

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15667
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.1.06 לאשר את התכנית
תוצל גדי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

חזרה על אישור תכנית מס' 15667/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5507
מיום 19.3.06, חל"א 2305

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה
תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

תוכנית שינוי תב"ע מס' גנ/ 15667

עורך התכנית
אדריכל ומתכנן ערים
יוחנן ברנדייס נהריה

תאריך 9.10.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי : נהריה

שם ישוב : נהריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

"תוכנית שינוי למתאר מספר גן / 15667 הגדלת אחוזי בנייה ברח' ש. רייך 13 נהריה.

1.2 מקום התוכנית: מחוז : צפון

תחום שיפוט מוניציפלי : נהריה

עיר : נהריה

רחוב : ש. רייך 13

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 268100	צפון: 159175
מספר גוש: 18170	חלקה 112	חלקי חלקה 93

1.3 שטח התוכנית: 1117.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: רחנברג (כץ) הגר – עפ"י יפוי כח עו"ד לוריג/ניר

יזם התוכנית: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ נהריה רח' וייצמן 76
טל: 04-9921282 פקס: 04-9929341

מגיש התוכנית: י. כוכב ובניו בנייה בע"מ נהריה רח' וייצמן 76
טל: 04-9921282 פקס: 04-9929341

עורך התכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל ר. מ. 9630
נהריה רח' מסריק 2 04-9927695 פקס 04-9922456
e-mail archbran@zahav.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית תואמת תמ"א 23
התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10715 מאושרת ג/ במ 103 ו-ג/851.

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 10 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:250
- ג. נספח תנועה
- ד. תכנית פתוח
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מנחה
- מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
21.7.05	הכנה
9.10.05	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה
- שטח צבוע חום כהה
- שטח צבוע כתום ותחום כתום כהה
- שטח צבוע חום כתום לסרוגין
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע חום בהיר
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום ותחום חום כהה
- שטח צבוע אפור
- מספר מוקף בעיגול ירוק
- מספר ברבע העליון
- מספר ברבע הצידי
- מספר ברבע התחתון
- קו נקודה קו
- קו משונן
- גבול התכנית
- אזור מרכזי - קיים
- אזור מגורים מיוחד
- אזור המרכז האזרחי תרבותי ומסחרי
- אזור מגורים ג'
- דרך קיימת או מאושרת
- שצ"פ
- אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- אתר לבנין מסחרי
- חלקה רשומה ומיספרה
- מספר דרך
- מרווח קדמי
- רוחב דרך
- קו בניין
- גבול גוש

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
8%	140	8%	140	דרך מאושרת
--	--	92%	977	אזור מרכזי
92%	977	--	--	אזור מגורים מיוחד
100.0	סה"כ 1117.0	100.0	סה"כ 1117.0	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית
הגדלת אחוזי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת אחוזי בנייה לשטחים עיקרים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
15	1300	אזור מגורים מיוחד

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.

תכליות מותרות: אזור מגורים מיוחד, בניין מגורים וחנייה בקומת עמודים מפולשת.

זרז: תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחנייה.

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 (שמושים) עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין **			שטח מגרש מקסימלי	סח"י	שטח מקסימלי עיקריים	שטח מקסימלי שטחי	שטח מקסימלי לכסוי הקרקע (תכנית)	סח"י	גובה בנין מקסימלי מעל פני הקרקע *		מס' יחיד למגרש	מס' יחיד לזונוס
		קדמי	אחורי	צדדי							מס' קומות	במטרים		
אזור מגורים מיוחד	977	5	5	4.5	202	מותרת למפעל הכניסה	133	69	50	202	6	15	4"	15.3

* הגובה מעל למפעל הכניסה כולל פני מעלית וח. מדרגות, ומאגרי מים לכניסי אש.
** ק.ב. קדמי ואחורי לצווןטראות 3.0 מ'

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות: חפוי חזיתות בחומר קשיח באישור מהנדס הועדה

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 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. 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. 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 כלליות

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.

2. היטל השבחה :

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

3. 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.
נקז שטחי החנייה לכוון מגרש המבקש.

4. עתיקות :

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

5. הוראות חג"א :

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

6. כיבוי אש :

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

7. סדורים לנכים :

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן

8. בנייה ברשות רבים :

היות ומדובר באתר בנייה שבמרכז העיר, כתנאי למתן היתר על היזמים להבטיח בטיחות שלום הציבור ומניעת כל הפרעה למעבר הולכי רגל/ או כלי רכב בכל דרך שיוזרה מהנדס העיר.

9. "חזות הבניין וחומרי הגמר"

חזות המבנה, חומרי הגמר וצבעם יהיו לשביעות רצון מהנדס העיר.

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:

רוזנברג (כץ) הגר עפ"י יפוי כח עו"ד לוריג / ניר

יזמי התכנית:

י. כוכב ובניו בנייה בע"מ נהריה רח' ויצמן 76

04-9921282 פקס: 04-9929341

מגיש התוכנית:

י. כוכב ובניו בנייה בע"מ רח' ויצמן 76 נהריה

טל: 04-9921282 פקס: 04-9929341

עורך התוכנית:

ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630 נהריה מסדיק 2

טל' 04-9927695 פקס 04-9922456

e-mail archbran@zahav.net.il

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