

מ ח ו ז ה צ פ ו ו

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת מס. ג/8628

שנוי לתכנית המתאר ג/851 וג/במ/103 (בהליכי אישור)

"מלונית ברח' ויצמן"

שם וחלות .1

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/8628, שנוי לתכנית המתאר ג/851 וג/במ/103 (בהליכי אישור) "מלונית ברח' ויצמן" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

מסמכי התכנית .2

- א. תקנון + תשריט בקנ"מ 1:250
ב. נספח א' - תכנית כללית 1:250
ג. נספח ב' - חניון חת קרקעי 1:250
כל אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

יחס לתכניות אחרות .3

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר לנהריה מס. ג/851 וג/במ/103 (בהליכי אישור) אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה יקבע האמור בתכנית זו.

המקום והשטחים הכלולים בתכנית .4

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בנהריה בין הרחובות ויצמן וסוסקין וכוללת את החלקות 3 ו 79 וחלקי חלקה 80 כולם בנוש 18168.

שטח התכנית .5

שטח התכנית הינו 5,00 דונם לערך.

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע ויחס וב"ע מקומית נהריה לתכנית .6

יוזם התכנית ובעל הקרקע הינו מ. שרון. התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.

מטרת התכנית .7

אחוד חלק מח' 3 וחלקה 79 (בנוש 18168) כדי יצירת מגרש להקמת מלונית, התוית המשך רח' סוסקין והקצאת יתרת שטח חלקה 3 לאתר לבנין צבורי לא מסחרי.

הודעה על אישור תכנית מס' 8628/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4405
מיום 3/10/85
3/10/85

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 8628/ג
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 15/11/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

8. גבולות התכנית

בצפון ח' 168, 172 ו 189 בגוש 18168.
בדרום ח' 78, 139, 811 בגוש 18168.
במערב - הקצה המזרחי של רח' ויצמן וח' 78 בגוש 18168.
במזרח - ח' 13 ו 81 בגוש 18168.

9. טבלת השטחים

אזור מלונות	3.340 ד'	66.80%
אתר לבניני צבור לא מסחריים	0.982 ד'	19.64%
דרכים	0.678 ד'	13.56%
סה"כ	5.000 ד'	100.00%

10. מתכנון התכנית

אדר' ש. שורק, חיפה רח' בית אל 21, טל. 334573, פקס 333056.

11. באור סימני התשריט

<u>ה ס י מ ו ן</u>	<u>ה ב א ו ן</u>
--------------------	------------------

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| 1. קו כחול עבה | גבול התכנית. |
| 2. שטח צבוע צהב וחום | אזור מלונות. |
| 3. שטח צבוע חום ומותחם חום | אתר לבנין צבורי לא מסחרי. |
| 4. שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת. |
| 5. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| 6. מספר ברבע העליון של העגול | מספר הדרך. |
| 7. מספרים ברבעים הצידדיים של העגול | מרוח קדמי. |
| 8. מספר ברבע התחתון של העגול | רוחב הדרך. |
| 9. מלבן מנוקד צבוע צהוב | מבנה קיים להריסה. |
| 10. קו אדום מקוטע | קו בנין. |
| 11. קו רצוף ירוק | גבול חלקה רשומה. |
| 12. מספר בעגול כתוב בירוק | מספר חלקה רשומה. |
| 13. קו ירוק מקוטע | בטול חלקה רשומה. |
| 14. קו שחור רצוף | גבול חלקה מוצעת. יוון. |
| 15. מספר או אות בעגול | מספר חלקה מוצעת. |

16. קו נקודותיים, קו אדומים קו חמשל קיים.

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

ה י ע ו ד

ה א ו ו ר

- א. אזור למלונית
- מגרש מוצע 1' - להקמת מבנה מלונית ע"פ ההוראות אשר יפורטו בסעיף 14 להלן.
- ב. אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- לכל מטרה של מבנה צבורי לא מסחרי עליה תחליט הועדה המקומית.
- ב. ד ר כ י ם
- ע"פ התשריט המצורף המפרט את תכנית המתאר.

14. הוראות הבניה באזור מרכז תרבותי אורחי ומסחרי

- א. במגרש מוצע 1' תותר הקמתו של מבנה ובו קומת כניסה ושרותים וכן מבנה מעליהם ובו 6 קומות המיועדות למלונית (ע"פ ההגדרות של משרד התירות).
- סה"כ שטח הבניה המותר הינו 200% משטח המגרש המוצע 1' לשימושים עיקריים ועוד 110% לשטחי שרות - כולל חניה תת קרקעית, ויחושב ע"פ האמור בקובץ התקנות 5422 מ 23 לפברואר 1992.
- ב. במגרש מוצע א' - המיועד לבנין צבורי לא מסחרי זכויות הבניה הינן בהתאם לסבלת זכויות והגבלות הבניה.

15. אחזקת הבנין

- א. המלונית תתחזק ותתופעל ע"י חברת אחזקה שתטפל בכל המיתקנים והשרותים המשותפים של הבנין לרבות החניון התת קרקעי לשביעות רצון מה"ע.
- ב. היזמים ימציאו למה"ע את הסכמתה של חב' האחזקה לקבל על עצמה את ביצוע האמור לעיל וזאת עד לתאריך גמר הבניה.

16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות (מגרשים) מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד כמתואר בתשריט.

17. הפקעה ורשום לצרכי צבור

השטחים המיועדים לאתר לבנין צבורי ודרכים יופקעו ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה - וירשמו ע"ש עיריית נהריה ללא תמורה.

18. קוי הבניה

קוי הבניה יהיו ע"פ המסומן בתשריט דהיינו 5 מ' קדמי אחורי וצידי.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות תכניות להיתר להקמת בנינים במידה ותשתכנע כי אין הן עומדות בתקנות תכנית זו, או אין הן עונות על הדרישות התכנוניות והאסטטיות המתחייבות מתכנית זו. כן מוסמכת הועדה לדרוש פרוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה ופרטי פתוח המגרש גינונו וכדומה.

ב. באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו, בסמכות הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.

20. פתוח המגרשים וסביבתם

א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשביעת רצון מהנדס הועדה.

ב. על בעלי הקרקע לשאת בהוצאות פתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הצבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פתוח וניקוז.

ג. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להגיש עם הבקשות להיתר בניה גם תכניות פתוח בקנ"מ 1:250 ובהן פרוט גבה הקרקע הסופי המוצע המאפשר ניקוז המגרשים לדרך הגובלת הקרובה, דרכי הגישה והחניה, תכנית הגינון, מיקום מיתקני האשפה, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

21. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. בניה בקרבת קוי חשמל

א. 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
אזניים. 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300
מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל במתח גבוה 22 ק"ו, עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק יהיה 9 מטר.

ב. אספקת חשמל

אספקת החשמל לבנינים, לתחנות טרנספורמציה, תאורת רחובות, שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים תהיה אך ורק ע"י כבילים תת-קרקעיים.

23. חנייה ואשורי משרד התחבורה לחניון

א. החניה תהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה - התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 או כפי שישונו ויתוקנו מדי פעם בפעם. החניה כולה תרוכז בקומת חניה תת קרקעית.

ב. בעת הוצאת היתר בניה ידרש אישור משרד התחבורה לחניון התת קרקעי והסדרי החניה.

24. שרותים

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ב. אספקת המים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. ב י ו ב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר התכנית לביוב צבורי ולא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב צבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. מקלטים

מקלטים ו/או מרחבים מוגנים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

ח ת י ס ו ת :

דצמבר 1995

איו"ש שוורץ MSC
אדריכל-מחבר מרים

הנאמן הישראלי
חברה להשקעות ונאמנות בע"מ
"פיקטיומיד"
חתימה רח"ל לוחמי הגיטאות 55
סל. 926/92/3 - ת.ד. 379

30.8.94

47



22.1.96

001

מס' תיק: 11
תאריך: 30.8.94

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שמחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992 -תכנית מפורטת ג/8628

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מירבי (באחוזים)					גובה בניה מירבי		צפיפות נטו/ מס. יח"ד למגרש	מס. יח"ד סה"כ	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שמושים עקריים	שמחי שרות	לכסוי קרקע (תכסית)	סה"כ	מספר קומות			במטרים
אתר למלונית	3340	5	5	5	245%	65%	200%	110%	62%	310%	7	25	144 יח'	144 יח'
אתר לבנין צבורי לא מסחרי	980	5	5	5	147%	-	122%	25%	40%	147%	3	12		