

3005913

משרד הפנים  
 מחוז הצפון. ועדה מחוזית  
 25-10-2007  
 נתקבל  
 נצרת עילית

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה  
 תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

תוכנית מס' גנ / 15249

עורך התכנית  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 יוחנן ברנדייס נהריה

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק הוזכנון והכניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15249  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 5.9.07... לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15249  
 מודסמה בילקוט הפרסומים מס' 5748  
 מיום 12.12.07

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי : נהריה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית שינוי למתאר מס/גנ / 15249 .

שינוי חלקי לתכנית ג/8955 , ג/10715 , ג/במ/103 , ג/851.

1.2 מקום התוכנית: מחוז צפון  
 תחום שיפוט מוניציפלי: נהריה  
 עיר: נהריה  
 רחוב: רח' הלל סילבר

נ.צ. מרכזי	מזרח: 209050	צפון: 768850
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
18165	--	68 , 51

1.3 שטח התוכנית : 819.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: דניאל אברהם דניאל יפה רח' וולפסון 49 נהריה  
 טלפון 04-9927155

יזם התוכנית: דניאל אברהם רח' וולפסון 49 נהריה  
 טלפון 04-9927155

מגיש התוכנית: דניאל אברהם רח' וולפסון 49 נהריה  
 טלפון 04-9927155

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

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית זו מהווה שינוי לחלק מתכנית ג/ 8955. בנושאים המוזכרים בה, משנה התכנית חלק מתכניות ג/8955, ג/851, ג/במ/103, ג/10715. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות, בנושאים המוזכרים בה, יגברו הוראותיה. בכל יתר הנושאים, יגברו הוראות תכניות המתאר שבתוקף.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית הסדרי תנועה וחניה - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
12.5.2004	הכנה
1.11.2005	עדכון 1
2.01.2006	עדכון 2
4.7.06	עדכון 3
23.10.2007	עדכון 4

**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 בהיר
- דרך קיימת מאושרת - שטח צבוע ירוק עם פסים באלכסון - שפ"פ
- שטח צבוע ירוק - שטח צבוע ירוק - שצ"פ
- שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה - אזור מגורים מיוחד - קיים
- שטח צבוע כתום מותחם באדום - אזור מגורים ג' מיוחד - מוצע
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג' - קיים
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים א' - קיים
- שטח צבוע בצהוב באלכסון - אזור רחצה ופיתוח שפת-הים
- שטח צבוע חום כהה - אזור מגורים מרכזי - קיים
- מספר ירוק מוקף בעיגול - חלקה רשומה ומספרה
- קו מקווקו בשחור - גבול מגרש לביטול
- מספר מוקף באליפסה - מסי מגרש
- מספר מוקף באליפסה מקווקות - מסי מגרש לבטול
- מספר ברבע העליון - מספר הדרך
- מספר ברבע הצדדי - מרווח קדמי
- מספר ברבע התחתון - רוחב הדרך
- קו משונן - גבול גוש
- קו נקודה קו באדום - קו בנין
- קו מרוסק קו בכחול - תחום הסביבה החופית

1.10 טבלת יעד שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
6.3	51.8	6.3	51.8	דרך מאושרת
--	--	71.3	583.7	אזור מגורים מיוחד קיים
--	--	22.4	183.5	שפ"פ
11.3	92.5	--	--	שצ"פ
82.4	674.7	--	--	אזור מגורים ג' מיוחד
100.0	819.0	100.0	819.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר בניית מבנה מגורים ובו 9 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: שינוי ייעוד קרקע משפ"פ למגורים ג' מיוחד, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ליצירת מגרש לבניה למגורים ששיטחו 674.7 מ"ר. הגדלת זכויות הבנייה ביחס לתב"ע שבתוקף. קביעת הוראות בינויי ועיצוב אדריכלים ומגבלות בנייה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד /
מגורים ג' מיוחד	762.4	9

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחנייה. מגורים ג' מיוחד: בתי מגורים, כן תותר הקמת משרדים עד 30.0 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית בלבד: משרדי הנדסה, רפואה, אדריכלות, הנהלת חשבונות וכו'.

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 בתכניות ובחיתורים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לזנים	סה"כ יחיד בשטח התכנית	גובה בניה מקסימאלי *		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי באחוזים										קווי בנין			גודל מגרש מוצרי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לסוגי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה לשטחי שדות	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	דורומי * * *					
13.3	9	20	6	178	50	65	113	--	178	5.0	4.0	3.0--2.2	674.7	מגורים ג' מיוחד				

\* המובה אינו כולל ח'. מדרגות מעלית.

\*\* בהתאם לתשריט

### 3.3 הוראות נוספות:

א. כתנאי למתן היתר תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המבנה, לרבות של פיר מעלית.

### ב. חזות המבנים בתחום התוכנית

1. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנה, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים שבתוך המבנה וחומרי הגמר של הפיתוח יהיה עמידים ובאישור מהנדס העיר.
2. לא תותקן צנרת כלשהי ( חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
3. במידה ויתוכנן גג משופע ייצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו.
4. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה שיינתן כדין.
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 הצידיות ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

### ג. תוכנית פיתוח

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לוועדה 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 גינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר.

### ד. 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, אישור רשות ניקוז למתן פתרון ניקוז.

#### 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. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. כתנאי למתן היתר, ימצא היזם אישור מטעם יועץ החשמל בפרויקט כי הוא מאשר עמידת התכנון בכל התקנים הנדרשים ובהתאם לכל דין לרבות חוק החשמל, חוק ותקנות הת"ב. כן ימצא היזם אישור מטעם חברת חשמל אודות עמידת התכנון בדרישותיהם וללא סייגים.
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. **חלוקה:**  
 תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
2. **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.
3. **רשום:**  
 תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רשום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. **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.
5. **היטל השבחה:**  
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה:**  
 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **עתיקות:**  
 בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
8. **הוראות הג"א:**  
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. **כיבוי אש:**  
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. **איסור הצבת מתקנים טכניים על גג פיר המעלית / ח'. מדרגות.**  
 הצבת מתקנים טכניים כלשהם (לרבות דודי שמש, קולטנים וכו') 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.
11. **שמירת הניקיון אתר הבנייה ופינוי פסולת:**  
 על היזמים לדאוג כי במהלך העבודה ישמר האתר נקי מכל פסולת. עם תום העבודה כתנאי למתן טופס 4 יפנה היזם כל חומרי פסולת ו/או בניין ו/או כל פסולת מסוג כלשהו מתחום אתר הבנייה, ולשביעות מהנדס העיר.

**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:** דניאל אברהם ודניאל יפה רח' ולפסון 49 נהריה *דניאל יפה*

טלפון 04-9927155

*דניאל אברהם*

**זם התוכנית:** דניאל אברהם רח' ולפסון 49 נהריה *דניאל אברהם*

טלפון 04-9927155

*דניאל אברהם*

**מגיש התוכנית:** דניאל אברהם רח' ולפסון נהריה

טל: 04-9927155

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

נהריה טל' 04-9927695 פקס 04-9922456

archbran@zahav.net.il

*ברנדייס יוחנן*  
אדריכל סודרת סג' 9630  
רח' מסריק 2- נהריה  
טל: 04-9927695 פקס: 04-9922456