

מס' 12293

3.2.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12293
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.6.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס. 12293
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224
מיום 14.9.03

מרחב תיכנון מקומי - נהריה

תחום שפוט מוניציפאלי - נהריה

תוכנית מס' ג / 12293

עורך התכנית :
אדריכל ומתכנן ערים
יוחנן ברנדייס נהריה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי: נהריה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מס' ג/ 12293 – שינוי יעוד ממלונית למגורים מיוחד – נהריה
שינוי חלקי לתכנית ג/ 8628, ג/ 10715.

1.2 מקום התוכנית: מחוז: צפון

תחום שפוט מוניציפלי: נהריה

עיר: נהריה

רחוב: רח' ויצמן 25

נ.צ. מרכזי	מזרח: 209200	צפון: 768500
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
18168	79	3,80,40

1.3 שטח התוכנית: 4004.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: "תורג" בע"מ. א.ת. תרדיון – משגב טל' 04-9991030

פקס- 04-9990507 "הנאמן הישראלי בע"מ".

יזם התוכנית: "תורג" בע"מ. א.ת. תרדיון – משגב טל' 04-9991030

פקס- 04-9990507

מגיש התוכנית: "תורג בע"מ. א.ת. תרדיון – משגב טל' 04-9991030

עורך התכנית: ברנדיס יוחנן אדריכל ר. מ. 9630
נהריה רח' מסריק 2 049927695 פקס 049922456

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10715 מאושרת
תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי חלקי לתוכנית מס' ג/8628 מאושרת.
בנושאים שתכנית זו אינה משנה תחלטה תכנית המתאר שבתוקף.
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 9 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:500
- ג. תכנית בינוי
- ד. נספח תנועה וחנייה
- ה. תכנית ק' קרקע

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
5.9.2000	עדכון 1
1.9.2001	עדכון 2
5.11.2001	עדכון 3
21.1.2002	עדכון 4
3.12.2002	עדכון 5
6.1.2003	עדכון 6
30.6.2003	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט: קו כחול עבה

- גבול התכנית

קו משוץ

- גבול גוש

שטח צבוע צהוב מותחם חום - אזור מלונאות

שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה - אזור מגורים מיוחד

שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת

שטח צבוע חום כהה - אזור מרכזי

שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'

שטח צבוע חום ומותחם חום כהה - אתר לבנין צבורי לא מסחרי

שטח צבוע ירוק - ש.צ.פ.

מספר ברבע העליון - מספר הדרך

מספר ברבע הצדדי - מרווח קדמי

מספר ברבע התחתון - רוחב הדרך

מספר מוקף בעיגול - חלקה רשומה ומיספרה

קו מקוקו - גבול חלקה רשומה לביטול

קו נקודה קו - מבנה להריסה

מספר באיליפסה - מספר חלקה זמני

נ - גבול גוש טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
16.5	664.0	16.5	664.0	דרך מאושרת
83.0	3340	--	--	אזור מגורים מיוחד
--	--	83.5	3340	מלונאות
100.0	4004.0	100.0	4004.0	סה"כ: 4004.0

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת 54 יח"ד בשלושה בנינים בני 6 קומות ע"ג ק'. עמודים ומרתף לאחסון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: שינוי יעוד מאזור מלונאות לאזור מגורים מיוחד הכולל 54 יח"ד בשלושה מבנים שגובהם 6 קומות ע"ג ק'. עמודים ומרתף לאחסון.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד /
מגורים	4876.4	54
תעשיה	--	--
מסחר ומשרדים	--	--
מבני ציבור	--	--
מלונאות	--	--

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחנייה.
מגורים מיוחד: בתי מגורים, כן תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהדירה כגון: משרדי הנדסה, רפואה, אדריכלות, הנהלת חשבונות וכו'.
המחסנים יבנו בקומת המרתף בלבד.

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

(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדלתרים תשנ"ב 1992)

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי														קני בניה **			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)		שם האזור (שימושים עיקריים)
מס' יחיד טח"כ לדגום	סח"כ יחיד בשטח התכנית	גובה בניה מקסימלי		סח"כ	לכסי הקרקע (הכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה*** לשטחי שדות	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי	1000	מגורים מיוחד					
		במטרים	מס' קומות																
16.2	54																		
		25.0	6+1 עמודים + מרתף	246	50	100	146	20	226	5	5	5							

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מנתחת למפלס הכניסה באישר ועדת מקומות

** תכלשת גווסראות בצו בנין קדמי ואחורי 3.00 מ'

*** למחסנים

לוח המצער י בין הבנינים יהיה 8.00 מ' לפחות.

3.3 חוראות נוספות:

א. "בסמכות הועדה המקומית ואו מהנדס הועדה המקומית לדרוש חיפוי חיצוני קשיח. חומרי החיפוי יובאו לאישור מהנדס טרם לביצוע החיפוי".

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 ויתוכן גג משופע יצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו.
4. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה שניתן כדין.
5. על גג פיר המעלית תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ואו צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצורכי הבנין ואו 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 אחד. המשטח שעליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות ואו האחורית בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה.

ג. תוכנית פיתוח

- א. כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה 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 גיטון 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, 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 משרד הבריאות והגורמים 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
- 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.

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. 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. מבנים להריסה:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

3. 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.

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.

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. כיווי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. אשור 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.

10. שמירת הנקיון אתר הבניה ופינוי פסולת:

על היזמים לדאוג כי במהלך העבודה ישמר האתר נקי מכל פסולת. עם תום העבודה ימציא היזם לועדה המקומית כתנאי לקבלת "טופס 4" אשורים / או אסמכתאות חתומים ע"י מפעלי אתר הפסולת אשר אליו הועברה הפסולת.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: 3 שלבים. כל בניין יבנה בנפרד.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

מטה פלאן היסטוריה
(ס' 50 סב' ח'ט)

צבי דזשקוביץ-עו"ד
שר' פל-ים 2, חיפה
טל: 04-8665999

תורג בע"מ
הנדסה ועבודות אזרחיות

בעל הקרקע: "תורג" בע"מ א.ת. תרדיון-משגב טל' 04-9991030

פקס 04-9990507 "הנאמן הישראלי בע"מ"

תורג בע"מ
הנדסה ועבודות אזרחיות

יזם התוכנית: "תורג" בע"מ א.ת. תרדיון-שגב טל' 04-9991030

פקס 04-9990507

תורג בע"מ
הנדסה ועבודות אזרחיות

מגיש התוכנית: "תורג" בע"מ א.ת. תרדיון-שגב טל' 04-9991030

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

נהריה טל' 04-9927695 פקס 04-9922456

ברנדייס יוחנן
אדריכל קונסטרוקטור. 9630
רח' מסריק 2 - נהריה
טל: 04-9927695 פקס: 04-9922456