

7429/

תקנון

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה

מחוז : הצפון
נפה : עכו
גוש : 18175

חלקה : 15

ייזם התוכנית : חיים מלאך רח' קפלן 16 - נהריה

בעל הקרקע : חיים מלאך רח' קפלן 16 - נהריה.

מחבר התוכנית : דרור אריה - אדריכל . רחוב קפלן 17 נהריה.

1. השם והתחולה :

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס.ג/7429 שינוי לתוכנית מתאר ג/851 נהריה

בגוש 18175 חלקה 15 - רח' קפלן נהריה.

קנ"מ של התשריט המצורף : 1:250

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמסומן באותו שם, בכל הנוגע לתכנון זה ומהוה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. השפעה על תוכניות אחרות :

תוכנית זו מהוה שינוי לתוכנית מתאר מס. ג/851 . במידה ותהינה

במידה ותהינה סתירות בין תוכנית מס. ג/851 לבין תוכנית זו הוראות תוכנית זו עדיפות.

3. המקום :

תוכנית זו חלה על חלק מהחלקה שמספרה 15 בגוש : 18175
ורשומה כך בפנקס הרשומות.

4. שטח החלקה : 1.503 דונם

5. גבולות התוכנית :

בדרום : רחוב קפלן

בצפון : חלקה - 101

במערב : חלקה 16.

במזרח : חלקה - 14.

6. המקום :

מחוז הצפון, נפה עכו, עיר - נהריה גוש: 18175 חלקה: 15

7. יזם התוכנית : חיים מלאך רחוב קפלן 16 - נוהדיה.

בעל הקרקע : חיים מלאך רחוב קפלן 16 - נהריה.

8. מטרת התוכנית :

שינוי לתוכנית מתאר 851/ג הגדלת אחוזי הבניה ב - 13.9%

יחסית לתוכנית מתאר מקומית ג/851 (מותר 88% + 6% למחסנים = 94%)

9. טבלת זכויות והגבלות

ייעוד										גודל קו בנין במטרים/שטחי בניה מכס' במ"ר/אחוז בניה/תכנית
השטח										מגרש
מינ' קדמי/צידי/אחורי/כניסה/שמוש/שטחי/סה"כ										משטח
במ"ר										המגרש
במ"ר/לחישוב/בניה/נטו										לחשוב
אזור										מקלט
מגורים										ים
מיוחד										קימים
א										מזרח
1440										1,424
4.30										130
4.70										51
5.0										25
107.9										לקומ
40										ק.עמ
										מפול
										קימת
										206
										ק.עמ
										חדשה
										35
סה"כ										1440
1440										1,424
130										51
107.9										25
40										לקומ
										ק.עמ
										מפול
										קימת
										206
										ק.עמ
										חדשה
										35

ס"ח יח' מגורים במגרש	מס' יח' במגרש חלקי		מס' יח' לדונם	גובה בנין מכסימלי	
	15/2	15/1		במטרים	בקומות
14	2	12	10	13	3 קומות
					ע"ג
					קומת
					קרקע

הערה : אחוזי הבניה בטבלה אינם כוללים את שטחי השירות כגון מקלט, קומת עמודים מפולשת וחדרי מדרגות אבל כוללים את שטחי המחסנים בקומת העמודים.
חישוב השטחים נעשה לפי תקנים תשנ"ב 1992.

10. באזור מגורים מיוחד א' 14 יח' מגורים. 12 יח' קומות בבנין האחורי (מגרש חלקי 15/1) יח' מגורים קיימת בחלק הקדמי של המגרש- (מגרש חלקי 15/2) + יחידה נוספת בבקשה ע"ג היחידה הקדמית (15/2)

בבנין האחורי (15/1) - קומת עמודים הכוללת מחסנים ביתיים מקלט וקומת עמודים מפולשת.

בבנין הקדמי (15/2) 2 יח' מגורים + מקלט תת קרקעי או ממ"ד הכל לפי הנחיות הג"א.

11. שטח הבניה המותר (המוצע) :

אזור מגורים מיוחד א' : 1,554 מ"ר שהם : 107.9% משטח המיגרש נטו.
הערה : השטח והאחוזים אינם כוללים שטחי שרות כגון מקלט, ממ"ד, קומת עמודים מפולשת וח' מדרגות בבית משותף, השטחים כוללים את שטח הממ"ד העובר את השטח המינימלי המותר, הכל לפי תקנות חדשות לחישוב שטחים תשנ"ב 1992.

12. גובה המיבנים המוצעים : 3 קומות על קומת קרקע.

גובה כללי של המבנה לא יעלה על 13 מטרים מעל מפלס קומת הקרקע.

הגובה הנ"ל איננו כולל גובה קומה שכנית, ח. שכונות מעלית וכדו' ואיננו כולל גובה מעקות לגגות.

הוראות הבניה :

באזור מגורים מיוחד זה יותרו השימושים הבאים :

1. בניני מגורים.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת מגורים ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. זאת לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שאין עיסוקים אלו גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או הפרעה אחרת לרבות מחסור במקומות חניה, אשר לדעת הועדה המקומית עשויים לגרום למטרד לדיירים השכנים.
3. בניני ענף, משטחי חניה מקורה לדיירי הבנינים.
4. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בכפוף לסעיף מס. 2.
5. מתקנים הנדסיים לשרות הדיירים.

13. קוי בנין :

מצפון :	מ' 5.00	מדרום :	מ' 4.30
ממזרח :	מ' 4.70	ממערב :	מ' 5.00

14. התווית דרכים :

התווית הדרכים החדשות תהיה כפי המוראה בתוכנית המצורפת ומאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה
כל הדרכים שאינן מסווגות כדרך פרטית כפי שמסומן בתוכנית ירשמו ע"ש עיריית נהריה ללא תמורה.

15. חניה :

החניה תהיה לפי תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983 בחוק התכנון והבניה. מיקום החניה - בתוך המגרש.

16. טבלת שטחים והפרשות :

הסימון בתוכנית	סוג הפרשה	שטח הפרשה	שטח הפרשה
		במ"ר	באחוזים לברוטו
ב'	הרחבת רחוב קפלן	63	4.18%

17. הפקעה ורישום :

השטח המיועד להרחבת דרך (רח' קפלן) יופקע ויעבר ע"ש עיריית נהריה ללא תמורה.

18. מקלטים

מקלט קיים בבנין אחורי קיים (15/1).

ינתן פתרון למיקלוט עבור התוספת המבוקשת במגרש הקדמי 15/2 ע"פ הנחיות ודרישות הג"א.

19. נסיעות וגינון

בהתאם לתוכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית ותיכלול כבישים פרטיים וחצרות עם מפלסיהן השונים. תוכנית ניקוז מי גשמים, תעלות וגדרות. תוכנית שבילים להולכי רגל, כולל פיתוח השטחים העוברים לרשות העיריה.

20. דודי שמש:

דודי שמש : חימום המים בבנינים יעשה ע"י דודי שמש עם משטחי קליטה סולריים.

21. אנטנות :

אנטנות : אנטנה מרכזית לכל בנין.

22. שמירה על הצורה החיצונית : אין תוספות לבנין המוצע.

23. בניה בקירבת קו חשמל : הבניה בקירבת קו החשמל תהיה כפופה למפרטי ולאישור חב' חשמל.

24. סלילת זרכים ושטח חניה :

שטחי הדרכים הכלולים בתוכנית יבוצעו עם המידרכות, שיטחי החניה והשבילים להולכי רגל, ניקוז וכו' יותקנו ע"י יוזמי התוכנית בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיריה. החניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והחניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

25. שירותים :

א. ניקוז מי בגשמים ע"י חילחול לקרקע.
ב. ביוב - לא יורשה שימוש בבנין כל עוד לא הוסדרו בעיות הביוב לשביעות רצונו של מהנדס העיריה ולפי תנאי משרד הבריאות.
ג. אספקת המים מרשת אספקת המים של עיריית נהריה.
ד. מיקלטים - מיקלט משותף קיים לבנין אחורי. בניית מקלט או ממ"ד לבנין המבוקש במגרש הקדמי - הכל לפי דרישות ואישור הג"א.

26. ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

דוד אריה

מזכיר

עורך הבקשה

27. חתימות :

בעל המקע

יוזם התוכנית

2/4/91 7

19/8/93

יו"ר הועדה המקומית
לבנין ולתכנון ערים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7429 הפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.6.92 להפקיד את התכנית.

37.12.92
יו"ר הועדה המחוזית

7429 הודעה על הפקדת תכנית מס.

4070 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

31.12.92 מיום 856 אר

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7429 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.4.93 לאשר את התכנית.

10.1
סמנ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

7429 הודעה על אישור תכנית מס.

4222 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

12.6.94 מיום 3751 אר