

1985

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי
נהריה

תכנית מתאר מקומית מס' ג/במ/11
שינוי לתכנית מתאר נהריה 851
ולתכנית מפורטת מס' 3811

"איתנות" - נהריה

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

היוזם : עיריית נהריה והוועדה המקומית לתכנון והבניה בנהריה.

בעל הקרקע : פרטיים ועיריית נהריה.

המתכנן : אמאב תכנון ואדריכלות - א.ניב, א. שורץ אדריכלים.
רח' בית עובד 15 תל אביב 67211

תאריך : פברואר 1993

מרחב תכנון מקומי :	נהריה.
תכנית מס' :	ג / במ / 11 .
מחוז :	הצפון.
נפה :	עכו.
עיר :	נהריה.
גוש :	18206 .
חלקות :	18 (חלק) , 20 (חלק).
אזור :	מצפון : מולר.
	מדרום : ישאסבסט.
	ממזרח : מטילת הברזל.
	ממערב : הים.
שטח התכנית :	110.5 דונמים.
בעל הקרקע :	פרטיים ועיריית נהריה
יזום התכנית :	עיריית נהריה והוועדה המקומית לתכנון ובניה בנהריה.
עורך התכנית :	אמאב תכנון ואדריכלות - א.ניב , א. שורץ אדריכלים.
תאריך :	אוגוסט 1992 .

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/ במ/ 11 שינוי לתכנית מתאר נהריה 851 על כל תיקוניה ולתכנית מפורטת מס' 3811 .
2. סיווג התכנית : סיווגה של התכנית ומשמעותה מחוק התכנון והכניה תשכ"ה היא תיקון לתכנית מתאר מהריה 1966 על כל תיקוניה ושינוייה.
3. תחולת התשריט : תכנית זו תחול בגבולות השטח המתוחם בקו כחול, ראה התשריט המצורף אליה (להלן : "התשריט").
4. מסמכי התכנית : התכנית תכלול 10 דפי הוראות (להלן : "הוראות התכנית") גליון אחד של תשריט ק.מ. 1:1250 .
5. שלמות התכנית : כל מסמך ממסמכי התכנית על כל המצויין בו בכתב, בשרטוט, בצבע, בטבלה או בסימן אחר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לנהריה (להלן : "תכנית המתאר") לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר והוראות תכנית זו תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.
7. פרוט מונחים והגדרות : בתכנית זו יהיו לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והכניה תשכ"ה (להלן : "החוק") ותקנות התכנון והכניה, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תשל"ל (להלן : "התקנות") ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.
8. ציונים בתשריט :

- גבול התכנית	8.1 קו כחול עבה רצוף
- גבול חלקה	8.2 קו שחור מרוסק
- אזור מגורים א'	8.3 שטח צבוע כתום
- אזור מגורים ד'	8.4 שטח צבוע ורוד
- אזור מגורים מיוחדים	8.5 שטח צבוע כתום מותחם בקו שחור
- שרותים טכניים	8.6 שטח צבוע כחול
- חזית מסחרית	8.7 קו סגול כהה
- שטח לבניני ציבור	8.8 שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
- שטח ציבורי פתוח	8.9 שטח צבוע ירוק
- דרך משולבת	8.10 שטח צבוע בפסים ירוק אדום לחילופין
- דרך קיימת	8.11 שטח צבוע חום בהיר בגוון חול
- דרך מוצעת	8.12 שטח צבוע אדום
- מספר דרך	8.13 מספר ברבע עליון של עיגול
- רוחב דרך	8.14 מספר ברבע תחתון של עיגול
- קוי בנין	8.15 מספר ברבעים הצדדיים של עיגול
- חניה פרטית	8.16 שטח צבוע על רקע משבצות
- מספר מגרש חדש	8.17 מספר בתוך עיגול
- מספר חלקה	8.18 מספר בתוך אליפסה
- קו בנין	8.19 קו נקודה קו
9. מטרת התכנית :
 - 9.1 לשנות את תכנית מתאר נהריה 851 על ידי שינוי ייעודי הקרקע לאזור מגורים וחלוקתה מחדש עבור 507 יח"ד, כך שהשטחים שהופקעו על ידי העירייה לצרכי ציבור יישמשו לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח לבניני ציבור ושרותים טכניים.
 - 9.2 שינוי וקביעת מערכות דרכים.

9.3 קביעת זכויות בניה.

9.4 קביעת הוראות בניה ושימוש.

10. הייעוד לאזורים :

10.1 ייעוד הקרקע לאזורים ולדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

10.2 היקף חלוקת הקרקע בתחום התכנית לאזורים שונים ולדרכים נתון בטבלת השטחים המפורטת בתקנון זה להלן :

11. טבלת השטחים : (היקף השטחים וייעודיהם מדור גרפית)

ייעוד	השטח המשוער בדונמים	% משטח התכנית
אזור מגורים א' (וילות)	17.7	16.0
אזור מגורים ד'	4.5	4.1
אזור מגורים מיוחדים	38.2	34.6
שרותים טכניים	2.5	2.3
שטח לבניני ציבור	2.5	2.3
שטח ציבורי פתוח	8.8	7.9
דרך משולבת	10.4	9.4
דרכים	25.9	23.4
סה"כ	110.5	100.0 %

12. הפקעה לצרכי ציבור : השטחים שהופקעו על ידי העירייה על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות שפורסמה ב.פ. 3153 מתאריך 24.1.85 ישמשו כשטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור וזאת בהתאם לשינוי בשימושים ובמיקום שלהם על פי תכנית זאת.

13. חלוקת האזורים : התשריט אינו מהווה תכנית חלוקה. ניתן יהיה לשנות את גבולות המגרשים (לתכליותיהן השונות) ולבצע חלוקה חדשה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח (שיהלום את התכנית) שיוגש ויאושר על ידי הוועדה המקומית והמחוזית.

14. תכליות : בתחום התכנית תותרנה התכליות כמפורט :

14.1 אזור מגורים מיוחדים - בשטח זה מותר יהיה להקים בתי מגורים בבניני קומות בהתאם לנספח בינוי (ראה להלן).

14.2 אזור מגורים ד' - בשטח זה מותר יהיה להקים קוטג'ים טוריים עם חזית ארכיטקטונית מיוחדת ואחידה על פי כללי עיצוב שיקבעו בנספח בינוי מיוחד לאזור זה. בכל יחידת מגורים תותר יחידת נופש נוספת נפרדת הכלולה בזכויות הבניה (ראה סעיף 15 שלהלן).

14.3 אזור מגורים א' - באזור זה יהיה מותר להקים בתי מגורים צמודי קרקע. בכל יחידת מגורים תותר יחידת נופש נוספת נפרדת הכלולה בזכויות הבניה (ראה סעיף 15 שלהלן)

14.4 שטח לבניני ציבור - בשטח זה יהיה מותר להקים בניני ציבור ויחולו עליהם הוראות תכנית מתאר נהריה.

14.5 שרותים טכניים - שטח זה מיועד לשרותים הנדסיים של עיריית נהריה. מגבלות בניה יהיו בהתאם לנספח בינוי שיאושר על ידי הוועדה המקומית ובהתאם לסעיף מס' 25 שלהלן.

16. הוראות בדבר נספחי בינוני :

תנאי להוצאת התרי בניה בשטחי התכנית הוא הכנת נספח בינוני מנחה בקנ"מ 1:1250 שיוגש לאישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. כמו כן, יוכנו נספחי בינוני לאזורים השונים (ראה לעיל), לפי הנדרש, בקנ"מ 1:500 שיאושרו על ידי הוועדה המקומית. נספחי הבינוני יכללו הוראות בעניינים הבאים כולם או מקצתם :

- 16.1 המיקום, המפלסים, הצורה והמידות של הבניינים המוצעים.
- 16.2 המיקום, המפלסים והצורה של דרכים ושטחי חניה, לרבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מסלילה, וכן פרטים של מתקנים מיוחדים כגון מעבירי מים, מובילי ניקוז (על קרקעי ותת קרקעי), מעברים להולכי רגל מתחת או מעל בדרכים וכדומה.
- 16.3 מפלסי הקרקע הסופית.
- 16.4 חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של הבניינים המוצעים.
- 16.5 עיצוב פני הקרקע כולל שינוי תבליט פני הקרקע על ידי חפירה, מילוי, יישור או יצירת משטחים מושפעים מכל סוג, גינון, נטיעה, ריצוף, התקנת שבילים ומדרגות, תעלות וביבים לניקוז מי גשמים ובניית קירות תומכים וגדרות בציון חומרי הבנייה של המתקנים והבניינים וסוגי הצמחים.
- 16.6 כל פרט, מתקן וכדומה, אשר לדעת מוסדות התכנון דרושים בנסיבות העניין ולרבות פרטים על שינויים ארכיטקטוניים בנספח בינוני שניתן לאשרם בהיתר.

17. תוקפו של נספח הבינוני :

תוקפו של נספח הבינוני, לרבות ההוראות המילוליות המתייחסות אליו, הוא לתקופה של 5 שנים מיום אישורו. בתום תקופת תוקפו של נספח הבינוני, לא תותר בניה אלא לאחר דיון מחודש בנספח הקודם ואישורו מחדש או בהתאם לנספח בינוני חדש.

18. חניה ונספח תחבורה :

- 18.1 לנספחי הבינוני יצורף נספח תחבורתי שיגדיר :
 - א. מערכת דרכים כתחום אזור ההשפעה כולל חתכים טיפוסיים לרוחב הדרך, כפי שהוגדרו בתכנית זו.
 - ב. בנוסף לכך יוגדרו בצמתים שטחים הנחוצים לשמירת שדה ראייה פנוי ממכשולים (להלן : "משולש ראייה"). שטחים אלה יוגדרו כ"שטח פרטי פתוח" לפי המקרה ולא ניתן יהיה לבנות ו/או למקם עליהם מכשולים מעל מפלס +60 ס"מ ממפלס הכבישים הסמוכים.
 - ב. ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה. הדרישות האלו, לכל מגרש ומגרש, תתבססנה על "תקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983", להלן "תקן החניה הארצי" ועל הוראות תכנית מתאר נהריה, מעודכנים למועד הגשת התוכניות על פי התקן המחמיר שביניהן.
 - ג. פתרון כללי של מערכות החניונים ו/או חניות לרכב פרטי ואוטובוסים וחניה לפריקה ו/או טעינה.

19. לתכנית הגשה לקבלת היתר בניה של מגרש בודד תצורף תכנית חניה. התכנית תערך על גבי תכנית מדידה מעודכנת בקנ"מ 1:250 או 1:100 לפי הענין ותכלול התייחסות מפורטת לסעיף 18.1 ב' (מאזן חניה) וסימון מידות של מעברים ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי (משאיות ו/או אוטובוסים).

20. נספח גנים ונוף :

תנאי להוצאות התרי בניה הוא הכנת נספחי גנים ונוף למתחמים השונים כפי שייקבעו על ידי מהנדס העיר ושיאושרו על ידי הוועדה המקומית ויכילו הוראות כדלקמן :

- 20.1 הוראות פיתוח שטחים ציבוריים.
- 20.2 הוראות פיתוח ככרות ודרכים להולכי רגל.
- 20.3 הוראות גינון וקביעת אופי הצמחיה.
- 20.4 קביעת אופי השילוט והתאורה וכיו"ב.
- 20.5 עיצוב ריהוט רחוב לסוגיו.
- 20.6 הוראות לפיתוח שטחים פתוחים למגרשים השונים, כולל קירות תמך, גדרות, אופי הצמחיה וכיו"ב.
- 20.7 קביעת לוח גוונים לאלמנטי פיתוח.

21. תכנית מערכות תשתית :

21.1 בנוסף לנספחי הבינוי, תוכן תכנית מערכות תשתית בקנ"מ של 1:1250 (על רקע מפת המדידה), שתואשר על ידי מהנדס העיר, ובה ייקבעו מערכות התשתית הראשיות לרבות : כבישים, ניקוז, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכיו"ב. תכנית זו תהיה תואמת תכנית פיתוח בשלבים ובה ייקבעו האחראים לביצוע התשתיות.

22. עיצוב אריטקטוני, הוראות לתכנון ובניה, חומרי גמר, מערכות אלקטרומכניות וסולריות :

22.1 חומרי גמר לקירות חוץ (למעט בנינים של עד ל- 3 קומות).
א. בקירות חיצוניים לא יותר שימוש בטיח לסוגיו, חומרים מותזים למיניהם, בטון גלוי לסוגיו, צבע לסוגיו. יותר השימוש בפסיפס קרמי, קרמיקה, אבן לבנה לסוגיה, גרנוליט, קירות מסך וכיו"ב חומרים עמידים והניתנים לניקוי בשטיפה.

ב. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.

22.2 גמר הגג -

א. גמר גגות משופעים יהיה רעפים מכל סוג שהוא.

ב. גמר גגות שטוחים יהיה ריצוף או אבן חצץ צבעונית ו/או חלוקי נחל.

ג. לא יותר גמר סיוד או צבע או מריחה מכל סוג שהוא.

ד. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גב חזיתות המבנים בבקשה להיתר הבניה.

22.3 מערכות אלקטרוניות וסולריות -

א. מערכות מיזוג אויר ו/או איורור יוסתרו וישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת אלא במקומות ובאופנים כנאמר לעיל.

ב. התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות תותר ובלבד שימצא פתרון ארכיטקטוני להנחת דעתה של הוועדה המקומית. קולטי שמש יותרו רק בהסתמך על פתרון ארכיטקטוני להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

ג. כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית מבטים על הגג ומתקניו.

- 22.4 **אנטנות טלוויזיה -**
בכל בנין או קבוצת בנינים תותר אנטנה מרכזית אחת שמיקומה יצויין בבקשה להיתר.
- 22.5 **חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה -**
יהיו סגורים ומוכללים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים נעולים.
- 22.6 **אתרים בבניה -**
עד להשלמת הבניה אתרי בניה חייבים בגידור זמני בגובה של 2.0 מ' מעל פני הקרקע. הגדר תקיף את כל אתר הבניה ותכלול שער ננעל. הגדר תהיה אטומה על פי הוראות מהנדס העיר.

23. **הנחיות כלליות לתשתית :**

- 23.1 **חשמל -**
רשת החשמל תהיה רשת תת קרקעית.
- 23.2 **תקשורת -**
השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובתאום עם חברת "בזק".
- 23.3 **מים -**
יובטח שאיכות המים תהיה על פי תקנות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 23.4 **ביוב -**
תוקם מערכת ביוב מרכזית של ביבים ומאספים שתרכז את כל השפכים אל מתקני טיפול וסילוק.
- 23.5 **ניקוז -**
יובטחו התנאים לניקוז הקרקע.
- 23.6 **מקלטים -**
הקמת מקלטים ו/או חדרי בטחון לפי הנחיות הג"א.
- 23.7 **תשתיות -**
23.7.1 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
23.7.2 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לכיוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 23.7.3 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 23.8 **מבני עזר לתשתית -**
בנית מבני עזר לתשתית, כגון : מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של "בזק" וכיו"ב, תותר במגרשים למגורים, לבניני ציבור, בשטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומנו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. מתקנים אלה יהיו ממוקמים בשולי המגרשים ומוצנעים, כך שהם לא יפריעו לפיתוח המגרש. באזור מגורים מיוחד ניתן יהיה להקים מתקנים אלה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. מיקומם יצויין בתכנית בינוי ופיתוח.

23.9 **איסור בניה בקרבת קווי חשמל -**
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23.10 **מתקני גז, דלק וכיו"ב -**
חיבור מערכת הדלק והגז מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים, המתקנים ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

24. **תכנית פיתוח המגרש :**

24.1 כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:250 או 1:100 (בהתאם לנדרש על ידי מהנדס העיר) של כל מגרש.

24.2 התכנית תוכן על ידי אדריכל גנים ונוף רשוי.

24.3 התכנית תכלול גישות, חניות, קירות תומכים, גדרות גינון, סוגי צמחיה, בריכות שחיה, סוגי ריצוף וכיו"ב עם ציון כל המפלסים וחומרי הגמר המתוכננים. התכנית תערך על רקע של מפת מודד מוסמך.

24.4 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת כל פרטי הביצוע האמורים מראש ואישור תכנית הפיתוח כחלק בלתי נפרד מתוכניות המבנים.

25. **תנאים לקבלת היתר בניה - תנאים סביבתיים :**

25.1 **מתקן טיפול בשפכים -**

25.1.1 מתקן טיפול בשפכים יכוסה בגג למניעת פיזור ריחות.

25.1.2 האוויר בתוך המתקן הסגור ייאסף למתקן טיפול וסתירה לפני שחרורו לאויר החיצוני.

25.1.3 הגשת תכנית לאיגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי לסגירת המתקן ומהות הטיפול באויר, תהווה תנאי להיתר בניה.

25.1.4 תנאי לאיכלוס התכנית יהיה גמר ביצוע התכנית למניעת הפצת ריחות על ידי מתקן הביוב.

26. **איכות הסביבה :**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פרוט אמצעי המיגון האקוסטי במגרשים 201, 202, הכוללים :

1. תכנון הדירה כך שהפונקציות הרגישות לרעש תהיינה במידת האפשר בכיוון המנוגד לכיוון המסילה.

2. בדירות תהיה הכנה למערכות מיזוג אוויר. *

3. החלונות בכיוון המסילה יהיו עם זכוכית כפולה (למשל בידודית) ושני פסי איטום אלסטי בכל ההיקף.

4. בגבול המגרש תבנה סוללת עפר למיגון אקוסטי בגובה 3 מ'.

27. **הוראות לחלוקה חדשה :**

26.1 האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

26.2 החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לטבלת המגרשים.

27.א' **רישום בספרי המקרקעין :**

הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

28. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 סעיף 188 א', ב'.

29. תוקף התכנית :

תחילת ביצוע התכנית יחשב : תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום % 25 מיח"ד ותשתיות. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל, ייפקע תוקפה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

30. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים.

31. חתימות :

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

בית טובד 15 ת"א 67211
טל. 03-5375346
03-5374639
אגף תכנון וזו"מ והנדסה בע"מ

המתכנן :

תאריך : פברואר 1993

משרד הפנים מרכז המבחן
מחלקת המבחן ומנהל המבחן (החוקות שנה) המועדון 1992
אישור תכנית מס. 11/אב/11
הועדה לבדיקה למגורים (מס' 35-92)
התליטה ביום 4.2.92 לאחר את התכנית.
מנהל המבחן
מנהל המבחן

הודעה על אישור תכנית מס. 11/אב/11
מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום