

11.11.04

מחוז הצפון

מרחב תיכנון מקומי - נהריה
תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12913

עורך התכנית
אדריכל ומתכנן ערים
יוחנן ברנדייס נהריה

הודעה על אישור תכנית מס' <u>12913/ג</u>
מס' <u>5365</u>
מס' הפרסומים <u>2412/05</u>
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והערים תשס"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>12913/ג</u> היעדר ציוד להגדרת תוכנית ההליטה ביום <u>4.10.05</u> לאחר את התכנית. שמואל צנכנן יו"ר הוועדה המקומית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי: נהריה

שם ישוב: נהריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית ג/ 12913

תוכנית שינוי למתאר מספר ג/ ב"מ 14, ג/ ב"מ 21, ג/ 4427, ג/ 9088 אחד מגרשים צמודים והעברת אחוזי בנייה בין המגרשים במסגרת התכנית.

1.2 מקום התוכנית: מחוז: צפון

תחום שפוט מונציפלי: נהריה

עיר: נהריה

רחוב: רח' הרצל, רח' הצבעוני.

מספר חלקה רשום (ח. חלקה) 1 28 (ח. חלקה)	צפון: 766850	מזרח: 209200	נ.צ. מרכזי מספר גוש 19916 (מספר גוש 18134 ישן)
	חלקי מגרשים 1094, כ"ה, 1048, 1096	מגרשים עפ"י תב"ע 164, 163, 162, 155, 154, 153 176, 175, 174, 173, 166, 165 193, 192	

1.3 שטח התוכנית: 13.540 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חב' "גדילן בע"מ", פרימונט בע"מ, יש מחוביץ, סנילביץ, עפ"י יפוי כח עו"ד אלי מאיר חיפה טל' 04-8388332

יזם התוכנית: חב' "גדילן בע"מ" שד' הגעתון 16 נהריה טל' 04-9929444 פקס 04-9925616

מגיש התוכנית: חב' "גדילן בע"מ" שד' הגעתון 16 נהריה טל' 04-9929444

עורך התכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל ר. מ. 9630 נהריה רח' מסריק 2 מס' 049927695 פקס 049922456

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית: קבלת הקלה בקו בניין, 70 מ' במקום 120 מ' עפ"י תמ"א 23 מציר מסילה כפולה מתוכננת התוכנית: מהווה שינוי לחלק מתכניות ג/ב"מ 14, ג/ב"מ 21, ג/4427, ג/9088 המאושרת.

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 8 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:500
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250
- ד. תכנית הסדרי תנועה וחנייה
- מסמך מחייב
- מסמך מחייב
- מנחה
- מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17.3.02	עדכון 1
3.7.03	עדכון 2
8.2.04	עדכון 3
4.8.04	עדכון 4
1.11.04	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט: קו כחול עבה

- גבול תכנית
- אזור מגורים א'-1 - קיים
- אזור מגורים א' -1 מיוחד
- אזור מגורים ג' קיים
- אזור מגורים ג' מיוחד
- דרך קיימת ו מאושרת
- דרך משולבת
- ש.צ.פ
- דרך מוצעת
- מספר וגבול מגרש ע"פי ת.ב.ע
- מספר וגבול מגרש מאוחד מוצע
- מספר וגבול מגרש לביטול
- מספר חלקה רשומה
- מרווח קדמי
- רוחב הדרך
- מספר הדרך
- גבול גוש
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע כתום ותחום כתום כהה
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע צהוב ותחום בכתום כהה-אזור מגורים ג' מיוחד
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע ירוק וורוד באלכסון
- שטח צבוע ירוך
- שטח צבוע אדום
- מספר מוקף בעיגול
- מספר מוקף באליפסה
- מספר מוקף בעיגול מרוסק
- מספר מוקף במעויין
- מספר ברבע הצדדי
- מספר ברבע התחתון
- מספר ברבע עליון
- קו משונן

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
16.5	2234	16.5	2234	דרך מאושרת
—	—	4.2	563	דרך משולבת
—	—	4.0	552	ש.צ.פ.
8.2	1115	—	—	דרך מוצעת
—	—	21.6	2921	אזור מגורים ג'
—	—	53.7	7270	אזור מגורים א' -1
21.6	2921	—	—	אזור מגורים ג' מיוחד
53.7	7270	—	—	אזור מגורים א' -1
100.0	13540.0	100.0	13540.0	סה"כ

פרק ב' - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: הקמת 24 יח"ד צמודות קרקע באזור מגורים א' -1 מיוחד ו-24 יח"ד ב-4 קומות באזור מגורים ג' מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: א. אחוד חלקות.

ב. הגדלת זכויות בנייה לאזור מגורים ג' מיוחד, עבור השלמת עליות הגג בלבד.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד מוצע	סה"כ שטח עיקרי-מוצע מ"ר	סה"כ שטח עיקרי קיים מ"ר	מס' יח"ד - קיים	יעוד הקרקע
		2571.0	24	מגורים ג'
		3343.0	24	מגורים א' -1
24	2711.0			מגורים ג' - מיוחד
24	3203.0			מגורים א' -1 מיוחד
48	5914.0	5914.0	48	סה"כ

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.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחנייה.
אזור מגורים ג' מיוחד: מגורים ב-4 קומות + ע.ג.

אזור מגורים א'-1 מיוחד: מגורים ב-2 קומות + ע.ג.

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 ובדחיתותם תשע"ב 1992)

צפיפות	גובה בניה מקסימלי *	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי ב-%							קווי בניה			גודל מגרש מוזערי במ"ר	מס'י מגרש מאוחד	מס'י מגרש לפי תכנון	שם האזור
		מס'י מטרים	מס'י קומות	סה"כ	לניסוי קרקע	שטח שרות	שטח עיקרי %	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי				
24	14.5	+4 ע.גג	157.8%	35%	45%	92.8%	--	157.8%	5	5	4	2921.0	32	192 193	מגורי ם ג' מיוחד
6	10.0	+2 ע.גג	62.5%	35%	20%	42.5%	--	62.5%	5	5	4	1913.0	5	153 154 155	מגורי ם א' מיוחד
5	10.0	+2 ע.גג	65.0%	35%	20%	45.0%	--	65.0%	5	5	4	1502.0	E	162 163	
5	10.0	+2 ע.גג	58.5%	35%	20%	38.5%	--	58.5%	5	5	4	1784.0	B	164 165 166	
6	10.0	+2 ע.גג	70.8%	35%	20%	50.8%	--	70.8%	5	5	4	1559.0	15	173 174 175	
2	10.0	+2 ע.גג	66.0%	35%	20%	46.0%	--	66.0%	5	5	4	512.0	16	176	

*הגובה מעל מפלס הכניסה ואינו כולל חי. מעליות ומדרגות.

3.3 הוראות נוספות:

א. - 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית 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'.

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 האנכיים 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.

ב. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

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

2. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

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

5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: אין

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

חב' "גדילן בע"מ, פרימונט בע"מ, ישמחוביץ, סנילביץ עפ"י
יפוי כח עו"ד אלי מאיר ואחרים חיפה 04-8388332

יזם התוכנית:

חב' "גדילן" בע"מ שד' הגעתון 16 נהריה טל' 04-9929444
פקס 04-9925616

מגיש התוכנית:

חב' "גדילן" בע"מ שד' הגעתון 16 נהריה טל' 04-9929444
פקס 04-9925616 טל'

עורך התוכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630 רח' מסריק 2 נהריה

טל' 04-9927695 פקס 04-9922456

ברנדייס יוחנן
אדריכל מורשה מ.ר. 9630
רח' מסריק 2 - נהריה
טל: 04-9927695 פקס: 04-9922456