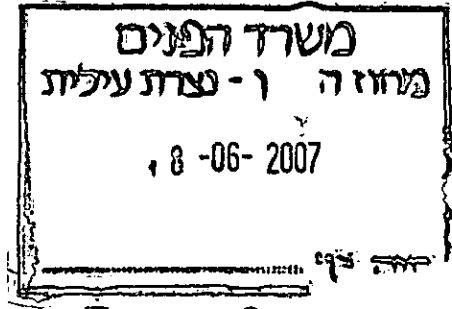
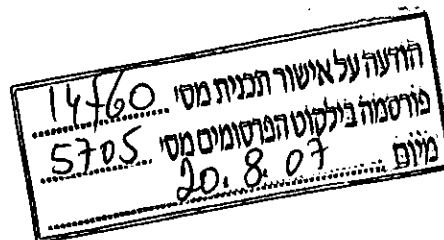


מרחב תכנון מקומי נהריה



תוכנית מפורטת מס' ג/14760 שינוי לתוכנית מתאר ג/851, לתוכנית
מפורטת ג/ב/מ 103 ולתוכנית מפורטת 10715 שבתוקף



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה
תחום שיפוט מוניציפאלי : נהריה
שם ישוב : נהריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

"תוכנית שינוי מתאר מס' ג/14760 - "אזור מגורים מיוחד" שינוי למתאר מקומית ג/851 תוכנית מפורטת ג/ב/מ103 ולתוכנית המפורטת ג/10715.

1.2 מקום התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף. המקום: העיר נהריה, רחוב בלפור פינת רחוב קפלן גוש 18173 חלקות 58 וחלק מחלקה 84

הקואורדינטות לפי רשת ישראל החדשה.

נ.צ. מרכזי לפי רשת ישראל החדשה :			
מזרח: 208/675 ,		צפון: 767/275 ,	
מספר גוש	חלקות	מגרש	חלקי חלקות
18173	58		84

1.3 שטח התוכנית:

1.354 דונם. המדידה נעשתה בשיטה פולארית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: בן שושן נכסים בע"מ. פקס: 04-9928040 טל: 04-9925074 .

יזם התוכנית: בן שושן נכסים בע"מ. פקס: 04-9928040 טל: 04-9925074 .

מגיש התוכנית: בן שושן נכסים בע"מ. פקס: 04-9928040 טל: 04-9925074 .

עורך התוכנית: דרור אריה - אדריכל, רשיון מס' 21941 רח' קפלן 17 נהריה.
טל: 04-9927226. פקס: 050-98970529

מתכנן תנועה וחניה: מהנדס דני ולין רחוב בלפור 18 נהריה טל. 04-9000250
פקס: 04-9000251

מדידה: וידר יוסי מודד מוסמן. זיו הגליל טל. 04-9522949 , 056-856804

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/851, ג/ב/מ-103, ג/10715. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות הנ"ל, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו. התוכנית אינה זקוקה להקלה מתמ"א 3/א או מתמ"א 23.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - נספח מנחה.
- ה. נספח בינוי בקנ"מ 1:250, - נספח מנחה, למעט תוכנית הפתוח שתהיה מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	מהות השינוי
28/1/04	הכנה
4/4/05	עדכון 1
2/10/05	עדכון 2 הורדת קומה (הנמכת הבנין) ושינוי התוכנית ע"פ המלצת הועדה לשימור הסביבה החופית
1/2/06	עדכון 3 ביטול הבלטת גזוזטראות למערב פרט לקומה רביעית
21/5/06	עדכון 4 תיקונים ע"פ החלטת ולחוף מיום 10/5/06 תיקונים ע"פ הנחיות דקלה מיום 18/5/06
16/8/06	עדכון 5 תיקונים ע"פ הנחיות דקלה מיום 13/8/06

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה ----- גבול התוכנית
- קו שחור עם משולשים שחורים ----- גבול גוש.
- קו ירוק ----- גבול חלקה רשומה
- קו שחור ----- גבול מגרש
- קו אדום מרוסק ----- קו בנין
- שטח צבוע כתום ----- אזור מגורים מיוחד.
- שטח צבוע בצהוב ----- אזור מגורים ג' לפי ג/851, ג/ב/מ 103 ו-ג/10715.
- שטח צבוע חום כהה ----- דרך קיימת/מאושרת.
- ספרה שחורה בתוך עגול שחור ----- מס' חלקה רשומה
- רוזטה ----- הריבוע העליון- מס' דרך. רבוע תחתון- רוחב הדרך.
רבוע ימני/שמאלי- קו בנין.

1.10 - נתונים כמותיים עיקריים.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
אזור מגורים מיוחד	1381.6 מ"ר	13

1.11 - טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע	
השטח במ"ר	אחוזים	השטח במ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	59%	אזור מגורים מיוחד	59%
798.6		798.6	
דרך קיימת ו/או מאושרת	41%	דרך קיימת ו/או מאושרת	41%
555.4 מ"ר		555.4	
סה"כ:	100%	סה"כ:	100%
1,354 מ"ר		1,354 מ"ר	

פרק 2 - מטרת התוכנית

2.1 - מטרת התוכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג לפי תוכניות ג/ב,מ 103 ו-ג/10715.
- ב. התוכנית קובעת מחדש זכויות, מיגבלות והוראות בנייה בתחומה.
- ג. התוכנית תסדיר פתרון תנועה וחניה בתחומה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- 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.
- א. באזור למגורים מיוחד יהיה השימוש המותר למגורים.
 - ב. בתחום המיועד לדרך ציבורית, יהיו השימושים למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות.

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 תשנ"ב 1992)

שם האזור	גודל מגרש במ"ר	קוי בנין			אחוזי בניה						צפיפות מגורים במגרש			
		צדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניס	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ		מס' קומות	מס' מטרים	
מגורים מיוחד	798.6	19.3- 3.3 מ' לבליטת ממ"ד. 4.5 מ' לבנין.	מערב- 4.2 מ' לבנין 3.0 מ' לבנין לגזוזטרה קומה ד' בלבד	למזרח 4.5 מ' לבנין 2 מ' לגזוזטרה לדרום: 4.5 מ' לבנין. 2.85 מ' לבליטת חדר 2 מ' לגזוזטרה	278%		173%	105%	55%	278%	5 קומות על קומת קרקע	17 מ' ממפלס הכניסה לבנין. לא כולל קומה טכנית, אנטנות וכדו'.	16.3 יח"ד לדונס	13 יח"ד

הערות לטבלת הזכויות:

1. תותר הבלטת מדף בטון על קירות הממ"דים הצפוניים, לצורך מיגון ע"פ הנחיות פקע"ר.
2. תותר הבלטת גזוזטראות/מרפסות פתוחות עד קו בנין קדמי - 2.0 מ'.
3. בקו בנין צידי למערב - תותר הבלטת הגזוזטרא של קומה ד' בלבד עד לקו בנין 3.0 מ'.
3. שטח הממד"ים כלול במנין שטחי השירות. לצורך זה יחשב שטח ממ"ד 14 מ"ר.
4. * גובה הבנין נמדד יחסית מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד לגג הקומה העליונה, איננו כולל את גובה פיר המעלית, מדרגות יציאה לגג, אנטנת טלביזיה וצלחת לקליטה לווינית ומתקנים טכניים אחרים שיחשבו ע"י אדריכל הבנין כחיוניים לתפקוד המבנה. כמו כן, גובה הבנין איננו כולל שיפועי בט-קל לניקוז הגג. לא תותרנה אנטנות סלולריות כלשהן.
- הגובה האבסולוטי של הבנין הינו בגדר הוראה מהותית. סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.
5. גובה נטו מינימלי לקומת הקרקע יהיה 2.2 מ' מדוד עד לתחתית קורות התקרה.
6. חדר טרנספורמציה - במידה שתדרש בניית ח. טרנספורמציה - תהיה אפשרות למקמו בקומת הקרקע של הבנין או בצמוד/סמוך לבנין בקוי בנין 0 מ' או בקומת מרתף בקוי בנין 0 מ'. הכל בכפוף להסכמה ודרישות חברת החשמל.

3.3 הוראות נוספות:

א. פתוח בתחום המגרש

- כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה המקומית תוכנית פתוח מגרש בקנ"מ 1:250 על רקע תוכנית המדידה ותוכנית קומת הכניסה.
- תוכנית הפתוח:
- א. תהיה תואמת לתוכנית קומת הכניסה ולתוכנית התנועה והחניה שיבוצעו בפועל.
 - ב. תיכלול מיקום מוצע לצובר גז (במידה שהינו מבוקש).
 - ג. תיכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה/פחי/עגלות אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם יבנה כולל הגוונים.

ד. התוכנית תאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
ה. התוכנית תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים, פתרון לניקוז עפ דין שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצעות, פרט גדר אופיני, חומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש לאישור מהנדס העיר יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופיני וחומרי גמר וגוונים משני צידיה.

ז. לא ינתן טופס 4 ללא השלמת פתוח המגרש כולל גינון.

ב. - תשתיות:

1. מים:

א1 - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

אב - מבקשי היתר ימלאו את כל דרישות הדין בכל הנוגע לתשתיות המיים הנדרשות במגרש.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, תכנון הניקוז יבוצע ע"פ דין התכנון והתאמתו לדין יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ביוב

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תכנון מערכת הביוב כולל חיבורה למערכת הביוב העירונית, התכנון יעשה ע"פ דין. התכנון והתאמתו לדין יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

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.

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.

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. חדר טרנספורמציה

תחנת טרנספורמציה פנימית באם תדרש תוקם בשטח התוכנית בקומת הקרקע, או בצמוד/סמוך לבנין ובקוי בנין 0, או במרתף בקוי בנין 0. על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנידרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב חב' החשמל אל תחנת הטרנס'.

על מגישי הבקשה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנס' הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת (באם ידרש) חדר טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע לגבי עיצובו האדריכלי וכן זומרי הגמר וצבעם, הכל בתיאום והסכמה עם עורך הבקשה.

6. סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה:

- א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לעצירת אשפה בתחום המגרש.
- ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.
- כתנאי למתן היתר ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום לפינוי הפסולת לאתר המוסדר.
- כתנאי למתן טופס 4 ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת המוצקה באתר חלופי בתחומי העיר נהריה.

ג. 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 126 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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. עתיקות:

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

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:

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

8. חומר גמר וחיפוי חיצוני:

כתנאי למתן היתר בנייה על היזמים לקבל אישור מהנדס העיר לחומרי החיפוי החיצוני וכן לציבעם.

9. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית:

- 9.1 - הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פתרון חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 9.2 - הגשת הדמיה ממוחשבת של המבנה כפי שיראה בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני וגווניו ע"פ החלטות אדריכל הבנין.

10. חזות המגורים והמבנים בתחום התוכנית:

- 10.1 - החומרים והחיפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו עמידים.
- 10.2 - לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- 10.3 - במידה שיתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע באם יתוכנן גג כזה.
- 10.4 - שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתוכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדין.
- 10.5 - על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלביזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולר למיניהם.
- 10.6 - הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכדו') תהיה אך ורק בהתאם לתוכניות טכניות ותוכניות לעיצוב חזיתות שתערכנה ע"י אדריכל הבנין. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מכונות המעלית. גם דודי השמש, מנועי מזגנים וכביסה יוסתרו ע"פ תכנון אדריכל הבנין.
- 10.7 - מסתורי כביסה והמזגנים יכללו במסגרת תוכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד, המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח דוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות צידיות ו/או אחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.
- 10.8 - המבנה ישולב באופי האורבני של האיזור הקיים באופן הבא:
הבנין ידורג לכיוון מערב - קומה חמישית - תהיה מרפסת פתוחה לכיוון מערב.

11. מחסנים דירתיים:

כתנאי למתן היתר בניה, תכלול הבקשה להיתר מחסן לטובת כל דירה ודירה.

12. חלוקה ורישום:

- 12.1 - תנאי למן היתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 12.2 - תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטח הציבורי ע"ש הרשות המקומית.
- 12.3 - כתנאי למתן טופס 4 - ידאג היזם לבצע את הפעולות הדרושות לרישום בלשכת המקרקעין, של השטחים עפ"י תוכנית הפרצלציה המאושרת. היזם ימציא לועדה המקומית אסמכתא (הערת אזהרה בנסח טאבו מעודכן) שלפיו נרשמו השטחים בהתאם לתוכנית המאושרת.

פרק 4 - מימוש התוכנית:

4.1 - תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך הביצוע תוך 20 שנים - יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

<p>יהודה בן שושן נכסים בע"מ</p>	<p>בעלי הקרקע : בן שושן נכסים בע"מ פקס: 04- 9928040 טל: 04- 9925074 .</p>
<p>יהודה בן שושן נכסים בע"מ</p>	<p>יזם התוכנית : בן שושן נכסים בע"מ פקס: 04- 9928040 טל: 04- 9925074 .</p>
<p>יהודה בן שושן נכסים בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית : בן שושן נכסים בע"מ פקס: 04- 9928040 טל: 04- 9925074 .</p>
<p>אריה דרור אדריכל רחוב קפנו 17 נהריה טל 927 226 / 21941 דש"ר 908</p>	<p>עורך התוכנית: אדריכל אריה דרור רחוב קפנו 17 נהריה. טל . 04-9927226 פקס: 050-98970529</p>
<p>דניאל ולין הנדסה בע"מ</p>	<p>מתכנן תנועה וחניה: מהנדס דני ולין רחוב בלפור 18 נהריה טל. 04-9000250 פקס: 04-9000251</p>
<p>וידר יוסי, מודד מוסמך טל. 056-856804, 9522949 WIDERBSD@NETVISION.NET.IL זיו הגליל, ד.נ. אשרת ת.ד. 115</p>	<p>מדידה: וידר יוסי מודד מוסמך. זיו הגליל טל. 056-856804 , 04-9522949</p>