

הודעה על אישור תכנית מס' 15560  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5585  
 מיום 28.9.06

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
15560 אישור תכנית מס'  
 הועדה הממוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24.5.06 לאשר את התכנית  
 הרצל גדז'  
 יו"ר הועדה הממוזית סמנכ"ל לתכנון

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה

תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

תוכנית שינוי תב"ע מס' גנ/ 15560

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
15560 הפקדת תכנית מס'  
 הועדה הממוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13.8.05 להפקיד את התכנית  
 הרצל גדז'  
 יו"ר הועדה הממוזית

עורך התכנית  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 יוחנן ברנדייס נהריה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15560  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490  
 מיום 5.2.06

## 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 גז/ 15560  
הגדלת אחוזי בניה ותוספת 1 יח"ד

#### 1.2 מקום התוכנית: מחוז: צפון

תחום שפוט מוניציפלי – נהריה

עיר : נהריה רחוב : בלפור 71

נ.צ מזרח: 208660	צפון: 767095
מספר גוש	חלקי חלקות
18174	חלקה
18173	21
	84

#### 1.3 שטח התוכנית: 1.115 דונם במדידה ממוחשבת.

#### 1.4 בעלי עניין:

##### בעל הקרקע:

מ. מ. י רח' פלי"ם 15 חיפה  
טל: 04-8630855 פקס: 04-8645537

##### יזם התוכנית:

י. ד. ג בע"מ רח' לוחמי הגטאות 13/10 נהריה  
טל: 04-9924016 פקס: 04-9512967

##### מגיש התוכנית:

י. ד. ג בע"מ רח' לוחמי הגטאות 13/10 נהריה  
טל: 04-9512967 פקס: 04-9512967

##### עורך התכנית:

ברנדייס יוחנן אדריכל ד. מ. 9630  
נהריה רח' מסריק 2 04-9927695 פקס 04-9922456  
archbran@zahav.net.il

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

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

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מנחה
- ד. נספח בינוי - מסמך מנחה

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1.3.2005	הכנה
4.9.05	עדכון
31.10.05	עדכון

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| קו כחול עבה                      | - גבול התכנית              |
| שטח צבוע צהוב                    | - אזור מגורים ג' - קיים    |
| שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה   | - אזור מגורים מיוחד - מוצע |
| שטח צבוע כתום                    | - אזור מגורים א'           |
| שטח צבוע חום בהיר                | - דרך מאושרת               |
| שטח צבוע חום ומותחם חום          | - אתר לבנין צבורי לא מסחרי |
| שטח צבוע צהוב משובץ ירוק באלכסון | - בית קברות                |
| שטח מוקף עיגול ירוק              | - מספר חלקה רשומה          |
| קו מרוסק כחול                    | - גבול תכנית סטטורית       |
| קו נקודה קו                      | - קו בנין                  |
| מספר ברבע העליון                 | - מספר הדרך                |
| מספר ברבע הצדדי                  | - מרווח קדמי               |
| מספר ברבע התחתון                 | - רוחב הדרך                |
| קו משונן                         | - גבול גוש                 |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
28.5	318.0	28.5	318.0	דרך מאושרת
71.5	797.0	--	--	אזור מגורים מיוחד
--	--	71.5	797.0	אזור מגורים ג'
100.0	1115.0	100.0	1115.0	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

תוספת יח"ד אחת והגדלת אחוזי בנייה לסגירת חללים בקומה א' בניין מאושר בבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה לשימוש עיקרי מ-107% המאושרים ל-120%.

הגדלת הצפיפות - 11 יח"ד במקום 10 יח"ד מאושרות. במסגרת קוי הבנין המאושרים.

ההגדלת התכסית מ-35% ל-50%.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד /
מגורים	956.4	11

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: מגורים, מחסנים, חניות מקורות.  
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 תשע"ב 1992)

מס' יחיד / מס' יחיד לזוים	צמפות / מס' יחיד למגורש מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קוי בנין . . .			גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		במטרים	מס' קומות	שטח יח"ע	לסיו הקרקע (תכנית)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי			אחורי	צדדי
13.8	11 יחיד	17.0	5	185	50	65	120	---	185	5	5	4.5	797	מגורים מיוחד

\* גובה הבנין ימדד ממפלס 000 + עד קצה מעקה הגג (לא כולל פיר מעלית, ח. מדדנות, ומתקן סולרי).  
 \*\* קו בנין קדמי ואחורי 3.0 מ' להבילטת גוזטראות.

### 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.

#### 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 חי' 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. היטל השבחה:

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

### 4. 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, " לא יינתן היתר בניה מכוח התוכנית זו ללא הכנת תכנית הסדרי חניה בתוך המגרש ואישורה על ידי משרד התחבורה.

### 5. עתיקות:

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

### 6. הוראות פקוד העורף:

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

### 7. 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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת, ותישגו דינה לצרכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא תוקמה השטח ונחתם עטניו הסכם מתאים בניגוד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וענין כל דין.

בעל הקרקע: מ. מ. י. רח' פלי"ם 15 חיפה

טל: 04-8630855 פקס: 04-8645537

בין השטח ובעליו התכנית, אין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וענין כל דין.

*Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text "משרד התכנון והבניה" (Planning and Building Authority).*

יזם התוכנית: י. ד. ג. בע"מ רח' לוחמי הגטאות 13/10 נהריה

טל: 04-9512967 פקס: 04-9924016  
ח.פ. 511970535  
טל: 04-9924484

מגיש התוכנית: י. ד. ג. בע"מ רח' לוחמי הגטאות 13/10 נהריה

טל: 04-9512967 פקס: 04-9924016  
ח.פ. 511970535  
טל: 04-9924484

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

archbran@zahav.net.il

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