

משרד הפנים
מחוז יפו ויזרה מחוזית
08-07-2009
ג' יא ק' צ'
מצרת אנות

תכנית מפורטת מס' ג'16224

**הגדלת מס' יחידות אירוח וזכויות בנייה
בנחלה-נתיב השיירה**

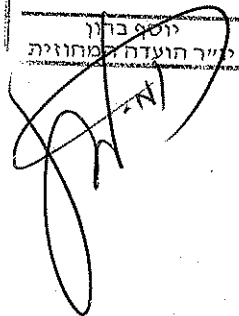
יוזם התכנית: נפג' אריס ויעקב

עורך התכנית: אדו' אביבה רוטביין

הודעה על אישור תכנית מס' 16224
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 60025
מיום 26.11.09

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16224..
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.8.09. לאשר את התכנית

יוסף ברוך
שמואל לתכנון



14.2.2006

מחוז הצפון-נפת עכו מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי: מ"א מטה אשר

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/16224 – הגדלת מס' יחידות אירוח וזכויות בנייה בנחלה-נתיב השיירה, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/5135 ול-ג/11043

1.2 מקום התוכנית:

מושב נתיב השיירה

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	767\250	צפון: 213\550
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
19942	26	30	

1.3 שטח התוכנית: 18370.9 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
טל: 04: 6558211 פקס: 04: 65660521

יזם התוכנית: נפגי איריס ויעקב נתיב השיירה 2, ד.ג. אשרת טל: 050-2269584.

מגיש התוכנית: נפגי איריס ויעקב נתיב השיירה 2, ד.ג. אשרת טל: 050-2269584.

עורך התוכנית: אביבה רוטביין אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים,

רשיון מס' 35530

הרימון 2 נהריה מיקוד 22326.

טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5135 – נתיב השיירה מאושרת, ול-ג/11043 יחידות אירוח בישובים כפריים של מרחב תכנון מקומי חבל

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

הקלה מתמ"א 3, שינוי 11 ד', ותמ"א 23 שינוי 21.

אישור צמצום רצועה לתכנון של מסילת הברזל לכ-130 מ', עבור שינוי ייעוד מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי,

אישור צמצום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6 לכ-130 מ', עבור שינוי ייעוד מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור מגורים ונופש כפרי,

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.
- ג. ניספח בינוי חנייה ותנועה בקני"מ 1: 500 – מסמך מנחה

תאריך הכנת התוכנית:

מהדורה מס' 2

שלב: מילוי תנאים להפקדה

תאריך	
2.06	הכנה
11.2006	עדכון 1
1.2007	עדכון 2
5.2007	עדכון 3
7.07	עדכון 4
6.09	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול	גבול תכנית
צבוע צהוב במסגרת ירוקה	אזור מגורים בישוב חקלאי
צבוע ורוד במסגרת ירוקה	אזור מגורים ו נופש כפרי
צבוע חום	דרך קיימת מאושרת
צבוע ירוק לבן בפסים אלכסוניים	אזור חקלאי
משבצת מנוקדת	מבנה קיים
משבצת פסים אלכסוניים שחור לבן	מבנה מוצע
ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול	מס' הדרך
ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול	קו בנין
ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך
קו שחור	גבול מגרש
קו מקוטע עם נקודות אדום	קו בניין
ספרה ירוקה בעיגול ירוק וקו ירוק	גבול חלקה ומספרה
קו כחול ועליו משולשים כחולים	גבול גוש

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח במ"ר		אחוזים	שטח במ"ר	
2.77%	508.90	דרך קיימת מאושרת	2.77%	508.90	דרך קיימת מאושרת
0%	0	אזור מגורים בישוב חקלאי	26.17%	4808.0	אזור מגורים בישוב חקלאי
26.17%	4808.0	אזור מגורים ונופש כפרי	0%	0	אזור מגורים ונופש כפרי
71.06%	13054.0	אזור חקלאי	71.06%	13054.0	אזור חקלאי
100%	18370.9	סה"כ	100%	18370.9	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הגדרת זכויות ומגבלות בניה בנחלה.
- הגדלת זכויות הבניה לחדרי אירוח, העמדתם וכמותם ביחס לתכנית ג/11043.
- תוספת שטחים למתקנים נילווים עבור חדרי האירוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדרת זכויות הבניה בנחלה עבור בתי מגורים, ואיכסון תיירותי.
- מתן אפשרות להקים מתקנים נילווים לחדרי האירוח כגון: חדר אוכל, חדר טיפולים, מועדון וכו'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יחידות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	
3 יח"ד+10 יח"ד אירוח	1000	מגורים ונופש כפרי

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישים 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.

אזור מגורים ונופש כפרי:

באזור זה יותר להקים:

- בתי מגורים, מחסן ביתי, בריכת שחייה, חניה, משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד בשטח מקס. של 30 מ"ר מתוך סך כל השטחים העיקריים. כמוכן 10 חדרי אירוח, ומתקנים נילווים לחדרי האירוח כגון: תדר אוכל, חדר טיפולים, מועדון וכו'.

חדרי אירוח:

- כל ההנחיות לתכנון ומתן היתר בניה לחדרי אירוח יהיו על פי ההוראות שבתכנית ג/ 11043 – יחידות אירוח בישובים כפריים של מרחב תכנון מקומי חבל אשר. למעט הוראות ששונן ע"י תכנית זו.

- שטחן של יחידות האירוח הקיימות יהיה בהתאם לגודלן בפועל המופיע בתשריט. שטחן של יחידות אירוח נוספות שייבנו לא יעלה על 40 מ"ר ליחידה. סה"כ השטח הבנוי עבור 10 יחידות האירוח יהיה 400 מ"ר.

מתקנים נילווים לחדרי האירוח:

- שטח מקסימלי למבנה תומך ליחידות האירוח לצרכי הסעדה, ספא הנהלה וכד' 100 מ"ר.

אזור חקלאי:

באזור זה יותר להקים מבנים חקלאיים על פי הוראות התכנית החלה במקום.

דרך:

תשמש דרך גישה מוטורית ליעודים השונים – לא יותר לבנות כל מבנה שהוא בתחום הדרך.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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 ורשות הניקוז במקומית.
ניקוז אזור החניות בגבול הצפוני של התכנית יהיה כלפי המגרש

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' 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 לתפור 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.

6. 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.

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 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אישור תכניות לביוב, מיים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות.

10 היטל השבחה:

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

11. תנאי להיתר בניה:

לבריכת השחייה יהיה באישו משרד הבריאות.

12. הוראות בדבר מיגון אקוסטי:

במידה ויידרש מיגון אקוסטי האחריות והביצוע על חשבון היזם.

פרק 4

שלבי ביצוע:

ניתן לבצע את הפרוייקט בשלבים לפי רצון היזם.

תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנה יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עילית 17105

טל: 04: 6558211 פקס: 04: 65660521

יזם התוכנית: נפגי איריס ויעקב נתיב השיירה 2, ד.ג. אשרת טל: 050-2269584

מגיש התוכנית: נפגי איריס ויעקב נתיב השיירה 2, ד.ג. אשרת טל: 050-2269584

עורך התוכנית: אביבה רוטביין אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים,

רשיון מס' 35530

הרימון 2 נהריה מיקוד 22326

טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231

אביבה רוטביין
אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים
נהריה, ע"ז הרמון 2, מיקוד 22326
טל: 04-9920689, פקס: 04-9927231
מייל: 052-4962182
E-mail: aviva_r@pezeqint.net
WWW.ROTBEIN.AND.CO.IL