

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה
 החליטה כישיבתה מס' 2003/6 מיום 31.8.03
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית עם המלצה
 לדיון והחלטה.
 דוד קדוש יו"ר ועדת המשנה המקומית
 זורון לבב העיר והועדה

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי נהריה
 שם הישוב: נהריה

תכנית מתאר מקומית הנקראת: "תכנית מס' ג/14211 - טיילת דרומית בנהריה"

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית שתקרא: "תכנית מס' ג/14211 - טיילת דרומית בנהריה"
 (להלן: תכנית זו) ומטרתה לאפשר המשך הטיילת הקיימת דרומה עד גבול השיפוט של נהריה.

1.2 המקום:

תכנית זו חלה על שטח הנמצא לאורך חוף הים מרחוב קפלן בצפון ועד תחום השיפוט של עיריית נהריה בדרום.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	208750	צפון:	766600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
גוש 18134		14-16, 18, 19, 22, 26		
גוש 18135	83, 84	1, 7, 45		
גוש 18173		84, 85, 87, 92		

1.3 שטח התכנית:

שטח תכנית זו כ - 162.05 דונם בקירוב (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

1.4 בעלי ענין:

בעלי הקרקע

מדינת ישראל, עיריית נהריה ופרטיים.

יוזם ומגיש התכנית

עיריית נהריה

שדי געתון 19, ת.ד. 78, נהריה 22100
 טל: 04-9879891, פקס: 04-9922303

עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
 רח' יפו 145 א', חיפה 35251
 טל. 04-8514999 פקס: 04-8514455

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965
 אישור תכנית מס' 14211
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.4.06 לאשר את התכנית
 זורון לבב יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14211
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5537
 מיום 8.6.06

עורכת נספח בינוי ונוף

נאוה כהן - אדריכלות נוף בע"מ
 מושב מעונה 24920
 טל': 04-9972642, פקס: 04-9571836

יחס לתכניות אחרות

1.5

א. התכנית תואמת לתכניות הבאות:

1. תמ"א 13 - "תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים - חוף הים התיכון", שאושרה ע"י ממשלת ישראל ביום 31.7.83.

ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

1. תכנית מס' ג/במ/16 - "עין שרה מבן 12", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4022 מיום 5.7.92.

2. תכנית מס' ג/4427, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3537 מיום 7.3.88.

3. תכנית מס' ג/7582 - "עין שרה מבן 11 אזור מלונאות ונופש", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4193 מיום 17.2.94.

4. תכנית מס' ג/במ/103, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4371 מיום 16.1.96.

5. תכנית מס' ג/8242, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4799 מיום 29.8.99.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

מסמכי התכנית

1.6

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי ונוף בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

נספח בינוי ונוף - חתכים, מבטים וחלופות לכיסוי צינורות ניקוז - מסמך מנחה.

תאריך הכנת התכנית

1.7

הכנה 14.8.03

עדכון 15.2.04

עדכון להפקדה 30.11.05

עדכון למתן תוקף 9.5.06

הגדרות ומונחים

1.8

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט

1.9

גבול התכנית.	-	א. קו כחול עבה
גבול תכנית אחרת.	-	ב. קו כחול מקוטע
חוף רחצה.	-	ג. שטח ועליו גלים בצבע צהוב
שמורת חוף (בהתאם לתמ"א 13).	-	ד. שטח כתום ועליו נקודות
שמורת טבע מוכרות (בהתאם לתמ"א 13).	-	ה. שטח ועליו נקודות ירוקות
שמורת טבע מוצעת (בהתאם לתמ"א 13).	-	ו. שטח ועליו נקודות ירוקות תחום בקו ירוק - כהה מרוסק
אזור מגורים א' (במצב מאושר).	-	ז. שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב' (במצב מאושר).	-	ח. שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ג' (במצב מאושר).	-	ט. שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ד' (במצב מאושר).	-	י. שטח צבוע ורוד
אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר).	-	יא. שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר).	-	יב. שטח צבוע ירוק
שטח מסחרי (במצב מאושר).	-	יג. שטח צבוע אפור תחום בקו אפור כהה
אזור מסחרי מיוחד (במצב מאושר).	-	יד. שטח צבוע פסים אלכסוניים חומים ואפורים לסרוגין
אזור מלונאות ונופש (במצב מאושר).	-	טו. שטח צבוע צהוב תחום בקו חום
שטח לבית עלמין (במצב מאושר).	-	טז. שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע ירוק
דרך מאושרת.	-	יז. שטח צבוע חום בהיר
טיילת שפת ים (במצב מאושר).	-	יח. שטח צבוע פסים אלכסוניים ורודים וירוקים לסרוגין
מספר הדרך.	-	יט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
קו בנין קדמי, במטרים.	-	כ. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
רוחב הדרך, במטרים.	-	כא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
גבול גוש.	-	כב. קו שחור ועליו משולשים
גבול חלקה רשומה.	-	כג. קו ירוק דק
מספר חלקה רשומה.	-	כד. מספר מוקף בעיגול ירוק
מבנה להריסה.	-	כה. שטח מותחם בקו צהוב
דרך לביטול.	-	כו. שטח ועליו קווים מקבילים בצבע אדום
שביל ציבורי	-	כז. שטח צבוע ירוק בהיר ועליו קווים מקבילים בצבע ירוק כהה

טבלת שטחים

1.10

מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
99.72	161.60	90.50	146.65	חוף רחצה
-	-	7.15	11.59	שטח טיילת
-	-	1.38	2.24	שטח ציבורי פתוח
0.28	0.45	-	-	שביל ציבורי
-	-	0.97	1.57	דרכים
100.00	162.05	100.00	162.05	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

לאפשר פיתוח טיילת וחוף רחצה דרומה עד גבול השיפוט של נהריה, לרבות ריצוף וסלילת הטיילת, שיקום דרך הפטרולים הקיימת, הקמת פינות ישיבה ורחבות תצפית, כולל פרגולות הצללה ומתקנים נילווים.

2.2 עיקרי התכנית

- א. קביעת דרכי הגישה והחניה לטיילת ונגישות לחוף.
- ב. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.
- ג. קביעת הוראות לגבי התשתיות ופיתוחם.

3. הוראות התכנית

3.1 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

רשימת תכליות ושימושים לפי אזורים

<p>חוף רחצה כהגדרתו בתמ"א 13 המיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים, למתקנים לפעילויות הנילוות שהם מבנים ומתקנים לשירותי חוף, שירותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט, טיילת, גינון להצללה ולנוי לרבות פרגולות הצללה, מתקנים לפיקניק, קיוסקים, מקומות חניה וכיוצ"ב.</p>	-	<p>חוף רחצה</p>
<p>מיועד למעבר הולכי רגל ורכב חירום.</p>	-	<p>שביל ציבורי</p>

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

ד		ג						ב			א
גובה בנייה מקסימלי**		שטח בנייה מקסימלי* במטרים רבועים						קניי בנין במטרים			האזור ושימושים עיקריים
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתנות למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	חוף רחצה וטיילת
3.50	1	380	380	60	320	-	380	5	5	5	

הערה לעמודה ג' - שטח בנייה מקסימלי

שטחי הבנייה יחולקו כלהלן:

40 מ"ר (שטחים עיקריים) לתחת טרנספורמציה.

40 מ"ר (שטחים עיקריים) למבנה שירותים.

90 מ"ר (שטחים עיקריים) - 30 מ"ר לכל אחד משלשת מבני ההסעדה + 60 מ"ר (שטחי שירות) - 20 מ"ר לכל אחד משלשת המבנים.

150 מ"ר (שטחים עיקריים) למכון בייב (קיים).

הערה לעמודה ד' - גובה הבנייה

גובה הבנייה ימדד מפני קרקע סופית

3.3 הוראות נוספות לתכנית

3.3.1 תכנית בינוי ופיתוח

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב, אולם בסמכות מתכנן המחוז ונציג המשרד לאיכות הסביבה, לאשר שינויים מזעריים, אשר אינם משפיעים על עקרונות התכנון של התכנית המאושרת.
כל שינוי מהותי, יחייב אישור הועדה המחוזית. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תשריט בינוי מפורט, בקנה מידה 1:500, על ידי הועדה המקומית.
תשריט הבינוי יציג את העמדת המבנים, גובהם, גישה וחניות, הפיתוח הסביבתי, וכל דבר נוסף שיועלה על ידי הועדה המקומית.
בתחום המזונונים האחסנה תהיה סגורה ובתחום המבנה בלבד.

3.3.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות, הגגות וגווני החומרים ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3 פיתוח שטחים פתוחים

- 3.3.3.1 פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף.
- 3.3.3.2 כל עבודות הפיתוח המתבצעות בסמוך לקו המים תהינה בתיאום עם נציג רשות הטבע והגנים.
- 3.3.3.3 בשלב הביניים, עד לביצוע החפירות ע"י רשות העתיקות (בתחום התל הארכיאולוגי הדרומי) יוחלקו פאות הגבעה הקיימת ותתבצע שתילת צמחיה ע"ג התל.
- 3.3.3.4 הרחבה שבקצה רחוב שז"ר (ממערב לטיילת), לרבות המרפסת הכלולה בתכנית ג/14575, תהיה פתוחה וללא שימושים מלבד שטח ציבורי.

3.3.4 תשתיות

3.3.4.1 תשתיות זורמות

- א. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. 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.

3.3.4.2 חשמל

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 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.

3.3.4.3 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.4 תוראות כלליות

3.4.1 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל
קרקעות בבעלות פרטית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית נהריה.

3.4.2 איחוד וחלוקה

התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש כמשמעותה בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
במידה ויידרש איחוד/חלוקה מחדש, הנושא יטופל בועדה המקומית (בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה).

מבנים קיימים

3.4.3

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

מבנים להריסה

3.4.4

הועדה המקומית תפעל להריסת מבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

חניה

3.4.5

א. החניה תהיה בתחום התכנית (כמוראה בנספח הבינוי והנוף), בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ג. בתחום החניונים יתוכננו רצועות גינון שיכללו עצים, ברווח של חניה אחת לכל 10 מקומות ולא פחות מ-2 מ' רוחב.

זכויות מעבר

3.4.6

א. לא יותר גידור ויובטח המעבר החופשי לאורך החוף ואליו.

ב. זכות המעבר לאורך הטיילת תשמר גם בזמן הופעות, מהצד המזרחי של התיאטרון הפתוח.

תנאים להוצאת היתר בניה / פיתוח

3.4.7

א. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח של הטיילת יהיה פינוי הפסולת.

ב. תנאי למתן היתר לפיתוח המשך רחוב שז"ר יהיה פרוק הקיר בצידו הצפוני של הרחוב.

ג. תנאי לכל פיתוח מצפון לרחוב שז"ר (לא כולל רחוב שז"ר והמרפסת שבקצהו הכלולה בתכנית ג/14575) יהיה השלמת הפיתוח בתחום תכנית ג/14575.

ד. תנאי לבנית קיוסק יהיה השלמת תוואי הטיילת בסביבתו.

כיבוי אש

3.4.8

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

סידורים לנכים

3.4.9

קבלת היתרי בניה מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.10 עתיקות

כל השטח הכלול בתכנית זו, נמצא בתחום שטח ארכיאולוגי מוכרז.

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

4. חתימות וחותמות

יזום ומגיש התכנית: עיריית נהריה

עורך התכנית:

יצחק פרוינד
עורך תכנית הקטרים פרוייקטים בע"מ.

מספרנו: 45/D/76
תאריך: 20.8.03, 15.2.04
עדכון להפקדה: 30.11.05
עדכון למתן תוקף: 9.5.06