

מרחב תכנון מקומי נהריה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14455
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.12.05 לאשר את התכנית
תוצל גדדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

14455
הודעה על אישור תכנית מס' 14455
5471
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5471
20.12.05
מיום

תוכנית שינוי מתאר מס' ג/14455 "הגדלת שטח למבנה ציבור לצורך מתן לגיטימציה לבית כנסת קיים - נהריה".
שינוי לתוכנית מתאר ג/851, לתוכניות מפורטות ג/1474, ג/ב/מ 103 ו- ג/10715 שבתוקף

הועדה המקומית
לבנין ותיכנון ערים, נהריה
3118105
2003/16
תחליטה בישיבתה מס' 2003/16 ביום 31.12.05
לפקוד הכניסו זו הועדה המחוזית לבניה ותיכנון ערים
עם המלצה לתיקון והחלטה
נהריה, 21/9/05
יו"ר הו"מ
לבנין ותיכנון ערים
עמנואל

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה
תחום שיפוט מוניציפאלי : נהריה
שם ישוב : נהריה
פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:
"תוכנית שינוי מתאר מס'ג/14455 - " הגדלת שטח למבנה ציבור לצורך מתן לגיטימציה בית כנסת קיים - נהריה " . שינוי למתאר מקומית ג/851 ותוכניות מפורטות 1474 , ג/ב/מ 103 ולתוכנית ג/10715 שבתוקף .

1.2 מקום התוכנית:
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף. המקום: העיר נהריה, רחוב נחמיה גוש 18146 חלק מחלקות 450 ו-451 (רח' נחמיה).

הקואורדינטות לפי רשת ישראל החדשה:

נ.צ. מרכזי לפי רשת ישראל החדשה :			
מזרח: 159/925 ,		צפון 267/625	
מספר גוש	חלקות	מגרש	חלקי חלקות
18146			451 , 450

1.3 שטח התוכנית:
1.015 דונם. המדידה נעשתה בשיטה פולארית

1.4 בעלי עניין:
בעל הקרקע: עיריית נהריה ת.ד 78 נהריה טל: 04-9879-811 . פקס 04-992-303

יזם התוכנית: ועד בית הכנסת אברהם אבינו - רח' שפרינצק נהריה. מר יצחק שמישווילי .
051-700906.

מגיש התוכנית: ועד בית הכנסת אברהם אבינו רח' שפרינצק נהריה. מר יצחק שמישווילי
051-700906.

עורך התוכנית: דדור אריה - אדריכל, רשיון מס' 21941 רח' קפלן 17 נהריה. פקס: 04-9928066 .
טל: 04-9927226.

מדידה: יוסי וידר מודד מוסמך . זיו הגליל טל. 056-856804

1.5 יחס לתכניות אחרות:
מהווה שינוי לתוכניות מתאר מקומית ג/851 , תוכניות מפורטות 1474 ג/ב/מ 103 ותוכנית מפורטת ג/10715.
התוכנית איננה זקוקה להקלה מתמ"א 23 . אין שינוי ביחס לתמ"א 23.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, בנושאים המוזכרים בתוכנית זו - תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
19/9/05	עדכון 5	15/7/2003	הכנה
		20/11/03	עדכון 1
		8/6/04	עדכון 2
		20/3/05	עדכון 3
		14/8/05	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה ----- גבול התוכנית
 קו שחור עם משולשים שחורים ----- גבול גוש.
 קו צהוב ----- בנין להריסה.
 קו אדום מרוסק ----- קו בנין
 שטח צבוע בירוק ----- שצ"פ 9 לפי ג/851, מפורטות ג/1474, ג/ב/מ 103 ו-ג/10715.
 שטח צבוע חום מותחם בכהה ----- אזור למבני ציבור לא מסחריים.
 שטח צבוע חום כהה ----- דרך קיימת/מאושרת.
 קו ירוק ----- גבול חלקה קיימת
 מס' חלקה קיימת/מאושרת ----- ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק בקו מלא.
 מס' חלקה חדשה ----- ספרה שחורה בתוך עיגול שחור בקו מלא.
 רוזטה ----- הריבוע העליון- מס' דרך. רבוע תחתון- רוחב הדרך.
 רבוע ימני/שמאלי- קו בנין.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
אזור למבני ציבור לא מסחריים	583 מ"ר	

1.10 טבלת שטחים:

	מצב קיים לפי תוכנית מתאר 1474,851/ג גב/מ103 גב/מ10715				
מצב מוצע- אזור למבני ציבור לא מסחריים					
אחוזים	שטח (מ"ר)			אחוזים	שטח (מ"ר)
6.5%	שצ"פ 66 מ"ר			59.6%	שצ"פ 605 מ"ר
71.82%	אזור למבני ציבור לא מסחריים 729 מ"ר			16.69%	אזור למבני ציבור לא מסחריים 190 מ"ר
21.68%	דרך קיימת ו/או מאושרת 220 מ"ר			21.68%	דרך קיימת ו/או מאושרת 220 מ"ר
100%	סה"כ: 1,015 מ"ר			100%	סה"כ: 1,015 מ"ר

2. מטרת התוכנית:

"שינוי יעוד משצ"פ למבני ציבור לא מסחרי"

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.

א. באזור המיועד למבני ציבור לא מסחריים יהיה השימוש המותר לבית כנסת ומבני דת ומבני שירות הנועדים לשרת את בית הכנסת.

ב. בתחום המיועד לדרך, יהיו השימושים למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות. אסורה הבניה בתחום הדרך המשולבת.

ד. שטח לשצ"פ- יותר בו גינון.

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	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין			אחוזי בניה						צפיפות מגורים במגרש	
		קדמי	אחורי	צידי	מעל מפלס הכניס	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לקיסוי קרקע	סה"כ		מס' קומות
אזור למבני ציבור לא מסחריים	729	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	120%		80 %	40 %	45 %	120%	3	12

3.3 הוראות נוספות:
פתוח בתחום התוכנית

- א. על בעלי הקרקע הזו ו/או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס קרקע, ניקוז, השקייה, שתילה וכו' בהתאם לתוכניות פתוח שבמסגרת תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונם של מהנדס ואדריכל העיר.
- ב. גדרות בתחום המגרש:
 בגבולות המגרש - תבוצע גדר ע"פ הנחיות הועדה המקומית.

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, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י מהנדס המיים והביוב של עיריית נהריה.

4. 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 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. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות באם תדרשנה תוקמנה בשטח התוכנית באחת מפינות המגרש, או בתוך הבנינים. על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנידרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב חב' החשמל אל תחנת הטרנס'.
על מגישי הבקשה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנס' הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת (באם ידרש) חדר טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.

6. 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 באישור מהנדס העיר.

ג. הוראות התוכנית:

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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים להריסה:

המבנים הקיימים בתחומי תוכנית זו ושסומנו בתשריט כמבנים להריסה, יהרסו ע"י מבצעי תוכנית זו בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

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.

8. חומר גמר וחיפוי חיצוני:

כתנאי למתן היתר בנייה על היזמים לקבל אישור מהנדס העיר לכל חומרי החיפוי החיצוני וכן לצבעם.

9. חלוקה:

9 - תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

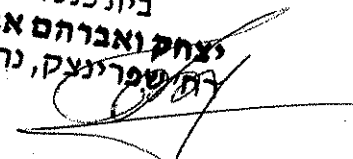
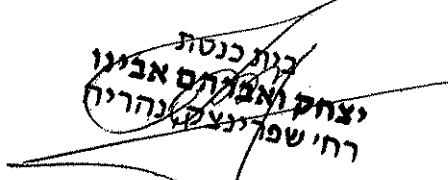
10. רישום:

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

פרק 4 מימוש התוכנית:

4.1 תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 20 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

	<p>בעלי הקרקע :</p> <p>עיריית נהריה ת.ד 78 נהריה טל: 04-9879-811 פקס 04-992-303</p>
<p>בית כנסת יצחק ואברהם אבינו רח' שפרינצק, נהריה</p> 	<p>זם התוכנית :</p> <p>ועד בית הכנסת אברהם אבינו - רח' שפרינצק נהריה . מר יצחק שמישווילי :051-700906 0508372082</p>
<p>בית כנסת יצחק ואברהם אבינו רח' שפרינצק, נהריה</p> 	<p>מגיש התוכנית :</p> <p>ועד בית הכנסת אברהם אבינו - רח' שפרינצק נהריה . מר יצחק שמישווילי :051-700906 0508372082</p>
<p>אריה דודר אדריכך רחוב קפלן 17 נהריה טל 827 226 רש"ז 08 21941</p>	<p>עורך התוכנית: אדריכל אריה דודר רחוב קפלן 17 נהריה. טל . 04-9927226</p>