

רון - יעוץ, תכנון וניהול פרויקטים  
חוה רון (MSC) - אדריכלות ובינוי ערים  
רח' חביבה 8, תיפה 32547, טל: 04-8327555, פקס: 04-8327575, נייד: 054-832755

מרחב תכנון מקומי נהריה

שינוי לתכנית מיתאר מקומית ג/ 851, ג/במ/ 103 ו-ג/ 10715

תכנית מס' ג/ 10304

לגיטימציה למיקלטים ציבוריים

3.8.03

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10304
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 9.6.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

nahartak003.doc

הודעה על אישור תכנית מס. 10304
פורסמה בילקוט המוסומים מס. 280
מיום 9.3.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נהריה

תחום שיפוט מוניציפאלי נהריה

שינוי חלקי לתכניות מיתאר מקומיות מס' ג/ 851, ג/במ/ 103 ו- ג/ 10715

תכנית מס' ג/ 10304

"לגיטימציה למיקלטים ציבוריים"

מחוז: הצפון

נפה: עכו

עיר: נהריה

גוש: 18146

חלקות: 145,204,262 וחלק מחלקה, 270,265,348

רחובות: מלך שלמה והרב הרצוג, גבעת אוסישקין

שם ותחולה

1. תכנית זו תקרא תכנית ג/ 10304 "לגיטימציה למיקלטים ציבוריים", שינוי חלקי לתכניות מתאר מקומיות מס' ג/ 851, ג/במ/ 103 ו- ג/ 10715 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

מיסמכי התכנית

2. א. חוברת הוראות התכנית (7 עמ')  
ב. תשריט בק.מ. 1:250  
מיסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

יחס לתכניות אחרות

3. א. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית ג/במ/ 103 אשר פורסמה לתוקף בי"פ 4371 מיום 16.1.96, למעט במקרים שתכנית זו משנה אותה.  
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 3942 המופקדת.  
ג. התכנית משנה את הוראות תכנית ג/ 851 רק בנושאים המוזכרים בה וההוראות הכלליות בתכנית ג/ 851 חלות גם על שטח תכנית זו.  
ד. תכנית זו משנה את תכנית ג/ 10715 אשר פורסמה לתוקף בי"פ 4794 מיום 12.8.99.  
ה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת גוברות הוראות תוכנית זו.

המקום

4. האתרים עליהם חלה תכנית זו נמצאים בנהריה, גבעת אוסישקין, ברחובות המלך שלמה והרב הרצוג.

הקרע

5. גוש 18146 חלקות 145, 204, 262 וח"ח 270,265,348.

6. שטח התכנית  
שטח התכנית 2752 מ"ר.

7. גבולות התכנית  
גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

8. בעלי הקרקע  
בעלי הקרקע הינם:  
1. הקרן הקיימת לישראל - מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז צפון, קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עלית, טל: 6558211 - 06.  
בחכירה לשכון עובדים בע"מ, רח' שלם 3, רמת גן, 6301551 - 03.  
2. עיריית נהריה - שד' הגעתון 19, נהריה, טל: 9879811 - 04.

9. יוזם התכנית  
שכון עובדים בע"מ, רח' שלם 3, רמת גן, 6301551 - 03.

10. עורך התכנית  
אדר' חוה רון, רח' חביבה 8, חיפה, טל: 8327555 - 04.

11. מטרת התכנית  
א. חילופי יעודים בין מגרשים לצורך התאמת היעוד לשימוש הקיים בפועל (מקלטים ציבוריים קיימים בשטח המיועד למגורים), כדלקמן:  
1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ושצ"פ, לבנין ציבורי ולאזור מגורים ג' מיוחד.  
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לשצ"פ.  
3. איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.  
4. קביעת זכויות והוראות בנייה למגורים ג' מיוחד ולבנייני ציבור.  
ב. ביטול הפקדת תכנית ג/ 3942 בשטח תכנית זו.

12. רשימת תכליות  
א. אזור מגורים ג' מיוחד - מיועד להקמת בנין מגורים עפ"י הוראות תכנית זו.  
ב. אזור לבנין ציבורי - מיועד למקלט הציבורי הקיים.  
ג. שטח ציבורי פתוח - מיועד לשטחי ירק, גינון ונוי ולמקלט הציבורי הקיים וכן כדרך גישה זמנית - מוטורית למגרש 316. הדרך תבוטל עם אישור התכנית שתסדיר באופן חוקי גישה מוטורית למגרש 316.

**באור סימני התשריט**

13.

קו כחול עבה רציף  
 קו כחול עבה מרוסק  
 שטח צבוע תכלת  
 שטח צבוע צהב  
 שטח צבוע ירוק  
 שטח צבוע חום תחום מסגרת חומה  
 שטח צבוע חום בהיר  
 שטח צבוע אדום בהיר  
 מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול  
 מספר אדום ברבע התחתון של העיגול  
 קו שחור מרוסק  
 קו אדום מרוסק  
 קו ירוק רציף ומספר ירוק בעגול  
 קו ירוק מרוסק ומספר ירוק  
 קו שחור רציף ומספר שחור  
 קו שחור ומשולשים שחורים לסירוגין

גבול התכנית  
 גבול תכניות מאושרות  
 אזור מגורים ב'  
 אזור מגורים ג' מיוחד  
 שטח ציבורי פתוח  
 איזור לבנייני ציבור  
 דרך מאושרת  
 דרך מוצעת  
 מרווח קידמי מינימלי  
 רוחב דרך  
 גבול אזור עתיקות  
 קו בנין  
 גבול חלקה רשומה ומספרה  
 גבול חלקה לביטול ומספרה  
 גבול חלקה מוצעת ומספרה  
 גבול גוש

**טבלת זכויות בניה**

14.

**א. זכויות בנייה בשטח המגורים במגרש 2001**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור ושימושים עיקריים
		מס' קומות	מטרים	קדמי	אחורי	צדדי		
5.17	6	14.5 (**)	3 + ק. ע. + (*) גג רעפים	5	4	4	1161	מגורים ג' מיוחד

  

סה"כ	תכנית קרקע	סה"כ שטחי שירות	שטחי שירות מ"ר (***)			שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה
			מבואות, חדרי מדרגות, ק.ע. ועוד	ממ"ד	מחסנים			
844 מ"ר	300 מ"ר	184 מ"ר	100	48	36	660 מ"ר	-	844 מ"ר

**הערות:** (\*) ניתן יהיה לבנות גם ללא ק.ע.

(\*\*) גובה הבנייה יימדד אבסולוטית.

(\*\*\*) לצורך חנייה תת קרקעית לדיירי הבניין תותר תוספת 100% שטחי שירות עד לגבולות המגרש.

**ב. זכויות בניה בשטח האתר לבנין ציבורי 2002**

בשטח לבנייני ציבור זכויות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לאזור מגורים ב' בתכנית ג/ 10715 או בהתאם לקיים.

**ג. שטח ציבורי פתוח בחלקה 204**

בשצ"פ בחלקה 204 תותר לכל היותר תוספת של 5% לבנייה הקיימת בקו בנין קדמי 3 מ' למעט המקלט הקיים בקו בניה 0.

**ד. מבנים קיימים**

מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

**טבלת שטחים (מדוד גרפית)**

.15

**מצב מאושר**

אזור	חלקות	שטח מ"ר	סה"כ שטח	%
מגורים ב'	ח' 145	993	1838	67
מגורים ב'	ח' 204	602		
מגורים ב'	ח' 262	243	381	14
דרך	ח"ח 265	194		
דרך	ח"ח 270	187		
ש.צ.פ.	ח"ח 348	533	533	19
א.ב.צ.	-	-	-	-
סה"כ	-	-	2752	100

**מצב מוצע**

אזור	מגרש/ חלקה	שטח מ"ר	סה"כ שטח	%
מגורים ג' מיוחד	2001	1161	1161	42
א.ב.צ.	2002	339		
דרך	ח"ח 270, 265	381	381	14
ש.צ.פ.	204	602	871	32
ש.צ.פ.	2000	269		
סה"כ	-	-	2752	100

**חלוקה חדשה ורישום (עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965)**

.16

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות יעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ויחולקו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט.
- ג. על יזם התכנית להכין תכנית אחדת וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

**הפקעה ורישום**

.17

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.

**פיתוח מגרש הבניה**

.18

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות תכנית זו, פרט למבנים לאצירת אשפה וחניה מקורה, עפ"י תכנית שתאושר עם הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. בעלי הבקשה להיתר בניה יהיו חייבים להתקין גינות נוי ומשטחים לריכוז פחי אשפה ושבילי גישה, בשטחים הפנויים הצמודים לבניינים בהתאם לתכנית שתוגש ע"י בעלי הבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר. (ראה ס' 25 להלן)

**שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים**

.19

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין אלא על פי תכנית שאושרה ע"י מהנדס העיר.
- ב. מסתורי כביסה ישולבו בחזיתות וחומרי הגמר של הבניין תוך הסתרת מדחסי המזגנים. מסתורי הכביסה יתוכננו כך שישתירו את מיתלי הכביסה ואת מדחסי המזגנים באופן אחיד. מיתלי הכביסה והמזגנים יתוכננו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות של המבנים.

- הקונסטרוקציה למדחסים תהיה בבינוי קשיח – כחלק מהמבנה וניקוז המזגנים יהיה דרך הצנרת הסניטרית הפנימית במבנה. חומרי הגמר של מסתורי הכביסה והמזגנים וצבעם יהיו באישור מהנדס העיר.
- ג. כל המיתקנים הטכניים בבניין יוסתרו לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ד. במקרה של בניית גג משופע, מיכלי הדודים יוכנסו לתוך חלל הגג המשופע וקולטי השמש יותקנו בצמוד לגג המשופע.
- ה. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ו. הקמת מיתקנים טכניים על גג המבנים תהיה בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר. כל תכנית כאמור תכלול הסתרת המתקנים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ז. על גג הבניין תותר הקמת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין אחת לבנין. לא תותר התקנת אנטנות ו/או מתקנים סלולריים למיניהם, שלא לצורכי דיירי הבניין בלבד.

### היתר בניה

20. הועדה המקומית לא תדון בבקשה להיתר שלא צורפו אליה המסמכים הבאים:
- א. הדמייה שתמחיש כיצד יראה המבנה בתום הבניה לרבות חומרי החיפוי החיצוני.
- ב. תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה על ידי מהנדס תנועה מוסמך. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר ותהיה ערוכה על רקע תכנית מדידה ותותאם לתוכנית הפיתוח.

### בניה בקרבת קווי חשמל

21. להלן מגבלות בניה מתחת וקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים:
- א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל:

מקו חשמל במתח נמוך בשטח בנוי:	
מהתיל הקיצוני	2.00 מ'
מציר הקו	2.25 מ'

מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	
קווים קיימים מהתיל הקיצוני	4.00 מ'
קווים מתוכננים או מאושרים	6.50 מ'
מציר הקו	

- ב. אין לבנות בנינים כלשהם מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ.

### חניה

22. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התקנות מקומות חנייה, התשמ"ג - 1983).

### היטל השבחה

23. היטל השבחה ישולם כחוק.

24. **חומרי חיפוי חיצוניים**  
 החיפוי החיצוני של הבניין יהיה קשיח מסוג וצבע שיאושרו ע"י מהנדס העיר בלבד כתנאי למתן היתר.  
 חומרי הגמר בשטחים הציבוריים שבתוך המבנה וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו בהתאם לאישור מהנדס העיר.
25. **תכנית פיתוח**  
 כתנאי למתן היתר, מגיש הבקשה להיתר בנייה ימציא תכנית פיתוח התואמת את תכנית התנועה והחנייה. התכנית תערך על רקע תכנית המדידה ותכלול גם את המתקן לכלי אצירת אשפה שמיקומו ומידותיו יובאו לאישור מהנדס העיר ומחלקת התברואה ברשות המקומית (ראה ס' 18 לעיל).
26. **אסמכתאות לפינוי הפסולת לאתר מוסדר**  
 כתנאי למתן היתר, מבקש היתר הבנייה ימציא הסכם התקשרות עם אתר סילוק פסולת מוסדר לפינוי הפסולת מהמגרש.  
 כתנאי למן טופס 4 ימציא בעל היתר הבניה לועדה המקומית אסמכתאות בכתב מאת האתר המוסדר בדבר פינוי הפסולת.
27. **שירותים**  
**א. ניקוז**  
 הוצאת היתר עפ"י תכנית זו תותנה בהבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו ובאישור רשות הניקוז.  
**ב. ביוב**  
 מתן היתר בניה מותנה בתכנית ביוב אשר תתחבר לביוב הציבורי באישור מהנדס העיר, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
 לא תנתן תעודה לשימוש בבניין בטרם יאשר מהנדס העיר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.  
**ג. מים**  
 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית נהרייה באישור ובתאום עם מהנדס העיר ובתאום עם משרד הבריאות.  
**ד. הידרנטים**  
 על מבקשי היתרי הבניה להגיש תכניות בנייה למכבי אש לצורך קבלת סידורי בטיחות אש.  
**ה. אשפה**  
 אצירת אשפה ודרכי איסופה יעשו בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.
28. **מקלטים**  
 לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון הג"א.
29. **עתיקות**  
 לכל פעולה באתר העתיקות הנמנית על המפורט בסעיף 29 א לחוק העתיקות דרוש אישור מראש של רשות העתיקות.
30. **שלבי ביצוע**  
 התכנית תבוצע בשני שלבים, שלב ביצוע המגורים ושלב ביצוע האתר לבניין ציבורי.
31. **תקפות התכנית**  
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

.32

שלון עובדים בע"מ  
מס' חב' 1/2002117

יוזמי התכנית:

בעלי הקרקע:

אדריכל חוה רון  
רח' מריבת 8  
חיפה 32547  
טל 04-8327555

עורך התכנית: