

27.6.99

### מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 1108  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 6.12.99 כי ישור את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - נהרייה  
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית

תכנית מפורטת מס' ג/ 11108 הנקראת:

### מלון פנורמה

הודעה על אישור תכנית מס' 1108  
 מורסמה בילקוס הפרטומים מס' 4829  
 מיום 6.12.99  
 1552

(מלון עירוני שלושה כוכבים הכולל כ-140 חדרים)  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/2446 שבתוקף  
 ולתכנית ג/במ/103 שבתוקף.

18169	גוש
10, 11	חלקות
66	חלקי חלקה

יוזם התכנית: מלון "פנורמה" ונתן סילס נהרייה  
 רח' המעפילים 6, נהרייה  
 טל': 04-9920555  
 פקס': 04-9925457

בעל הקרקע: נתן וחווה סילס  
 רח' ז'בוטינסקי 54 נהרייה  
 טל': 04-9920555  
 פקס': 04-9925457

יועץ תחבורה: תדמ - הנדסה אזרחית בע"מ  
 רח' אתגר 1 טירת הכרמל  
 בנין כרמל, פארק עסקים כרמל, 30200  
 טל': 04-8577566 פקס': 04-8577567

עורך התכנית: א. עמיר - אדריכלים בע"מ  
 דניאל כהנא - אדריכל  
 רח' בלפור 22, נהרייה  
 טל': 04-9920638 פקס': 04-9925716

תאריך: 4, נוב', 1998  
 20, מרץ, 1999  
 5, אוק', 1999

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא "מלון פנורמה" תכנית מפורטת מס' ג/ 11108 . התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/2446 שבתוקף ולתכנית ג/במ/103 שבתוקף.

**2. חלות, גבולות ומיקום התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה. ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
מיקום בעיר: קצהו הדרומי של רחוב המעפילים.

**3. מסמכי התכנית:**

- א. תכנית זו כוללת 8 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.
- ב. התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בק"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בינוי רעיוני- כנספח מנחה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ד. נספח חניה- כנספח מנחה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מפורטת ג/2446 שבתוקף ומפורטת מס' ג/במ/103 שבתוקף מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

**5. שימוש בקרקע ובמבנים:**

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע. בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

**6. שטח התכנית:**

3.843 דונם- מדודים בצורה ממוחשבת.

**7. מטרות התכנית:**

הקמת בית מלון ובו 140 חדרים תוך מתן פתרון חנייה תיקני. כל זאת באמצעות:

- א. שינוי יעוד מאזור למבנים מיוחדים לאזור תיירות.
- ב. איחוד מגרשים.
- ג. הגדרת הוראות, הגבלות וזכויות חדשות בקרקע, במקום המאושרות שבמסגרת ג/במ/103 שבתוקף.

## 8. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול חלקה זמס' חלקה קיימת	קו ירוק עם מס' מוקף במסגרת ירוקה
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה מוצעת	מספר שחור במסגרת מרובעת שחורה
שטח למגורים א'	שטח כתום
שטח למבנים מיוחדים	שטח כתום מותחם בכתום כהה
אזור לתיירות	שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה
מבנים להריסה	שטח צבוע צהוב עם פסים שחורים באלכסון
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	מספר ברביעים הצידיים של עיגול

## 9. רשימת תכליות:

א. אזור לתיירות:

ישמש להקמת בית מלון עירוני ברמה של שלושה כוכבים. בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון מלונות.

ב. דרך קיימת או מאושרת:

תשמש לכביש, מדרכות, מעברים להולכי-רגל, חניה לאורכה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

## 10. השימוש בקרקע ובבניינים:

- א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשל"ה (1965) ועדכוניו.
- ב. לא יינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
- ג. כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מנהל הנדסה של עיריית נהרייה ובאישורו ועל פי התכנית המאושרת. סיום עבודות הפיתוח בשטח, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולת ועודפי בניה, וכן חיבורים סופיים לרשת המים, החשמל והטלפון, כל אלא יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה למלון יינתן בתנאי התאמה לתקנים פיזיים לבניית בתי מלון של משרד התיירות.

## 11. טבלת שטחים ושימושים:

שטח		ליוו		שימוש
מבנים	אזור	מבנים	אזור	
---	---	36.17	1.390	מבנים מיוחדים מגרש 10
---	---	33.10	1.272	מבנים מיוחדים מגרש 11
69.27	2.662	---	---	אזור לתיירות מגרש 101
30.73	1.181	30.73	1.181	דרך קיימת או מאושרת
100.00	3.843	100.00	3.843	סה"כ

**12. תחנת טרנספורמציה:**

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

**13. הפקעות לצרכי ציבור:**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

**14. איחוד וחלוקה:**

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.  
 ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.  
 ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

**15. היטל השבחה:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהרייה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק.

**16. מקלטים/ מרחבים מוגנים:**

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

**17. טבלת זכויות והגבלות בניה:**

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)  
 א. מצב קיים:

האזור	גודל מגרש מינ' מ"ר	שימושים עיקריים %	שטחי שרות %	תוספת לחלקות פינתיות %	שטח לניצול בק' עמודים למתסנים %
מב' מיוחדים	1,000	64	15	4	4

תכסית %	מבני עזר %	מס' יח"ד לדונם	גובה בניה מרבי		מרווחי בניה (מ')		
			(מ')	קומות ללא עמודים	קדמי	אחורי	צידי
35	4	35	10	3	5	5	5

ב. מצב מוצע:

המגרש	גודל מגרש מינ' מ"ר	שימושים עיקריים %		שטחי שרות %		סה"כ שטחי בניה %	תכסית מרבית %
		מעל	מתחת	מעל	מתחת		
תיירות מגרש 101	2,662	135	0	20	0	155	40

המגרש (המשך)	מספר חדרים	מספר חניות	גובה בניה מרבי		מרווחי בניה (מ')		
			(מ')	קומות	קדמי	אחורי	צידי
מגרש 101	140	33	20	5	4/5 *	3	3

\* מרווח בניה קדמי 4 מ' מרח' המעפילים ו-5 מ' מרח' דוד אלעזר.

**18. עיצוב ארכיטקטוני:****18.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבניינים:**

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיינה מחומרים קשיחים. והקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה, בשיעור של 100%.
- ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופרוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים, או לרמת הפרוט.

**18.2 מזגנים:**

- המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

**18.3 שילוט:**

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.
- ב. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות עיריית נהרייה.

**18.4 אנטנות:**

- לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

**18.5 קולטי שמש:**

- קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, ובאישור מהנדס העיר.

**18.6 צנרת:**

- לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

**18.7 מסתורי כביסה:**

- א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים הנכללים בתוך קווי הבניין וכחלק אינטגרלי מחזית הבניין.  
 ב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח.  
 ג. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.

**18.8 ארובות:**

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.  
 ב. מכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

**18.9 גגות:**

- א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.  
 ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

**19. מעליות:**

- א. בבניינים מעל 3 קומות יידרש להתקין מעלית.  
 ב. המעלית תותקן בהתאם לכל התקנים המקובלים ועפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.  
 ג. תכנון המעלית וסידורי הגישה למבנה יאושרו ע"י יועץ בטיחות.

**20. סידורי נכים:**

- בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסידורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

**21. מבנים להריסה:**

- א. מבנים המיועדים להריסה מסומנים בתשריט בפסים שחורים אלכסוניים, והריסתם תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.  
 ב. מבנים אחרים, בתחום קווי הבניין, יהרסו בחלקם עפ"י נספח הבינוי המצורף.

**22. שירותים ותשתיות:****22.1 ביוב:**

- א. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית  
 ב. חיבור המבנה יהיה לרשת הביוב המרכזית של עיריית נהרייה בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטיים.

**22.2 מים:**

- אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית נהרייה, בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית..

### 22.3 ניקוז מי גשם:

- א. לא תותר התקנת צנרת ניקוז לאורך חזיתות המבנה. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס העיר.
- ב. הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס העיר.
- ג. אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
- ד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.
- ה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

### 22.4 חשמל:

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת-קרקעיים. הבניה תעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:  
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

### 23. הוראות פיתוח ונוף:

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בקנ"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:

1. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה עפ"י הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לעניין ותאושר על ידן.
2. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.

- ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נטיעות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח ונוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- ג. יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים לכל שטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש.

#### 24. חניות:

- יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש, ולא פחות מתקן החניה בחוק הליכי תכנון ובניה- התקנת מקומות חניה בתוקף בזמן מתן היתר הבניה.
- מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים של בטון/אספלט וזאת ע"י נטיעות עצים ושיחים, קירוי חלקי או פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

#### 25. ביצוע התכנית:

- א. התכנון והביצוע של המבנים, התשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התכנית כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי בניה וכו' יעשו ע"י היוזמים וע"פ הסכם הפיתוח עם העירייה.

#### 26. חתימות:

יוזם ומגיש התכנית: מלון "פנורמה" ונתן סילס  
 נתן וחווה סילס בע"מ  
 מלון פנורמה נהריה  
 ח.פ. 6-093465-51

בעל הקרקע: נתן וחווה סילס  
 נתן וחווה סילס בע"מ  
 מלון פנורמה נהריה  
 ח.פ. 6-093465-51

עורך התכנית: א. עמיר - אדריכלים בע"מ  
 א. עמיר אדריכלים בע"מ  
 ת.ד. 2142 - 22 נהריה  
 טל. 920638 - פקס. 04-925216