

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה

תחום שיפוט מוניציפאלי - נהריה

תכנית מס': ג' 16156

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965  אישור תכנית מס' <u>16156/ג</u>  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום <u>20.12.08</u> לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון _____  י"ר ה'עדה המחוזית</p>
--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>16156/ג</u>  פורסמה בילקוט הנירסומים מס' <u>5939</u>  מיום <u>6.4.09</u></p>
---

עורך התוכנית

אדריכל ומתכנן ערים

מרסלו מרינברג

**מחוז הצפון**

מרחב תכנון מקומי – נהריה  
תחום שיפוט מוניציפאלי – נהריה  
שם יישוב: נהריה

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

'תוכנית שינוי למתאר מס' ג/16156 הגדלת אחוזי בניה ברח' אחד העם 41 נהריה.

**1.2 מקום התוכנית:**

מחוז: צפון.  
תחום שיפוט מוניציפאלי – נהריה.  
עיר: נהריה.  
רחוב: אחד העם 41.

צפון: 209150		767300		מזרח:	נ.צ. מרכזי
תח חלקות		חלקות			מספר הגוש
4		9			18175
5		9			18175

**1.3 שטח התוכנית:**

2082.40 מ"ר במדידה ממוחשבת.

**1.4 בעלי עניין:**

בעל הקרקע: פרידמן דניגל חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511721243.

יזם התוכנית: פרידמן דניגל חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511721243.

מגיש התוכנית: פרידמן דניגל חברה לבניין ופיתוח בע"מ ח.פ. 511721243.

עורך התוכנית: מרינברג מרסלו, אדריכל ר.מ.

ק. מוצקין, רח' הרב-קוק 19,

טל': 04-8732121; פקס: 04-8732828

1.5 תוכנית מתאר מקומית:

בנושאים המוזכרים בה, מהווה תכנית זו שינוי לתכניות המתאר ג/851, ג/במ/103, ג/10715. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת, בנושאים המוזכרים בה, יגברו הוראותיה. בכל יתר הנושאים יחולו גם בתחום תכנית זו כל הוראות תכניות המתאר הנ"ל.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן אחד עשר עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי – מסמך מנחה.
- ד. נספח תנועה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
16 אוגוסט 2006	
15 מאי 2007	עדכון עפ"י הנחיות הועדה המקומית והמחוזית
26 אוגוסט 2007	עדכון עפ"י הנחיות ועדה מחוזית
19 ינואר 2009	עדכון עפ"י הנחיות ועדה מחוזית

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	- גבול התוכנית
שטח צבוע חום	- אזור מגורים מרכזי קיים
שטח צבוע בצהוב	- אזור מגורים ג'
שטח צבוע כתום ומתוחם בכתום כהה	- אזור מגורים מיוחד מוצע
שטח צבוע חום כהיר	- דרך מאושרת
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
מספר ברבע הצדדי	- מרווח קדמי
מספר ברבע התחתון	- רוחב הדרך
מספר ברבע העליון	- מספר הדרך
מספר מוקף באליוס	- מספר חלקה
קו משונן	- גבול גוש
קו מקווקו	- מבנה קיים להריסה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
-----	-----	87.6	1824	מגורים מרכזי
-----	-----	12.4	258.4	דרך מאושרת
87.6	1824	-----	-----	מגורים מיוחד
12.4	258.4	-----	-----	דרך מאושרת
100	2082.40	100	2082.40	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

הקמת בניין מגורים עם 18 יחידות דיור. סה"כ קומת קרקע+ 7 קומות, בתוספת לבניין בנוי בשטח המגרש בעל 10 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה לשימוש עיקרי 142% במקום 129%.  
תוספת קומות – קומת קרקע+ 7 קומות במקום קומת קרקע+ 5 קומות.  
הגדלת הצפיפות - 28 יח"ד במקום 24 יח"ד.  
קביעת קווי בניין ומרווח בין בניינים נפרדים על החלקה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
28 יח"ד. 10 קיימות+ 18 מוצעות	2590	מגורים
-----	-----	תעשייה
-----	-----	מסחר ומשרדים
-----	-----	מבני ציבור
-----	-----	מלונאות

### פרק 3 – הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאת הקרקע או הבניין.

#### מגורים מיוחד:

בתי מגורים, מחסנים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שהם דיירי הבית ושאינם מהווים מטרד.

#### זרד:

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחניות.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה, אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החכנון והבניה  
(תשובת שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובתנ"כ תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי							מגורים מיוחד														
		קווי בנין	צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה (2)	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות (3)	לכיסוי הקרע (תכנית)	סה"כ		מס' קומות													
צפיפות / מס' יח"ד למגרש מינימלי												במטרים (1)	מס' קומות ק. עמודים + 7 (לא כולל קומה חת קרעית)	28	29.2	230	50	88	142	18	212	5	4.5	4.5	1824	

- (1) גובה הבניין יומד ממפלס 0.00 עד קצה מעקה הג (כולל פיר מעלית, ת. מדרגות, מתקן סולארי ומאגר מים לכיבוי אש).  
 גובה 0.00 הינו מחייב בהתאם למצוין בתכנית הבינוי.  
 (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.  
 (3) שטח הבניה מתחת למפלס הכניסה ישמש למחסנים, מאגר מים, וכיוב'.  
 (4) מרווח בין בניינים נפרדים בשטח החלקה לא יקטן מ 9.0 מטר.  
 (5) קווי הבניין לגזוזראות/מרפסות:  
 קדמי: 3.00 מטר.  
 צדדי: 4.50 מטר (חופף לקו הבנין).

א. תשתיות:

1. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהא בתיאום ובאישור משרד הבריאות מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:  
תנאי לקבלת היתר בנייה, אבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
3. נגר עילי  
תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרכזי גגות למתקני החדרה מקומיים, המרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
4. ביוב:  
תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.
6. אסבסט  
תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
7. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אוירי	2.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר	20.00 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי רשת על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מבנים מעל קווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.  
אין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



**ב. הוראות כלליות:**

1. הפקעות:  
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
2. תנאים לביצוע התוכנית:  
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסכמות לכך והריסת מבנים קיימים.
3. שטחים מפולשים:  
השטחים המפולשים בקומת הקרקע ירוצפו ויגוננו לרווחת הדיירים וירשמו כרכוש משותף בספר רישום המקרקעין.
4. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
5. חנייה:  
החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות כמועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בנייה הוא הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות עפ"י נספח תנועה וחנייה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
6. עתיקות:  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.
7. הוראות הג"א:  
לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. כיבוי אש:  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

## 9. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית

1 א. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחנייה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך הכוללת פיתרון תיקני לכל הבינוי המוצע. התכנית תיערך על רקע מפלס הכניסה ותציג מידות תאי החנייה (אורך, רוחב) וכן מידות המעברים. ככל תא חנייה יפורטו מעצורי גלגל ובמידת הצורך אף אמצעים נוספים להגברת בטיחות התפקוד בחניון.

ב. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבנייה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.

ג. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט GWD או FXD.

ד. הגשת כתב שיפוי חתום ע"י היזם ועפ"י נוסח הוועדה המקומית.

2 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות אדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס העיר לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגלם וצבעם.

## 10. חזות המבנים בתחום התכנית

- 1 החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגלם בשטחים הציבוריים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו עמידים. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר של כל חלקי המבנה לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
- 2 לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3 במידה ויתוכנן גג משופע יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג במקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בחלל הגג המשופע.
- 4 שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתכנית עיצוב החזיתות שינתן כדין.
- 5 על גג פיר המעלית ו/או גג חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבית. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבניין או מתקני סלולר למיניהם.
- 6 התקנת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות לתכניות עיצוב החזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגג של הגגות וכן גם של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 7 מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד. המשטח שעליו יונח מדהס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצדדיות ו/או האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

## 11. סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

- 1 סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן אצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח (להלן).
  - 2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר. כתנאי למתן היתר ימציא היזם לוועדה 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 באתר חלופי.

## 12. תכנית פיתוח

כתנאי למתן היתר הבנייה ימציא היזם לוועדה המקומית תכנית פיתוח מגרש בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.

### תכנית הפיתוח

- 1) תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחנייה.
- 2) תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).
- 3) תכלול את מיקום המתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מכנהו וחומרי הגלם מהם ייבנה וצבעם.
- 4) התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.
- 5) תכלול תכנון לגיטון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס העיר, כולל סוגי צמחייה.
- 6) תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.

## 13. אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע

כתנאי למתן היתר ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישרים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.

## 14. אישור המשרד לאיכות הסביבה למיקום מתקן הטרנספורמציה

במידה שמתוכנן מיתקן טרנספורמציה כלשהו, כתנאי למתן היתר יידרש היזם להמציא אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון.

## 15. אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) כתנאי למתן היתר למבנה וכתנאי לטופס 4 ציבורי, למוסד

### חינוך או לבנין מגורים

כתנאי למתן היתר נמציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, ובהתאם לכל דין. כתנאי למתן טופס 4 ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.

## 16. מיקום מאגרי מים

- 1) מאגר המים לכיבוי אש ימוקם מעל גג הבניין ובתנאי שישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס העיר. המאגר לא יבלוט מעבר לגובה הגג ולא יפגע בחזיתותיו. מיקומו יאושר ע"י מהנדס המים של עיריית נהריה ע"י הגורמים המוסמכים, בכל מיקרה שילובו בעיצוב המבנה יובא לאישור מהנדס העיר.
- 2) מאגר המים למי שתייה ימוקם במפלס ה 0.00 או במפלס תת-קרקעי ובתנאי שישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס העיר. מיקומו יאושר ע"י מהנדס המים של עיריית נהריה וכן ע"י הגורמים המוסמכים.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקיפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

בעל הקרקע:

פרידמן דניגל חברה לבניין ופיתוח בע"מ

ח.פ. 511721243, ירדן 4 כפר ורדים, טל' 052-4638682, פקס: 077-7975947

זום התכנית:

פרידמן דניגל חברה לבניין ופיתוח בע"מ

ח.פ. 511721243, ירדן 4 כפר ורדים, טל' 052-4638682, פקס: 077-7975947

מגיש התכנית:

פרידמן דניגל חברה לבניין ופיתוח בע"מ

ח.פ. 511721243, ירדן 4 כפר ורדים, טל' 052-4638682, פקס: 077-7975947

עורך התכנית:

מרינברג מרסלו, אדריכל ר.מ.

37615

ק. מוצקין, רח' הרב-קוק 19, טל': 04-8732121; פקס: 04-8732828

מרינברג  
אדריכל  
ובונה ערים

**פרידמן דניגל**  
חברה לבניין ופיתוח בע"מ  
077-7975947

**פרידמן דניגל**  
חברה לבניין ופיתוח בע"מ  
077-7975947

**פרידמן דניגל**  
חברה לבניין ופיתוח בע"מ  
077-7975947