

מ ח ו ז ה צ פ ו ו

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מס. ג/8137

שנוי לתכנית המתאר ג/851

מבנה מסחר ותירות בגוש 18170 חלקות 33 ו 34

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס. ג/8137, שנוי לתכנית המתאר ג/851 "מבנה מסחר ותירות בגוש 18170 חלקות 33 ו 34" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר לנהריה מס. ג/851 וג/במ/103 אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה יקבע האמור בתכנית זו.
3. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בנהריה וגובלת בשד' הגעתון ורח' הרצל שם. היא כוללת את החלקות 33 ו 34 בגוש 18170 וחלקי חלקות 63 בגוש 18170 ו 52 ו 70 בגוש 18172.
4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 5,35 דונם לערך.
5. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

יוזם התכנית הינו ל. כפרי, בעלי הקרקע הינם - נהריה - כפר שתופי בע"מ ומפ"ח, כולם באמצעות עו"ד ע. ברנבלום.
6. מגישת התכנית

מגישת התכנית הינה הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה.
7. מטרת התכנית

הקמת מבנה למלונאות, נופש ומסחר, תוך הגדלת שטח הבניה והגבה הסותר ביחס לתכנית ג/851 ובתאום לתכנית ג/במ/103.
8. גבולות התכנית

כמתואר בתשריט המצורף.

9. באור סימני התשריט

<u>ה ב א ו ר</u>	<u>ה ס י מ ו נ</u>
גבול התכנית.	1. קו כחול עבה
אזור מרכז תרבותי אזרחי ומסחרי.	2. שטח צבוע צהב וחום לסרוגין
דרך מאושרת.	3. שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך.	4. שטח צבוע אדום
שטח מרוצף ומגונן.	5. שטח צבוע באלכסון ירוק ואדום לסרוגין
חצר מקורה.	6. שטח מותחם בנקוד בצבע התשריט
מספר הדרך.	7. מספר ברבע העליון של העגול
מרוח קדמי.	8. מספר ברבעים הצידדיים של העגול
רוחב הדרך.	9. מספר ברבע התחתון של העגול
קו חשמל	10. קו אדום נקודתיים אדומים
עמודי סלפון.	11. מלבן קטן עם סמון ע.ס.
מבנה קיים.	12. מלבן מנוקד
קו בנין.	13. קו אדום מקוטע
קו בנין למבנה עליון.	14. קו נקודה קו אדומים
גבול חלקה רשומה.	15. קו ירוק מקוטע
מספר חלקה רשומה.	16. מספר בצבע ירוק
בטול חלקה רשומה.	17. קו רצוף צהוב
גבול חלקה מוצעת	18. קו רצוף שחור
מספר חלקה מוצעת.	19. מספר בעגול בצבע התשריט

10. 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.

11. רשימת התכליות

ה י ע ו ד

ה א ז ו ר

- א. אזור מרכז תרבותי, אזורי ומסחרי
מגרש מוצע א' - להקמת מבנה מסחרי ובית מלון (ע"פ הגדרות משרד התירות) ע"פ ההוראות אשר יפורטו בסעיף 12 להלן.
- ב. שטח מרוצף ומגונן
מדרכה מורחבת ומגוננת לשמוש הצבור.
- ב. ד ר כ י ס
ע"פ התשריט המצורף המפרט את תכנית המתאר.

12. הוראות הבניה באזור מרכז תרבותי ומסחרי

במגרש מוצע א' תותר הקמתו של מבנה ובו קומה מסחרית גבהה הכוללת בחלקה קומת ביניים וקומת משרדים מעליה וכן מבנה עליון מעליהם ובו 8 קומות המיועדות לבית מלון (ע"פ ההגדרות של משרד התירות) ובו 56 יחידות מלוניות וקומת שרותי המלון. סה"כ 11 קומות כולל קומת הביניים.

סה"כ שטח הבניה המותר בכל המבנים גם יחד הינו 200% משטח המגרש המוצע א' לשימושים עיקריים ועוד 140% משטח המגרש לשטחי שרות. הפרוט הינו ע"פ טבלת זכויות והגבלות הבניה הרצ"ב. השטח יחושב ע"פ האמור בקובץ התקנות 5422 מ 23 לפברואר 1992.

13. אחזקת הבנין

- א. בית המלון תוחזק ויתופעל 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.

14. חלוקה חדשה ורשום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מודהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות (מגרשים) מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד כמתואר בתשריט.
- ג. שטחי הדרכים והמדרכות הגובלות (כמסומן בתשריט) ירשמו במלואם ע"ש עיריית נהריה ללא תמורה.

15. קוי הבניה

קוי הבניה למבנה המסחרי והמשרדים וכן למבנה העליון מוגדרים בטבלת זכויות והגבלות הבניה הרצ"ב. ועדת בנין ערים מקומית תתיר במידת הצורך חריגה בקו הבניה הצידי והקדמי לצורך הקמת מעלית לשמוש נכים.

16. 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 גיננו וכדומה.

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

17. 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.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

19. בניה בקרבת קוי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר 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.

מרחק

סוג החשמל

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ב. אספקת חשמל

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

20. חנייה

א. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה בתכניות) 1983.

ב. לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון לבעיית החנייה, בתוך המגרש בלבד, וכאמור לעיל.

21. שטח מרוצף ומגונן

השטח המרוצף והמגונן יתוחזק ע"י יוזמי הבניה ובעלי הקרקע וירשם ע"ש עיריית נהריה כחלק בלתי נפרד מהכבישים, ללא תמורה.

22. מתן היתרי בניה בתקופת ההפקדה

בתקופת ההפקדה ינתנו היתרי בניה עד גבה 8 קומות.. היתרי בניה ינתנו בתנאי אגוד ערים - ע"פ החלטת הועדה.

23. שרותים

א. נקוו מי גשם

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

ב. אספקת המים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. ביוב

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.

חתימות:

איתי ש. שורץ, MSC.
אדריכל - מתכנן ערים

10/94

עמית ברנבלום, עו"ד
הנבאים 20 חיפה

עמית ברנבלום, עו"ד
הנבאים 20 חיפה

/א תכנית מפורטת 1992 טבלת זכויות והגבלות בתכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ונהיגות חש"ב - 1992

מס'. יחיד ס ה " כ	צפיפות נטו/ מס'. יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי (באחוזים)									קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
		מספר קומות	מספר קומות	ס ה " כ	לכסוי קרקע (תכסיית)	שטחי שדות	שמושים עיקריים	מחמת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
		35	11	340	50	140	200	70	270	5	5	5	3358.2	אזור מרכז תרבותי אזורי ומסחרי			

אישור תכנית מב' 81376
הועדה המחוזית לתכנון לפניה החל' ט
ביום 1.6.94 לאשר את התכנית
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 2/8137
פורסמה בלקט הפרסומים מס' 4316
מיום 2.7.95 מס' 3815

JOHN W. LEE, JR.
1910-1911

100-443887-100

לכנין ותיכנון ערים, נהריה

5.1.93 2/93

המחברת מודה על חסותו של משרד החינוך, על ידי
המחברת מודה על חסותו של משרד החינוך, על ידי

18.10.94

1992年12月15日