

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה
תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

15310 מס' ג/ תוכנית מפורטת

עורך התכנית
אדריכל ומתכנן ערים
יוחנן ברנדייס נהריה

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15310 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13.9.06... לאשר את התכנית הד"ר גדזי סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15310 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5627 מיום 7.2.07
--

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי : נהריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מפורטת מס' ג/15310

שינוי חלקי לתכניות מפורטות ג/ב"מ 14, ג/9088, עין שרה.

1.2 מקום התוכנית: מחוז: צפון

תחום שיפוט מוניציפלי: נהריה

עיר : נהריה

רחוב : רח' הרצל 124

צפון: 766750		מזרח: 209000	
מספר גוש	חלקי חלקות	מגרש עפ"י תב"ע	חלקי מגרשים
18134	29 - 28	247	1043, 1050

1.3 שטח התוכנית : 2484.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנשארדי איראני הוויה פרדס איראני עין שרה - נהריה
טלפון : 054-6889087

יזם התוכנית: מנשארדי איראני הוויה פרדס איראני עין שרה - נהריה
טלפון 054-6889087

מגיש התוכנית: מנשארדי איראני הוויה טלפון: 054-6889087

עורך התכנית : ברנדייס יוחנן אדריכל ר. מ. 9630
נהריה רח' מסריק 2 049927695 פקס 049922456
e-mail archbran@zahav.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית מהווה שינוי לג/ ב"מ 14, ג/ 9088, המאושרות. 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 9 עמודים
 - ב. תשריט בקני"מ 1:250
 - ג. נספח בניוי
 - ד. נספח חנייה ופתוח
 - ה. נספח גושים וחלקות
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מסמך מנחה
- מסמך מנחה
- מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.9.2004	הכנה
15.05.2005	עדכון
24.10.05	עדכון
11.10.06	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 כתום - אזור מגורים א'
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'
- שטח צבוע מותחם בכתום כהה - אזור מגורים ג' מיוחד מוצע
- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה - אזור למבני ציבור
- שטח צבוע ירוק - ש.צ.פ.
- שטח צבוע חום - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע ירוק וורוד באלכסון - דרך משולבת
- שטח צבוע ירוק מותחם באדום - דרך להולכי רגל
- מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה רשומה
- מספר מוקף בעיגול שחור - מספר מגרש עפ"י תב"ע
- מספר ברבע העליון - מספר הדרך
- מספר ברבע הצדדי - מרווח קדמי
- מספר ברבע התחתון - רוחב הדרך
- קו משוץ - גבול גוש
- קו נקודה קו נקודה - קו בניין
- קו שחור עבה - מבנה קיים

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
33.2	825.0	33.2	825.0	דרך מאושרת/קיימת
18.6	461.0	18.6	461.0	רחוב משולב
48.2	1198.0	--	--	אזור מגורים ג' מיוחד
--	--	48.2	1198.0	אזור מגורים ג'
100.0	2484.0	100.0	2484.0	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

1.2 מטרת התוכנית: הקמת בנין של 14 יח"ד בשני אגפים בני 5 קומות .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ג' מיוחד וקביעת הוראות בנייה בדבר הגדלת צפיפות וגובה הבנינים, מ- 4 קומות עד 5 קומות (מ- 14.5 מ' עד 17.0 מ', לא כולל פיר מעלית וח'. מדרגות).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד /
מגורים	1354	14

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.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחנייה.
רחוב משולב: ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל תשתיות מדרכות וחנייה.
מגורים ג' מיוחד: בתי מגורים, כן תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהדירה כגון: משרדי הנדסה, רפואה, אדריכלות, הנהלת חשבונות וכיו', בגודל של עד 20.0 מ"ר ליחיד ובתנאי שלא יהוו מטרד לשכנים.
מחסנים יבנו בקומת הקרקע

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתקנים תשע"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדונם	סח"כ יחיד בשטח התכנית	גובה בניה מקסימלי *		שטח בניה מקסימלי באחוזים							קוי בנין **			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמונים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סח"כ	לסני הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מותח למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
11.6	14													1198	מגורים ג' מיוחד
		17	5 קומות	178	50	65	113	---	178	5	5	4			

* הגובה מעל מפלס הכניסה אינו כולל פיר מעלית ות' מדרגות.
** בתנאים למסומן בתשריט

א. חזות המבנים בתחום התוכנית

1. החומרים והציפויים וצבע הזיתות המבנה, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים שבתוך המבנה וחומרי הגמר של הפיתוח יהיה עמידים ובאישור מהנדס העיר.
2. לא תותקן צנרת כלשהיה (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
3. במידה ויתוכנן גג משופע יצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו.
4. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה שיינתן כדיון.
5. על גג פיר המעלית תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצורכי הבניין ו/או מתקני סלולר למיניהם.
6. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתוכניות טכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
7. מסתורי הכביסה והמזגנים יכללו במסגרת תוכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

ב. תוכנית פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תוכנית פיתוח מגרש בק"מ 1:250, על רקע תוכנית המדידה ותוכנית קומת הכניסה. תכנית הפיתוח:
1. תהיה תואמת לתוכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.
 2. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).
 3. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה.
 4. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
 5. תכלול גיטון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר.
- ג. 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 הנקוז 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'.

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.

ה. - 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.

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.

5. הוראות פקוד העורף:

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. אשור הצבת מתקנים טכניים על גג פיר המעלית / ח'. מדרגות:

הצבת מתקנים טכניים כלשהם (לרבות דודי שמש, קולטנים וכ"ו) על גג פיר המעלית/ח' מדרגות תותר רק בהתאם לבינוי שיאושר ע"י מהנדס בעיר. מכלל זה יוצאים אנטנה מרכזית וצלחות כבלים לשירות דיירי הבניין.

8. שמירת הנקיון אתר הבנייה ופינוי פסולת:

על היזמים לדאוג כי במהלך העבודה ישמר האתר נקי מכל פסולת. עם תום העבודה ימציא היזם לועדה המקומית כתנאי לקבלת "טופס 4" אשורים / או אסמכתאות חתומים ע"י מפעל י אתר הפסולת אשר אליו הועברה הפסולת.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע : אין

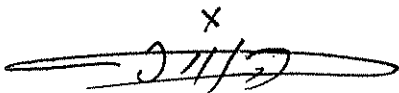
4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

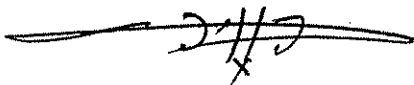
בעל הקרקע: מנשארדי איראני הוויה פרדס איראני עין שרה - נהריה

טלפון : 054-6889087

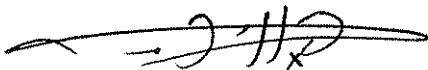
X


יזם התוכנית: מנשארדי איראני הוויה פרדס איראני עין שרה - נהריה

טלפון : 054-6889087



מגיש התוכנית: מנשארדי איראני הוויה עין שרה נהריה



עורך התוכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630 נהריה רח' מסריק 2

נהריה טל' 04-9927695 פקס 04-9922456

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