

14.9.04

8.7.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עיריית נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי : נהריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית שינוי מתאר מסי 12741ג - בית אבות עדן - נהריה .

1.2 מקום התוכנית:

נהריה פינת רח' מייסדים ורח' ד'בוטינסקי.

נ.צ. מרכזי**	מזרח:	268	צפון: 158
מספר גוש**	חלקות	2,3' (בתהליך איחוד)	חלקי חלקות
18167			64
	במקום חלקות	120, 51,127	

1.3 שיטת התוכנית:

3.882 דונם. (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מלון עדן בע"מ, ז'בוטינסקי 17 נהריה
טל: 04-9923246 פקס: 04-9923701

יזם התוכנית: מלון עדן בע"מ, ז'בוטינסקי 17 נהריה
טל: 04-9923246 פקס: 04-9923701

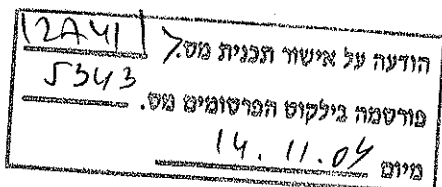
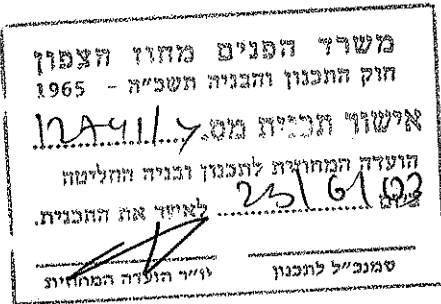
מגיש התוכנית: מלון עדן בע"מ, ז'בוטינסקי 17 נהריה
טל: 04-9923246 פקס: 04-9923701

עורך התוכנית: אביבה רוטביין אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים,

רשיון מסי 35530

הרימון 2 נהריה מיקוד 22326 .

טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231



1.5 יחס לתכניות אחרות:
תמ"א 31 – התכנית תואמת תמ"א זו
תמ"מ 2 – התכנית תואמת תמ"מ זו

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג' 9 ול- גובמו 103 ול- ג' 10715 ול- ג' 6263 ול- ג' 851 מאושרות. תכנית ג' 851 גוברת בנושאים המוזכרים בה בלבד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה הכולל שני תשריטי תנועה וחניה בקני"מ 1:100 - מנחה
- ד. נספח ובו חתכים וחזיתות למבנה הקיים והמוצע בקני"מ 1:100 - מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
8.7.2001	הכנה
12.2001	עדכון 1
1.2002	עדכון 2
3.2002	עדכון 3
7.2002.	עדכון 4
6.8.2003	עדכון 5
28.1.2004	עדכון 6
12.2.2004	עדכון 7
21.4.2004	עדכון 8
4.7.2004	עדכון 9

1.8 הגדרות ומנחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> קו כחול עבה צבוע צהוב צבוע חום ורשת שחורה. צבוע חום בספרה שחורה ברבע העליון של העיגול בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול קו מקווקו אדום עם אותיות לועזיות באדום בספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול ספרה שחורה בעיגול שחור ספרה שחורה בעיגול מקווקו ירוק עם קו אלכסוני שחור ספרה ירוקה בעיגול ירוק קו שחור קו מקווקו ירוק קו ירוק קו מרוסק צהוב תחום במסגרת שחורה ומנוקד בשחור. | <ul style="list-style-type: none"> גבול התכנית : אזור מגורים ג' : שטח למוסדות ציבור : דרך קיימת מאושרת : מס' הדרך : קו בנין : קו בנין מוצע : רוחב הדרך : מס' חלקה רשומה : מס' חלקה לביטול : מס' מגרש מוצע : גבול חלקה רשומה : גבול חלקה לביטול : גבול מגרש מוצע : מבנה לחריסה : מבנה קיים : |
|--|---|

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)
78.2%	שטח למוסדות ציבור 3.036 דונם	78.2%	אזור מגורים ג' 3.036 דונם
21.8%	דרך קיימת מאושרת 0.846 דונם	21.8%	דרך קיימת מאושרת 0.846 דונם
100%	סה"כ : 3.882 דונם	100%	סה"כ : 3.882 דונם

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- תכנון בית אבות – הוסטל לקשישים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד הקרקע ממגורים ג' לשטח למוסדות ציבור כגון: בית אבות, מוסד סיעודי או הוסטל.
- קביעת הוראות בניה - הגדלת: אחוזי בנייה,
- שינוי קוי בניין.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
100	5558 מ"ר	שטח למוסדות ציבור .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע:

- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- מוסדות ציבור כגון: בית אבות, הוסטל - ישמש לכל מטרה של מוסד המטפל בקשישים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגורש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם המסדות ציבורי							
			מס' חדרים	מס' מבנים מינימלי למגורש	גובה בניה מקסימלי	סה"כ מ"ר	לכסוי הקרקע (תכנית) 70%	שטחי שרות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה***	קדמי - C מערבי מ' 1.55 זרומי מערבי: מ' 0.63	אחורי A - 4.50 0.0 - B 4.50	צדדי במרח 4.60 במערב 4.50	
			100	מס' 2	במטרים 16 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה זדהינו מ' 19.80 כולל מרתף	מס' קומות 5 מהקרקע + מרתף למבנה הקיים. 4 מהקרקע + מרתף למבנת המוצע	סה"כ מ"ר 7218	לכסוי הקרקע (תכנית) 70%	שטחי שרות מ"ר 1660	שטחים עיקריים מ"ר 5558	מתחת למפלס הכניסה 1439 מ"ר	מעל מפלס הכניסה*** מ"ר 5779	קדמי - C מערבי מ' 1.55 זרומי מערבי: מ' 0.63	אחורי A - 4.50 0.0 - B 4.50	צדדי במרח 4.60 במערב 4.50	מסדות ציבורי 3036 מ"ר

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- במבנה מתוכננת קומת חניה ותת קרקעית
- זכויות הבניה מותרות למפלס הכניסה יהיו לשימוש זה בלבד.
- במקרים בהם יש סתירה בין קו הבניין הרשום בטבלה לבין קו הבניין המסומן בתשריט.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

6. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק חי' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

7. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

8. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו-מתאר זה תבנה לפי קו-הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

9. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

10. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התנספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

11. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג: 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

12. הוראות הג"א:

לא יוצא חיתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

13. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת החיתר בניה.

14. סידורים לנכים:

קבלת החיתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

15 עודפי עפר וחפירה:

כתנאי למתן היתר בנייה, עודפי עפר, חפירה ופסולת בנין משהליך הבנייה יופנו לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

16. חזרת המבנים:

- החיפוי החיצוני של המבנה יהיה קשיח ומחומרים עמידים, צבעי המבנה יהיו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- תכנון כל מעי החשמל, מיים, ניקוז וביוב יוסתרו בתוך חלל המבנה ולא יבוצעו גלויים על גבי קירות החוץ של המבנה.
- מיקום קולטי השמש יהיה על גבי שיפוע הגג או במסתור מתוכנן ובתנאי שיוצמדו לגג. כמוכן התקנת הדודים תהיה בתוך חלל הגג המשופע (באם יתוכנן) או במסתור דקורטיבי מתוכנן על גבי הגג.
- לא תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנים, לרבות אנטנות סלולריות או תרנים. יוצאים מכלל זה – תוכן לאנטנה מרכזית או לטלוויזיה או צלחת לקליטת שידורי לוויין וטלוויזיה.
- מימוש התוכנית

17. תנאים לביצוע התכנית:

כתנאי למתן היתר בנייה יש לקבל את אישור משרד הבריאות לתכניות המבנה הסיעודי. במסגרת הבקשה להיתר יש למקם את האגף הסיעודי בחלק המרוחק ככל הניתן מבתי המגורים הסמוכים למבנה בית האבות.

המחלקה הסיעודית שתוקם בבית האבות תהיה בהתאם להיקף המינימלי שנקבע בחוק הפיקוח על המעונות.

- יש להתאים את התכנון להנחיות הכלליות של משרד הבריאות לתכנון מחלקה סיעודית שלהלן:
- א. מחלקה גריאטרית מכל סוג שהיא לא תמוקם בקומת מרתף או במפלס הנמוך מהרחוב.
 - ב. אין לתכנן מעבר דרך המחלקה הסיעודית לפונקציות אחרות של המוסד.
 - ג. מחלקה גריאטרית סיעודית, שאינה ממוקמת בקומת קרקע חייבת במעלית תקנית, שתאפשר הסעת חולה בשכיבה במיטה ומלווהו.
 - ד. בטיחות אש ובטיחות כללית בהתאם להוראות הרשויות המתאימות.
 - ה. יש לתכנן שטח חוף \ מרפסת עם הצללה בשטח של לפחות 1 מ"ר לחולה, מיקומו יהיה בהמשך לחדר אוכל או לחדר יום.

4.1 שלבי ביצוע:

תותר בניית הפרוייקט בשלבים בהתאם לרצון היזם.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מלון עדן בע"מ, ז'בוטינסקי 17 נהריה

טל: 04-9923246 פקס: 04-9923701
HOTEL EDEN NAHARIYA LTD.
טל. 04-9923246-7

יזם התוכנית: מלון עדן בע"מ, ז'בוטינסקי 17 נהריה

טל: 04-9923246 פקס: 04-9923701

מלון עדן נהריה בע"מ
HOTEL EDEN NAHARIYA LTD.
טל. 04-9923246-7

מגיש התוכנית: מלון עדן בע"מ, ז'בוטינסקי 17 נהריה

טל: 04-9923246 פקס: 04-9923701

מלון עדן נהריה בע"מ
HOTEL EDEN NAHARIYA LTD.
טל. 04-9923246-7

עורך התוכנית: אביבה רוטביין אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים,

רשיון מס' 35530

הרימון 2 נהריה מיקוד 22326

טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231

אביבה רוטביין

אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים
נהריה מיקוד 22326
טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231
פלאפון: 050-322668