

מחוז הצפון

מרחב תיכנון מקומי - נהריה

תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה משכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12236/ג
היה הנדסאי לתכנון וביצוע תכנית
ביום 21.9.2019 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית מס' ג / 12236

הודעה על אישור תכנית מס. 12236/ג
פורסמה בלשון הערשומים מס. 5194
מיום 16.6.03

עורך התכנית
אדריכל ומתכנן ערים
יוחנן ברנדייס נהריה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי : נהריה

שם ישוב : נהריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי למתאר מספר ג/12236
הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומות 33 יח"ד

1.2 מקום התוכנית: מחוז : צפון

תחום שפוט מוניציפלי – נהריה

עיר : נהריה רחוב : המיסדים / סוסקין

נ.צ. מרכזי	מזרח : 209200	צפון : 768300
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18168	201 , 200	40

1.3 שטח התוכנית: 2476.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

שמרת, ארז , נהריה רח" . 050479778

יזם התוכנית:

י.ר.ש. גלרון חב' לבנין בע"מ . נהריה רח' יוסף לוי 050479778

מגיש התוכנית:

י.ר.ש גלרון חב' לבנין בע"מ . נהריה רח' יוסף לוי 04-9923602

עורך התכנית :

ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630
נהריה רח' מסריק 2 049927695 פקס 049922456

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת
תכניות מתאר ארציות אחרות : התכניות תואמת
ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת
תוכנית אב : התוכנית תואמת

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10715 ג/ב"מ 103 ו-ג/851 מאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי - מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
4.7.200	הכנה
13.11.2000	עדכון 1
7.2.2002	עדכון 2
21.5.2002	עדכון 3
17.2.2003	עדכון 4
20.4.2003	עדכון 5

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 - אזור מגורים מרכזי קיים
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'י
- שטח צבוע כתום -ומותחם בכתום כהה – אזור מגורים מיוחד מוצע
- שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת
- שטח צבוע חום ומותחם חום - אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- שטח צבוע ירוק - שטח צבורי פתוח
- שטח צבוע אפור כהה - רכבת ישראל
- מספר ברבע הצדדי -מרווח קדמי
- מספר ברבע התחתון - רוחב הדרך
- מספר ברבע העליון - מספר הדרך
- מספר מוקף באליפסה - מס' חלקה
- קו משוץ - גבול גוש
- קו מקווקו - מבנה קיים להריסה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
24.7	613.0	24.7	613.0	דרך מאושרת
--	--	75.3	1863.0	מגורים מרכזי
75.3	1863.0	--	--	מגורים מיוחד
100.0	2476.0	100.0	2476.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת בנין למגורים עם 33 יח"ד סה"כ קומת עמודים + 7 קומות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בנייה: הגדלת אחוזי בנייה לשימוש עיקרי 144% במקום 129%.
תוספת קומות – ק. עמודים + 7 במקום ק. קרקע+ 5
הגדלת הצפיפות -- 33 יח"ד במקום 24 יח"ד.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד /
מגורים	2682.7	33
תעשיה	-	-
מסחר ומשרדים	-	-
מבני ציבור	-	-
מלונאות	-	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: 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.

מגורים מיוחד: בתי מגורים סככות לרכב פרטי מחסנים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שהם דיירי הבית.
דרכ: תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחנייה.

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)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיועיל	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה			גודל מגרש מיועיל (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים *	מס' קומות 7 +	סה"כ	לסוגי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות ***	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי				
18.0	33 יחיד	28	7 +	324	50	180	144	100	224	5	5	5	1863	מגורים מיוחד		

* גובה הבנין ימודד ממפלס 000 + עד קצה מעקה הגג (לא כולל פיר מעלית, ח. מדרגות, ומתקן סולרי).
 ** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישר ועדה מקומית
 *** שטח הבניה מתחת למפלס הכניסה ישמש לחנייה ותת קרקעות ותותר בקו בנין 0

א. - הוראות והנחיות נוספות: חפוי חזיתות בחומר קשיח באישור מהנדס הועדה

ב. - 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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

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 אווריים 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

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 26 לחוק התכנון והבניה.

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, והריסת המבנים הקיימים.

3. שטחים מפולשים:

השטחים המפולשים ב ק'. קרקע ירוצפו ויגוננו לרווחת הדיירים וירשמו כרכוש משותף בספר רשום המקרקעין.

4 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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, ובכפוף לנספח תנועה ותחבורה מאושר ומחייב. נקוז שטחי החנייה לכוון מגרש המבקש.

6 עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה 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 שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. מבנים להריסה:

מבנים קיימים המסומנים בקו מקווקו נועדו להריסה.

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: שמרת, ארז, נהריה יוסף לוי 3 טל' 049923602

י.ר.ש. גלרון חברה
לבניה ולנכסים בע"מ
ח.פ. 3-51-262426

יזם התוכנית: י.ר.ש. גלרון חב' לבניין בע"מ טל 049923602

י.ר.ש. גלרון חברה
לבניה ולנכסים בע"מ
ח.פ. 3-51-262426

מגיש התוכנית: י.ר.ש. גלרון חב' לבניין בע"מ טל 049923602

עורך התוכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630 נהריה מסריק 2 טל 049927695

ברנדייס יוחנן
אדריכל מוסד מ.ר. 9630
רח' מסריק נהריה
טל: 04-9927695, 04-9927695