

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15454
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.10.06 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15454
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 551
מיום 27.3.06

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה
תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

תוכנית שינוי תב"ע מס' ג/ 15454

עורך התכנית
אדריכל ומתכנן ערים
יוחנן ברנדייס נהריה

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 ג/ 15454
הגדלת אחוזי בניה ותוספת 1 יח"ד

1.2 מקום התוכנית: מחוז: צפון

תחום שפוט מוניציפלי – נהריה

עיר : נהריה רחוב : המיסדים / סוסקין

נ.צ. מרכזי		מזרח: 209200	צפון: 768300
מספר גוש	חלקות מאוחדות	חלקי חלקות	
18168	12+11 (201, 200 ארעל)	40	

1.3 שטח התוכנית: 2476.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

שמרת, ארז , נהריה רח' בלפור 24 . נייד 0522479778

בעל הקרקע:

י.ר.ש. גילרון חב' לבנין בע"מ בלפור 24 נהריה נייד 0522479778

יזם התוכנית:

י.ר.ש. גילרון חב' לבנין בע"מ בלפור 24 נהריה נייד 0522479778

מגיש התוכנית:

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

עורך התכנית:

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תנ"א 31 - התוכנית תואמת.
ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת.

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/12236, ג/10715, ג/ב"מ 103 ו-ג/851 מאושרות.

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 - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מחייב
- ד. נספח בינוי - מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12.12.2004	הכנה
14.8.05	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| - גבול התכנית | קו כחול עבה |
| - אזור מגורים מרכזי | שטח צבוע חום |
| - אזור מגורים ג' | שטח צבוע צהוב |
| - אזור מגורים מיוחד קיים | שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה |
| - אזור מגורים מיוחד 2 - מוצע | שטח צבוע כתום עם קוים שחורים באלכסון |
| - דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| - אתר לבנין צבורי לא מסחרי | שטח צבוע חום ומותחם חום |
| - שטח צבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| - רכבת ישראל | שטח צבוע אפור כהה |
| - מספר הדרך | מספר ברבע העליון |
| - מרווח קדמי | מספר ברבע הצדדי |
| - רוחב הדרך | מספר ברבע התחתון |
| - מספר חלקה רשומה | מספר מוקף עיגול ירוק |
| - מס' חלקה זמני | מספר מוקף באלפיפסה |
| - קו בנין | קו נקודה קו באדום |
| - גבול גוש | קו משונן |

1.10 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
24.7	613.0	24.7	613.0	דרך מאושרת
--	--	75.3	1863.0	אזור מגורים מיוחד
75.3	1863.0	--	--	אזור מגורים מיוחד 2
100.0	2476.0	100.0	2476.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תוספת יח"ד בקומה 7 מבלי לשנות את גובה הבנין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה לשימוש עיקרי מ-144% המאושרים ל-152%, ובטול

שטח שרות מתחת למפלס הכניסה.

הגדלת הצפיפות -- 34 יח"ד במקום 33 יח"ד מאושרות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד /	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
34	2831.7	מגורים מיוחד 2
-	-	תעשיה
-	-	מסחר ומשרדים
-	-	מבני ציבור
-	-	מלונאות

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.

מגורים מיוחד 2: בתי מגורים, מחסנים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים קשורים לדיירי הבית.
דרך: 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 (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' יחיד לזכרון		
		קוי בניה			מעל מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	מס' יחידים	במטרים *				
מגורים מיוחד 2	1863	קדמי	אחורי	צדדי										5	5	5	232

* גובה הבניה יממד ממפלס 000 + עד קצה מעקה הגג (לא כולל פיר מעלית, ח. מדרגות, ומתקן סולרי).

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות: חפז 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.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים 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.

ג. - 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, והריסת המבנים הקיימים.

3. שטחים מפולשים:

השטחים המפולשים ב ק. קרקע ירוצפו ויגוננו לרווחת הדיירים וירשמו כרכוש משותף בספר רשום המקרקעין.

4 היטל השבחה:

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

5. 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, ובכפוף לנספח תנועה ותחבורה מאושר ומחייב. נקוד שטחי החנייה לכוון מגרש המבקש.

6 עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. 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: שמרת, ארז, רח' בלפור 24 נהריה נייד 0522479778

איש חתימה / NE
[Signature]

יזם התוכנית: י.ר.ש. גילרון חב' לבניין בע"מ רח' בלפור 24 נהריה נייד 0522479778

י.ר.ש. גלרון חברה
ל**בנייה ולנכסים בע"מ**
ח.פ. 3-262426-51

מגיש התוכנית: י.ר.ש. גילרון חב' לבניין בע"מ רח' בלפור 24 נהריה נייד 0522479778

י.ר.ש. גלרון חברה
ל**בנייה ולנכסים בע"מ**
ח.פ. 3-262426-51

עורך התוכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630 נהריה מסריק 2 טל 04-9927695

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