

16.12.66

3005704

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה ותשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' גנ/15736
 הועדה המחוזית לתכנון ומניה החליטה
 ביום 30.10.66 לאשר את התכנית
 חתום: ~~ח' גנ"י~~
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' גנ/15736
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5617
 מיום 15.1.67

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה
 תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

15736 תוכנית שינוי תב"ע מס' גנ/15736

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 מס' גנ 15736/ תכנית שינוי לתכניות מתאר ג 10715/ ג ב"מ 103 ו-ג / 851 / הגדלת צפיפות, אחוזי בנייה, ותוספת קומות".

1.2 מקום התוכנית: מחוז :

צפון

תחום שפוט מוניציפלי : נהריה

עיר : נהריה

רחוב : ויצמן 59

צפון : 768075		מזרח : 209075		נ.צ. מרכזי
חלקי חלקה 60	76,11	חלקות	18170	מספר גוש :

1.3 שטח התוכנית : 2701.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

רוזנבלט יואל, קדן פפי
רוס חברה "למסחר ונאמנות בע"מ"
רח' ויצמן 59 - נהריה טל: 04-9920051

יזם התוכנית:

רוזן צבי ובניו בע"מ ח.פ.: 512842469
רח' ש"י עגנון 42 - נהריה טל: 04-9510216

מגיש התוכנית:

רוזן צבי ובניו בע"מ ח.פ.: 512842469
רח' ש"י עגנון 42 - נהריה טל: 04-9510216

עורך התוכנית:

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית תואמת תמ"א 23 מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10715 מאושרת ג/ במ 103 ו-ג/851. 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
- ב. תשריט בקני"מ 1:250
- ג. נספח הסדרי תנועה וחניה
- ד. נספח בינוי

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22.06.05	הכנה
21.12.05	עידכון
31.1.06	עידכון
12.3.06	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 חום כהה - האזור המרכזי
- שטח צבוע חום וכתום ולסירוגין - אזור המרכז האזרחי תרבותי מסחרי - קיים
- שטח צבוע צהוב ותחום כתום כהה - אזור מגורים מיוחד - מוצע
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת מאושרת
- שטח צבוע ירוק - שצ"פ
- שטח צבוע חום ומתחם חום - אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- מספר מוקף בעיגול ירוק - מס' חלקה רשומה
- מספר מוקף בעגול מקוקו - חלקה מבוטלת
- מספר מוקף באליפסה - מס' חלקה ארעי
- מספר ברבע העליון - מספר דרך
- מספר ברבע הצידי - מרווח קדמי
- מספר ברבע התחתון - רוחב דרך
- קו מקוקו - גבול חלקה לבטול
- קו משונן - גבול גוש
- קו ונקודה באדום - קו בניין
- קו שחור רציף - בנין בבנייה
- קו שחור מקוטע - בניין להריסה

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
13.40	362.0	13.40	362.0	דרך מאושרת
--	--	86.60	2339.0	אזור מגורים מיוחד
86.60	2339.0	--	--	אזור המרכז האזרחי תרבותי מסחרי
100.0	2701.0	100.0	2701.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

הגדלת אחוזי בניה, תוספת 13 יח"ד והוספת 4 קומות.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
48	4058.1	מגורים

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.

תכליות מותרות:

אזור מגורים מיוחד: בניין מגורים הכולל, מרתף למחסן תחזוקה שירשם כשטח משותף ע"ש הדיירים. חניה מבואות ומחסנים ביתיים בקומת עמודים מפולשת ו 9 קומות מגורים מעל.

דרכ: 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
 (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	שטח בניה מקסימלי באחוזים								קרי בנין ב מ'			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		מעל פני הקרקע	מעל פני הקרקע * * * מס' קומות מרתף + ע		לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
20.5	48 יח"ד	32.0	9+ ע	266.0	40.0	92.5	173.5	6.4	259.6	5	5	5	2339.0	אזור מגורים מיוחד			

* * * 4.25 מ" (הבלטת גבלית בקומות 9, 8, 7).
 ** הגובה מעל למפלס הכניסה אינו כולל פיר מעלית וח. מדרגות, ומאגרי מים.

4.0 הוראות נוספות:

4.1 חזות המבנים בתחום התכנית:

- א. שהחומרים והצפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הצבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו עמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשיעור מהנדס העיר, של כל חלקי המיבנה. לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
- ב. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) ע"ג קירות החיצונים של המבנים.
- ג. במידה ויתוכן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.
- ד. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב חזיתות שינתן כדין. ה. על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבניין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין ו/או מתקני סלולר למינהם.
- ו. הקמת מתקנים טכניים על גג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפואטו חומרי הגמר של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על גג, לרבות חדר מעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשיעור מהנדס העיר.
- ז. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח מדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהי דרך צנרת פנימית במבנה.

4.2 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.3 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז העירונית.

4.4 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.

4.5 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 המינמליים 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

מתברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.6 אשפה:

סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה
א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח (להלן).
ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מסודר.
כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המסודר.
כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המסודר, בדבר הטמנת הפסולת בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

4.7 הפקעות לצרכי צבור:

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.

4.8 אחוד וחלוקה: אחוד חלקות 11, ו-76 אושר ע"י הועדה המקומית ב- 30.6.2004.

4.9 רישום: הגשת תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום כתנאי למתן היתר.
ורישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית – תנאי למתן "טופס 4" כתנאי למתן היתר, ימציא יזם התכנית לועדה המקומית תכנית איחוד וחלוקה מחדש לצרכי רישום.
כתנאי למתן "טופס 4" ידאג היזם לבצע כל הפעולות הדרושות עד לרישום בלשכת הרישום למקרקעין השטחים שבהתאם לתכנית הפרצלציה.
היזם ימציא האסמכתא (נסח הטאבו המעודכן) שלפיו נרשמו השטחים בהתאם לתכנית המאושרת.

4.10 מבנים להריסת: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו כתנאי למתן "טופס 4".

4.11 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.

4.12 היטל השבחה:

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

4.13 חנייה:

החנייה תשמש למגורי הדיירים בלבד 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 עפ"י תכנית הסדר תנועה וחנייה ערוכה ע"י מהנדס תנועה מוסמך.
נקוז שטחי החנייה לכוון מגרש המבקש.

4.14 עתיקות:

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

4.15 פקוד העורף:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה – אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

4.16 כיבוי אש:

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

4.17 בנייה ברשות רבים:

היות ומדובר באתר בנייה שבמרכז העיר, כתנאי למתן היתר על היזמים להבטיח בטיחות שלום הציבור ומניעת כל הפרעה למעבר הולכי רגל או כלי רכב בכל דרך שיורה מהנדס העיר.

4.18 בטיחות: כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור של יועץ בטיחות מומחה.

4.19 תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה לועדה המקומית:

- א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחנייה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך.
- ב. הגשת הדמיה של המבנים, כולל הצגת חומרי הגמור וגווניהם
- ג. הבקשה תכלול תכנית גג פרטנית על כל המתקנים הטכניים, תכנית פתוח המגרש בק.מ: 1:250 על רקע תכנית מדידה ותכנית קומת קרקע.
- ד. אישור יועץ בטיחות מומחה ואשורו.
- ה. לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן להבטחת נגישות נכים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

5.1 שלבי ביצוע: אין

5.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

רוזבלט יואל, קדן פפי

רוס חברה למסחר ולנאמנות בע"מ

רח' ויצמן 59 – נהריה טל: 04-9920051

רוס - חברה למסחר ולנאמנות

יזמי התכנית:

רוזן צבי ובניו בע"מ ח.פ. 512842469

רוזן צבי ובניו בע"מ
ח.פ. 51-284246-9

רח' ש"י עגנון 42 – נהריה טל: 04-9510216

מגיש התוכנית:

רוזן צבי ובניו בע"מ ח.פ. 512842469

רוזן צבי ובניו בע"מ
ח.פ. 51-284246-9

רח' ש"י עגנון 42 – נהריה טל: 04-9510216

עורך התוכנית:

ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630 נהריה מסריק 2

טל' 04-9927695 פקס 04-9922456

Archbran@zahav.net.il

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