

15-06-2006

# מחוז הצפון

## מרחב תיכנון מקומי - נהריה

## תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

### תוכנית מפורטת מס' ג/נה/ מק/78

2006-07-06  
 איגוד לבני תל אביב  
 מחלקת תכנון  
 מנהל האזור הטכני

ועדה מקומית נק"ק  
 אישור חכנית מס' ג/נה/מק/78  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 200607 ביום 15.5.06  
 סמוכ"ל תכנון יו"ר הועדה

עורך התכנית  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 יוחנן ברנדייס נהריה

הודעה על אישור תוכנית מס' 78	24.5.06	ביום	78
פורסמה בעיתון	24.5.06	ביום	78
תבנית מקומי	25.5.06	ביום	78

הועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה	78
הודעה על אישור תכנית מס'	ג/נה/מק/78
פורסמה ב.פ.	5543
מיום	22.6.2006
עמוד	3868

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נהריה

תחום שיפוט מוניציפאלי : נהריה

שם ישוב : נהריה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/נה/מק/78  
שינוי לתוכנית ג/במ/13, ג/6355, ג/4427

#### 1.2 מקום התוכנית : מחוז : צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי - נהריה

עיר : נהריה רחוב : בלפור

נצ מזרח 208500			
מספר גוש	חלקי חלקה	מגרשים עפ"י תב"ע	חלקי מגרשים עפ"י תב"ע
18134	7	329, 328, 327, 326, 325	1108, 1109
18135	19		

#### 1.3 שטח התוכנית : 6.667 דונם .

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עין שרה בע"מ הר - סיני 3 תל אביב  
טל: 0502001216

יזם התוכנית: משאלי שלומי ת.ז. 22887111 דוד אלעזר 5 נהריה  
טל: 0545501446

מגיש התוכנית: משאלי שלומי ת.ז. 22887111 דוד אלעזר 5 נהריה  
טל: 054551446

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

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תנ"א 31 - התוכנית תואמת .

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/בי"מ 13 ו-ג/6355 וג/4427 מאושרות, בנושא

קו בניין ובינוי, בכל שאר הנושאים תחולנה הוראות תכניות המתאר שבתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח בנושאים

המוזכרים בתוכנית זו, יהיו הוראותיה עדיפות.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה וחניה - מסמך מנחה

ד. נספח בינוי - מסמך מנחה

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
5.2.2006	הכנה
7.3.2006	עדכון
12.6.2006	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         |
| - דרך קיימת מאושרת   | שטח צבוע חום בהיר   |
| - אזור מגורים ב'     | שטח צבוע תכלת       |
| - חלקה רשומה ומספרה  | מס' מוקף עיגול ירוק |
| - מס' מגרש עפ"י תב"ע | מס' בתוך מגרש       |
| - מס' מגרש ארעי      | מס' מוקף באליפסה    |
| - מספר הדרך          | מספר ברבע העליון    |
| - מחוז קדמי          | מספר ברבע הצדדי     |
| - רוחב הדרך          | מספר ברבע התחתון    |
| - גבול גוש           | קו משוון            |
| - קו בנין            | קו נקודה קו         |

**1.10 טבלת שטחים:**

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
24.2	1613.0	24.2	1613.0	דרך מאושרת
75.8	5054.0	75.8	5054.0	אזור מגורים ב'
100.0	6667.0	100.0	6667.0	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

**1. איחוד מגרשים**

**2. קביעת הוראות בנייה חדשות:**

- 2.1 - יצירת מגרש מגורים גדול אחד לטובת מבן שיכיל 19 יחיד (קוטגים).
- 2.2 - הקטנת קו הבניין הצידי (מערבלי) : 4.00 מ' במקום 5.00 מ'.
- 2.3 - הקטנת המרווחים בין הבניינים כ- 5.00 מ' ממתווה הבניין. (ממבנה החניה המקורה עד למבנה השכן מתקבל מרחק כ- 2.00 מ').
- 2.4 - יצירת תוואי פנימי לגישה מהרחוב לתחום המבן. תוואי זה חוצה את המבן בין 2 שורות המבנים המוצעות.
- 2.5 - קביעת שער בכניסה ושער ביציאה ממנו.
- 2.6 - הגדלת התכסית המרבית 45% במקום 35%.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

הקמת 19 יח' קוטגים עם חניות פרטיות מקורות, עפ"י ג/ב"מ 13

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

לפי תכנית ג/ב"מ 13 מאושרת

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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 ב' :** מגורים, חניות מקורות.

**דרך :** תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בתכנית ג/ב"מ 13 מאושרת

כולל עליות גג ומצללות בטון בתחום 40% מהמרווחים.

### 3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות: כתנאי למתן היתר בניה, כל הקירות החיצוניים של המבנים לחופו

חיפוי חיצוני קשיח שסוגו טיפוסו וציבעו יובאו לאישור מהנדס העיר.

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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. תוואי מעבר:

רוחב תוואי המעבר לא יקטן מ-5.4 מ' ולא תותר בו כל בנייה.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. אשפה:

פתרון סילוק האשפה יהיה לשיעור רצון מהנדס העיר ומנהל מחלקת התברואה של עיריית נהריה. כתנאי להיתר יש להמציא אישור המשרד לאיכות הסביבה שלפיו הקרקע נקייה מחומרי אסבסט. פינוי עודפי עפר יבוצעו לאתר פסולת מוסדר בלבד.

## ג. - הוראות כלליות

1. אחד : תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד מגרשים בהתאם למצוץ בתשריט.

2. 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.

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, זהריסת המבנים הקיימים.

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 (התקנות מקומות חניה תש"לג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא יינתן היתר בניה מכוח התכנית זו ללא הכנת תכנית הסדרי חניה בתוך המגרש ע"י מהנדס תנועה וחניה. תותר הקמת חניה פרטית מקורה בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 ממ"ר ליחידת ד"ר ע"פ תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6. עתיקות :

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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצע היזם על פי תנאי דשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות 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 ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. הוראות פקוד העורף :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם להוראות פקוד העורף.

8. כיבוי אש :

היזם ימציא אישור דשות - הכבאות לרוחב התוואי ולרדיוס הסבוב הנוצר בתוואי זה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

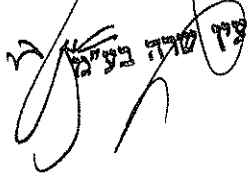
4.1 שלבי ביצוע: אין

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: עין שרה בע"מ רח' הר סיני 3 תל אביב



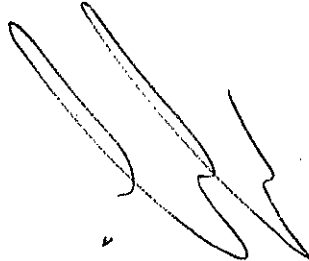
טל: 0502001216

יזם התוכנית: משאלי שלומי ת.ז. 22887111 רח' דוד אלעזר 5 נהריה



טל: 0545501446

מגיש התוכנית: משאלי שלומי ת.ז. 22887111 רח' דוד אלעזר 5 נהריה



טל: 0545501446

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

archbran@zahav.net.il

**ברנדייס יוחנן**  
אדריכל מוקדסה מ.ר. 9630  
רח' מסדיק 2 - נהריה  
טל: 04-9927695 פקס: 04-9922458