

11.1.96

מרחב תכנון מקומי - ג ר י ה

תקנון ותשריט לשיתוי ת.ב.ע. ג/851, ג/6217

תוכנית מס' ג/8422

הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומה

משרד הפנים תחום הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
 אישור תכנית מס' ז/8422
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 15.11.95 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

רצמבר - 95

הודיית י"ל אישור תכנית מס' ז/8422
 4386
 2024 9/11/2024
 28.2.96

תקנון

1. **שם ותחלות:** תכנית זאת תקרא תכנית מס' ג/8422 ותחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה בתשריט המצורף בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **מקום התכנית:**

מחוז	-	הצפון
נפה	-	עכו
עיר	-	נהריה
גוש	-	18167
חלקה	-	12
3. **שטח התכנית:**

שטח החלקה (מדוד ע"י מודד מוסמך):	ברוטו	-	1871.0 מ"ר	-	100.0 %	-	סה"כ.
	נטו	-	1559.0 מ"ר	-	83.3%	-	למגורים.
	הרחבת דרכים	-	312.0 מ"ר	-	16.7%	-	לפי ת.ב.ע ג/6217
4. **גבולות התכנית:**

בצפון	-	חלקה 11
בדרום	-	רח' המייסדים
במערב	-	רח' המעפילים
במזרח	-	רח' העליה
5. **יוזמי התכנית:**

חברת בלו - ויו בע"מ
והוועדה המקומית לתכנון ולבניה בנהריה
6. **מקרא:**

קו כחול עבה	-	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב	-	אזור מלונאות מיוחד
ומוחתם חום כהה	-	דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע חום בהיר	-	מס' הדרך, אין
מספר בעיגול רביע עליון	-	מרווח קדמי
מספר בעיגול רביע צדדי	-	רוחב הדרך
מספר בעיגול רביע תחתון	-	מס' חלקה רשומה
ח. 12	-	חכסית הבנין
קו שחור כהה	-	
7. **בעלי הנכס:**

חברת בלו - ויו בע"מ
מעלות הנביאים 19 / א', חיפה
טל: 8622978 - 04 / פקס: 8622304 - 04
8. **עורך התכנית:**

אדריכל ברנדייס יוחנן
רחוב מסריק 2, נהריה
טל: 9927695 - 04 / פקס: 9922456 - 04
9. **יתם לתכניות אחרות:**

שינוי לח.ב.ע. ג/851 ו- ג/6217 בכל מקרה של סתירה בין התכניות המאושרות לבין התכנית המוצעת יקבעו הוראות תכנית זו.
10. **מסמכי התכנית:**

תשריט בק.מ. 1:250, תקנון ותכנית מודד מוסמך.

11. מטרת התכנית: להגדיל בית מלון מאושר עפ"י ת.ב.ע. ג/6217 מ - 80 חדרי מלון ל- 100 חדדים ע"י חוספת קומה חמישית מעל ה - 4 המאושרות ולהגדיל את אחוזי הבניה מ - 187.80% ל - 228% לשימושים עיקריים הכל עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות.

12. טבלת משחים בתכנית לשימוש עיקרי:

קומה	שטח מח"ר	% בניה	יעוד	הערה
קומת מרתף	1500.0	----	חניון ומקלט	קיים ומאושר
קומת קרקע	417.8	26.8	שטחי ציבור	קיים ומאושר
קומה א'	626.7	40.2	20 חדדים	קיים ומאושר
קומה ב'	626.7	40.2	20 חדדים	קיים ומאושר
קומה ג'	626.7	40.2	20 חדדים	קיים ומאושר
קומה ד'	626.7	40.2	20 חדדים	קיים ומאושר
קומה ה'	626.7	40.2	20 חדדים	מ ו צ ע
סה"כ	3551.4	228.0	100 חדדים	

13. בניה בקרבת קווי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך - 2 מטר.
 ברשת מתח גבוה - 22 ק"ו - 5 מטר.
 ברשת מתח עליון - 100 ק"ו - 9.5 מטר. x
- ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק קטן מ - 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל חת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.
- ג. היוזמים הקימו חדר טרנספורמציה עפ"י הנחיות חברת החשמל ובקומת המרתף.

14. עיצוב אדריכלי: המבנה יתוכנן עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות למלונות ברמה של 3 כוכבים והדגש יושם על עיצוב אדריכלי התואם את יעוד הבנין לצרכי נופש ותיירות.

15. פיתוח השטחים הפנויים: כל השטחים הפנויים מסביב לבנין כולל בריכת שחיה ירוצפו וישולב בהם דשא וצמחייה בהתאם לתכנית פיתוח כולל קירות תומכים וגדרות מסביב לכל החלקה.

16. חנייה: "החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983 ועדכוניהם מעת לעת החנייה תהיה מבוקרת ובמידת הצורך באמצעות מיחלקן הידרואלי", בעת מתן והיתר יש צורך באישור משרד התחבורה.

17. פיתוח ותשתיות: כל עבודות הפיתוח גינון, ריצוף, ריכוז אשפה, שבילי גישה, גדרות, חיבור מים וביוב יבוצעו באישור הוועדה המקומית ועפ"י הנחיות משרד מהנדס הגיר.

18. היסל השבחה: היוזמים ישלמו היסל השבחה כחוק.

19. רשימת התכליות: אזור מלונאות מיוחד בן 100 חדרים ודרכים המיועדות לצרכי ציבור.

20. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.

21. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים חש"ב - 1992

שם האזור	גודל מגרש מינמלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							
		צדדי	אחורי	קדמי	מל על כניסה למפלס מתחת כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע תכנית	סה"כ	מספר קומות	גובה בניה מקסימלי	
מלונאות מיוחד	4559	5	5	5	290%	100	228%	162%	40%	390%	ק + 5	20

היוזם:

חברת בלו - ויו בע"מ
והועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה

בעל הנכס:

חברת בלו - ויו בע"מ, חיפה

חניט ותכנית:

אודיכל ברנדייס יוחנן מרח' מסריק 2, נהריה

ברנדייס יוחנן
אודיכל מורשה לחיתר
ר.מ. 9630
טל. 04-9927695
פקס. 04-9922456

חוקרת המקומית

לבוץ ותיכון ערים, גהריה

מיום 2.2.94

9/94

החלטת פיקוחה נכ"ל
למעורר תשומת דל לניצודת המודעת
עם תשלום לתפקיד.

11.01.96

תחילה



ע"מ חוקרת המקומית
לבוץ ותיכון ערים