

2015/05/20

20.05.2015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0224246

נהריה הירוקה, חלקה 192

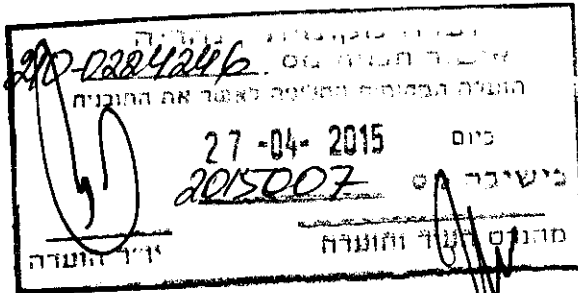
מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



הודעה על אישור תוכנית מס' 210-0224246
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 28.05.15
 ובעיתון הארץ ליל ביום 28.05.15
 ובעיתון מקומי 1/23 ביום 28.05.15

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה
 הודעה על אישור תכנית מס' 210-0224246
 פורסמה ב.פ. 7067
 מיום 17.2015 עמוד 6984

29/1/15
 17/1/15

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית שינוי בינוי בחלקה 192, מגרש 1 בתכנית ג/במ/15. השינוי הוא בהתאמת קו הבנין, תוספת קומות והגדלת צפיפות יחידות הדיור, שינוי חלוקת שטח בין מגורים ומסחר, ללא תוספת שטחים המותרים לבניה מתכנית מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נהריה הירוקה, חלקה 192
		מספר התכנית	210-0224246
1.2	שטח התכנית		6.571 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה

210354 קואורדינאטה X

767767 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	הזמיר		
נהריה	נחליאלי		

שכונה נהריה הירוקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18161	מוסדר	חלק	192	209-210

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ במ/ 15	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1978	1984	2444	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 851
29/11/1992	563	4063	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 15 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 15

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דינה אמר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		דינה אמר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	04/02/2014	דינה אמר		04/02/2015		לא
תנועה	רקע	1:100	1	11/02/2015	שמואל קרני		11/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	10/08/2014	דינה אמר		10/08/2014		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	וילאר מגורים בע"מ		וילאר מגורים בע"מ	קיסריה	האשל	3	04-6272770	04-6275831	Anatg@villar.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		וילאר מגורים בע"מ	קיסריה	האשל	3	04-6272770	04-6275831	Anatg@villar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	חיפה	שד הפליים	15	04-8630860	04-8630860	haifatichnun@mimi.gov.il
חוכר			וילאר מגורים בע"מ	קיסריה	האשל	3	04-6272770	04-6275831	Anatg@villar.co.il

1.8.4 עורך התרויח ובעלי מקצוע

תכנית מס' 210-0224246 - שם התכנית: נהריה הירוקה, חלקה 192

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דינה אמר	10441	אמר קוראל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190	04-8371269	Curiel@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	rudi@technomad.co.il
	יועץ תחבורה	שמאל קרני	12449	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	skarni@karni-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בינוי בחלקה 192, - מגרש 1 לפי ג/במ 15, ללא שינוי בסך הזכויות המותרות בתכנית ג/במ/15.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 4/א62 בחוק התכנון והבניה.
2. הוספת קומות מעל למספר הקומות המותר לפי תכנית, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
3. הוספת דירות מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים ללא שינוי בסה"כ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.571				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	72		+8	64	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	7,890		+350	7,540	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	150		-350	500	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים ומסחר	192

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,712.49	26.06
מגורים ד 1	4,859.22	73.94
סה"כ	6,571.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,712.49	26.06
מגורים ומסחר	4,859.22	73.94
סה"כ	6,571.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים - כולל מחסנים, מעברים, מבואה, חניה, חדרי מדרגות וחדרים טכניים לצרכי הבנין בלבד. מסחר - מסחר קמעונאי, בתי קפה וכדומה, שירותים אזרחיים: סוכנויות נסיעות, דואר, בנקים, משרדים, וכדומה, שירותים עבור דיירי המגורים במגרש: מכון כושר, מועדון וכדומה. הכל בהתאם לאמור בתכנית שבתוקף ג/במ/15.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יבנה מבנה מגורים אחד הכולל שני אגפים. בן עשר קומות כולל קומת כניסה. 2. מבנה המסחר יופרד ממבני המגורים. המבנה המסחרי יופנה לכיוון הצומת הראשי עם חזית מעוגלת. עיצוב החזית המסחרית יותאם לחזית המסחרית הקיימת מעבר לדרך. 3. יש להפריד בין מקומות בחניה למסחר לבין החניה למגורים. 4. תיאסר הקמת חנויות עם אופי מזהם סביבתי. תיאסר כל פעילות הדורשת מינדוף.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל. הכל בהתאם לאמור בתכנית שבתוקף ג/במ/15.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת			שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי							צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
864 (2)	4	5	4	5	10	32	15.68	72	70	13097	5207 (1)	7890	4838	192	מגורים ב' ומסחר
	4 (3)	5	4	5	2	8			10	249	99	150	4838	192	מסחר ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 66% מהשטח העיקרי. לא כולל מתקנים טכניים על הגג: חדר מדרגות, חדר מכונות מעלית וקולטי שמש.

(2) 12 מ"ר ליח"ד.

(3) המבנה המסחרי ישולב בקווי הבנין שנקבעו למגרש.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחניה על-ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, ולהעברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה, כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בקנה מידה 1:250, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. התכנון יכלול פירוט גובה הקרקע הסופי, תכנית גינון, מתקני אשפה, צורה, אופי והגדרות, וכל פרט נוסף בתחום המגורים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>5. אסורה פעילות העלולה לגרום למפגעי זיהום אוויר, ריח ורעש כמשמעותם בחוק. לא יוקמו בשטח המסחרי נגריות, מסגריות, מוצרי בניה (ייצור) ומוסכים.</p> <p>6. תותר בניה בשלבים.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. גמר קירות חיצוניים קשיח.</p> <p>2. מיקום המזגנים יהיה במקום אחיד בבנין. מסתור למזגנים יעוצב באופן אחיד.</p> <p>3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
6.3	פיתוח תשתית
	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבעו על-ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.</p>
6.4	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.5	עתיקות
	<p>בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
6.6	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תופרד החניה למגורים מהחניה למסחר.</p>
6.7	בטחון ובטיחות
	<p>כתנאי למתן היתר הבניה, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות, כי</p>

<p>6.7 בטחון ובטיחות</p>	<p>6.7</p>
<p>הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש.</p>	
<p>6.8 תשתיות</p> <p>א. אספקת מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על-ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. פסולת: סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי לקבלת היתר הבניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פסולת בניין</p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה: א. מיקום תחנות החשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. על אף האמור בעיף 2א, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות החשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף א מצופה - 5.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	<p>6.11</p>

6.11	חשמל						
<p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי או מבודד (כא"מ) - 2.00 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מטר מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - 35.00 מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>							
6.12	הפקעות ו/או רישום						
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>							
6.13	היטל השבחה						
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה קודם במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.</p>							
6.14	איחוד וחלוקה						
<p>יותר לחלק את המבנה לשתי חלקות משנה רישומיות.</p>							
7. ביצוע התכנית							
7.1	שלבי ביצוע						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="735 1171 1279 1227">מספר שלב</th> <th data-bbox="735 1227 1279 1272">תאור שלב</th> <th data-bbox="180 1171 735 1227">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="735 1227 1279 1272">1</td> <td data-bbox="735 1227 1279 1272">תותר בניה בשלבים</td> <td data-bbox="180 1171 735 1272"></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	תותר בניה בשלבים		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	תותר בניה בשלבים						
7.2	מימוש התכנית						
<p>10 שנים מיום אישורה.</p>							

8. חתימות

<p>שם: וילאר מגורים בע"מ ת.ד. 3146 - ארץ התעשייה קיסריה 3088900</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>שם ומספר תאגיד: וילאר מגורים בע"מ 512043381</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: וילאר מגורים בע"מ ת.ד. 3146 - ארץ התעשייה קיסריה 3088900</p>	<p>סוג: חתימה</p>	<p>שם ומספר תאגיד: וילאר מגורים בע"מ 512043381</p>	<p>יזם</p>
<p>שם: וילאר מגורים בע"מ ת.ד. 3146 - ארץ התעשייה קיסריה 3088900</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה 5001761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: וילאר מגורים בע"מ ת.ד. 3146 - ארץ התעשייה קיסריה 3088900</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם ומספר תאגיד: וילאר מגורים בע"מ 512043381</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אמר קוריאל אדריכלים בע"מ</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אמר קוריאל אדריכלים 513246025</p>	<p>עורך התכנית</p>