

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : נהריה  
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נהריה  
המקום : נהריה

שם התכנית : תכנית שינוי למתאר מס' ג/ 13355 - "מגורים ג' ברח' ההגנה פינת מסריק - נהריה"  
שינוי לתכנית מתאר נהריה מספר ג/ 10715 המאושרת.

מספר יחידות דיור מוצעות בתכנית זו : 22 יח"ד.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והמגיה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13355
הועדה המוועדה לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.1.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המוועדה
סמכ"ל לתכנון

13355	הודעה על אישור תכנית מס.
1395	מורטמה בילקוט הפרסומים מס.
3	מיום 19.05

אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג חבל כורזים טל : 04-6934977 ; פקס : 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****1.1 שם התכנית:**

תכנית שינוי למתאר מס' ג/ 13355 - "מגורים ג' ברח' ההגנה פינת מסריק - נהריה" שינוי לתכנית מתאר נהריה מספר ג/ 10715 המאושרת.

**1.2 מקום התכנית:**

נהריה - רחוב ההגנה פינת רחוב מסריק  
נ.צ. מרכזי: מזרח: 209400 צפון: 769175

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18209	134	360,361

**1.3 שטח התכנית:** 2.823 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:****בעלי הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל - רחוב פלים 15 ת.ד 548 חיפה 33095. פקס: 04-8645537 טל': 04-8630855.  
עיריית נהריה - שד' הגעתון 19 נהריה 22444. טל': 04-9879811 פקס: 04-9922303.  
**יזם ומגיש התכנית:** ס. הזימה מוצרי תעשייה -ת.ד 40 אבו סנאן 24905.  
פקס: 04-9967537 טל': 04-9969390.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ - כורזים ד.נ חבל כורזים  
טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר נהריה ג/ 10715, כל ההוראות הכלליות של תכניות המתאר התקפות יחולו גם בשטח תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בנושא מהנושאים הכלולים בתכנית זו, תגברנה ההוראותיה. בכל יתר הנושאים תגברנה ההוראות תכנית המתאר התקפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- תקנון התכנית בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.
- תכנית להסדרי תנועה וחניה בקני"מ 1:100 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
אפריל 2002 .	עדכון 1
יולי 2002 .	עדכון 2
דצמבר 2002 .	עדכון 3
ינואר 2003 .	עדכון 4
פברואר 2004 .	עדכון 5
מאי 2004 .	עדכון 6
יולי 2004 .	עדכון 7
אוגוסט 2004 .	עדכון 8
פברואר 2005 .	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9) באור סימני התשריט:**

- קו כחול.	גבול תכנית
- השטח הצבוע צהוב בתשריט.	שטח מגורים ג'
- השטח הצבוע תכלת בתשריט.	שטח מגורים ב'
- השטח הצבוע חום בתשריט.	דרך קיימת
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך, ימדד מתחום זכות הדרך.	מרווח בניה קדמי
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
- קו רצוף דק בירוק ומספר החלקה בירוק בתוך עיגול בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה
- קו אלכסוני בצבע ירוק על מספר חלקה בתוך עיגול בצבע ירוק.	מספר חלקה לביטול
- מספר בצבע ירוק עם קו נטוי לסימון חלקת משנה.	מספר מגרש מוצע

**1.10) טבלת שטחים:**

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
69.3%	1.955	-	-	שטח מגורים ג'
-	-	69.3%	1.955	שטח מגורים ב'
30.7%	0.868	30.7%	0.868	דרך קיימת
100.0%	2.823 ד'	100.0%	2.823 ד'	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 תוספת אחוזי בניה, תוספת יח"ד, הגדלת הצפיפות ושינוי בהוראות הבינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד משטח מגורים ב' לשטח מגורים ג'.

2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
22	2209	מגורים ג'

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

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

**3.1.1 שטח מגורים ג':**

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש לשטח מגורים ג' ומיועד להקמת מבנה מגורים, חניה ומחסנים (ראה נספח בינוי מנחה). השימושים המותרים בשטח זה הם: מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הצמודים לדירת מגורים ומרפאות קבלת חולים בבתים.  
הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**3.1.2 שטח דרך קיימת:**

השטח הצבוע חום בתשריט הינו דרך קיימת. תחום הדרך מיועד לתנועת כלי רכב והלכי רגל.

**3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

קוי בנין (מ')			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5 או 3 *	5	5	1955 מ"ר	מגורים ג'

\* קו בנין מינימלי למרפסות יהיה 3 מ'.

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
178%	35%	65%	113%	*	178%	מגורים ג'

\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יחיד לדונם	מספר יחיד למגרש	גובה בניה			שם האזור (שימושים עיקריים)
		חזית מזערית של מגרש במי או כפי שקיים	גובה מירבי במי מעל פני הקרקע	מספר קומות מירבי מעל מפלס הכניסה	
11	22	20	***17	5	מגורים ג'

\*\*\* הגובה ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת למבנה עד ראש מעקה הבטיחות סביב הגג ואינו כולל פיר מעלית ופיר חדר המדרגות ו/ או מיכל מים באם ידרש מעל לגג המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.1 מים:

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

#### 3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3.3.3 ביוב:

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

3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, מתח גבוה, תאורת כבישים, בוק וטלי"כ יהיו תת קרקעיים.

#### 3.3.5 איסור 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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

#### 3.3.6 אשפה:

א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר. כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום לפינוי לאתר המוסדר. כתנאי למתן " טופס 4 " ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת.

#### 3.3.7 תנאים להגשת היתרי בניה לועדה המקומית:

הגשת הדמיה ממוחשבת של הפרוייקט, כפי שיראה בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוויני ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.

#### 3.3.8 חזות המבנים בתחום התכנית:

א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנה, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים שבתוך המבנה וחומרי הגמר של הפיתוח יהיו עמידים וכפופים לאישור מהנדס העיר.

ב. לא תותקן צנרת כלשהיא (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ג. במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמגביל לו.

ד. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה שינתן כדין.

ה. על גג פיר המעלית תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלויזיה ו/ או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצרכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/ או מתקני סלולר למיניהם.

ו. הקמת מתקנים טכניים על הגג ( לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.  
 ז. מסתורי הכביסה והמוזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

### **3.3.9 תכנית פיתוח:**

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.  
 הנחיות לתכנית הפיתוח:  
 א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.  
 ב. תכלול את מיקום צובר הגז ( באם הינו מבוקש).  
 ג. תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה.  
 ד. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.  
 ה. תכלול גינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר.

## **3.4 ( הוראות כלליות**

### **3.4.1 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.

### **3.4.2 הפקעות:**

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

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

**3.4.4 הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**3.4.5 כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### **3.4.6 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.

**3.4.7 תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 – חתימות**

**בעלי הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל ; עיריית נהריה.

**יזם ומגיש התכנית:** ס. הזימה מוצרי תעשיה.

**ס. הזימה**  
**מטרי תעשיה בע"מ**

**עורך התוכנית:** אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ – מס' רשיון 17408.



**אבישי טאוב**  
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.ג. חבל כורזים  
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468