 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. התכנון יביא בחשבון דרך גישה (רמפה) מתאימה שתאפשר גישה נכים/מוגבלי תנועה לבניין. 6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע פתרונות האקוסטיים, בכל שידרשו על חשבון מבקש ההיתר. 7. השלמת מדרגות החירום עפ"י אישור רשות הכבאות. 8. תנאי למתן היתר הבנייה הנו חוות דעת משרד הרווחה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

