

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשס"ב 1985  
 אישור תכנית מס' 1552  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 06.11.06 לאשר את התכנית  
 יעל גדי  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 1552  
 פרטמטה בילקוט הפרסומים מס' 5633  
 מס' 26.2.07

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה

תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

תוכנית שינוי תב"ע מס' גנ/ 15552

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 שינוי למתאר מספר גנ/ 15552  
הגדלת אחוזי בניה ותוספת 4 יח"ד

#### 1.2 מקום התוכנית: מחוז

צפון:

תחום שפוט מוניציפלי : נהריה

רחוב : חניטה 9

עיר : נהריה

צפון : 769025		נצ מזרח : 209175
חלקי חלקות	חלקה	מספר גוש
140, 67	141	18165

#### 1.3 שטח התוכנית: 1072.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: כרמי יגאל ובתיה עפ"י יפוי כח עו"ד גבע

יזם התוכנית: קורל בונה הגליל בע"מ שד' הגעתון 26 נהריה טל: 04-9001377/8

מגיש התוכנית: קורל בונה הגליל בע"מ שד' הגעתון 26 נהריה טל: 04-9001377/8

עורך התכנית : ברנדייס יוחנן אדריכל ר. מ. 9630  
נהריה רח' מסריק 2 04-9927695 פקס 04-9922456  
e-mail 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"י/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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני" 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מנחה
- ד. נספח בינוי 2 גליונות - מסמך מנחה

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.3.2005	הכנה
22.1.2006	עדכון
13.3.2006	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'     |
| שטח צבוע תכלת                  | - אזור מגורים ב'     |
| שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה | - אזור מגורים מיוחד  |
| שטח צבוע חום כהה               | - אזור מגורים מרכזי  |
| שטח צבוע חום בהיר              | - דרך קיימת מאושרת   |
| מספר מוקף עיגול בירוק          | - חלקה רשומה ומספרה  |
| מספר ברבע העליון               | - מספר הדרך          |
| מספר ברבע הצדדי                | - מרווח קדמי         |
| מספר ברבע התחתון               | - רוחב הדרך          |
| קו נקודה קו באדום              | - קו בניין           |
| קו משונן                       | - גבול גוש           |
| קו 2 נקודות קו בכחול           | - תחום הסביבה החופית |

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
18.5	198.0	18.5	198.0	דרך מאושרת
--	--	81.5	874.0	אזור מגורים מיוחד
81.5	874.0	--	--	אזור מגורים ג'
100.0	1072.0	100.0	1072.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:  
הגדלת סה"כ אחוזי בנייה, תוספת 4 יח"ד ב 2 קומות נוספות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה לשימוש עיקרי מ-107% המאושרים ל-135% ושטחי שרות מ-65% המאושרים ל-75%.  
הגדלת הצפיפות - 14 יח"ד במקום 10 יח"ד.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד /
מגורים	1180	14
תעשייה	-	-
מסחר ומשרדים	-	-
מבני ציבור	-	-
מלונאות	-	-

## 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, בתיים, 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 לזוג	צמפות / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי (באחוזים)							קווי בנין **			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סח"צ	לסיון הקרקע (תכניות)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי			
16.0	14 יחיד	22.0	6+	210	50	75	135	---	210	5	4.5	4.5 2.70***	874.0	אזור מגורים מיוחד	

\* גובה הבנין ימדה ממפלס 000 + עד קצה מעקה הגג (לא כולל פיר מעלית, ת. מדגנות, ומתקן סולרי).  
 \*\* קו בנין קדמי ואחורי 3.0 מ' להבלטת גזוזטראות.  
 \*\*\* קו בנין צדדי מורחי של 2.70 מ' יותר רק לקיר אטום.

### 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 הבלט 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'.

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. 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.
2. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. 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, ובכפוף לנספח תנועה ותחבורה מאושר ומחייב. נקוד שטחי החנייה לכוון מגרש המבקש.
4. עתיקות:  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
5. הוראות הג"א:  
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.



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.

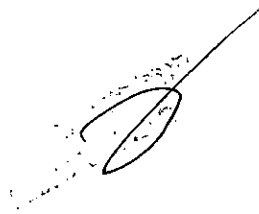
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: כרמי יגאל ובתיה עפ"י יפוי כח עו"ד גבע

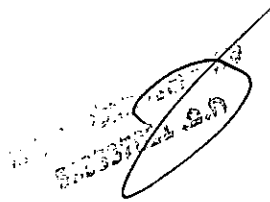
מיכאל גבע-עורך דין

מ.ר. 31168

יזם התוכנית: קורל בונה הגליל שד' הגעתון 26 נהריה 04-9001377/8



מגיש התוכנית: קורל בונה הגליל שד' הגעתון 26 נהריה 0409001377/8



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

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