

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה

תוכנית מס. ג/7198 שינוי לתוכנית מתאר ג' 851 - נהריה

מעודכן לתאריך 15/05/95

משרד הפנים נחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תוכנית מס' ז/7198
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 12.9.94 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' ז/7198
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4334
מיום 2/9.95 חש"פ 4847

המחוז הדרומי
בניין ותיכנון ערים, נהריה
תוכנית בניה מס' 24 חז"מ 4.9.90
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ולתיכנון ערים
החליטה להשקדה
23.5.1995
יו"ר הועדה המקומית
לבנין ולתיכנון ערים

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מקום : נהריה

גוש : 18166

חלקה : 60

בעל הקרקע : פרידמן אבי ולאה רח' ויצמן 7 נהריה

יזום התוכנית : פרידמן אבי ולאה ויצמן 7 נהריה.
באמוץ הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה

עורך התוכנית : דרור אריה - אדריכל . רחוב קפלן 17 נהריה.
טל. 04-9927-226

1. השם והתחולה :

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס. ג/ 7198 על חלקה 60
בגוש 18166 ברחוב ההגנה - נהריה
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 60 בגוש : 18166
ורשומה כך בפנקס הרשומות.
התוכנית גובלת ממזרח ברחוב ההגנה, ממערב ומדרום בחלקה מס' 61 מצפון בחל' - 1

4. שטח החלקה : 0.999 דונם לפי מדידה טכימטרית

תוכניות המדידה נערכו ע"י מודד מוסמך נצר מרדכי בתאריך 12/7/90
מס. הרשיון 372 - רחוב הרצל 65 נהריה טל. 9928-269

5. שטח התוכנית :

א. שטח התוכנית - 1123.2 מ"ר
ב. חלוקת השטחים ליעודים השונים תהיה בהתאם לטבלה בתשריט.

6. גבולות התוכנית :

בצפון : חלקה - 1	בדרום : חלקה - 61 - שביל גישה
במזרח : רחוב ההגנה	במערב : חלקה מס. 61

7. מטרת התוכנית :

שינוי לתוכנית מתאר ג/851 הגדלת אחוזי הבניה מ- 76% + ההקלות המקובלות לפי
ג/851 ל- 101.35% בתוכנית המוצעת (לשטחים עיקריים + מחסנים ללא שאר שטחי השירות
הגדלת מס' יח' מגורים ל-9 יח"ד

8. באור הסימנים בתשריט:

קו כחול עבה	גבול התוכנית
שטח צבוע בכתום צהוב באלכסון	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע בצהוב	אזור מגורים ג' לפי ג/851
שטח צבוע בחום	דרך קיימת
שטח צבוע באדום	שטח מיועד להרחבת דרך (דרך חדשה)
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
רוזטה	רוחב כביש וקו בנין קדמיים.

9. טבלת הגבלות

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קו בנין		
		צדדי	אחורי	קדמי
מגורים מיוחד	887	5.00	5.00	5.00

אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מכסימלי
מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שמושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים
120.0%	6.6%	96%	מחסנים 5.35% ח.מדר' מע' טכניות כניסה מקלט תת קר' 25%	45%	126.6%	3 קומ' +קומת קרקע עמודים ומרתף	19.00 מ' מעל מפלס כניסה

צפיפות נטו מס. יח"ד למגרש	סה"כ מספר יח"ד במגרש	
9	9	

הערה : חישוב השטחים נעשה לפי תקנים תשנ"ב 1992.
חישוב השטחים איננו כולל את שטח קומת העמודים ואת שטח פרוזדור הגישה למחסנים.

10. רשימת תכליות:

אזור מגורים מיוחד מכיל מבנה מגורים קיים בן 3 קומות ע"ג קומת קרקע שחלקה משמש למגורים וחלקה משמש כקומת עמודים, לובי כניסה, שירותי מקלט עיליים, מחסנים וחניות מקורות, מקלט תת קרקעי.
הגישה לבנין לכרב ולהולכי רגל מחזיתו המזרחית - רחוב ההגנה.

11. שטח הבניה המותר (המוצע) :

אזור מגורים מיוחד : שטחים עיקריים - 96% שטחי שירות - 25% הכוללים את המקלט התת קרקעי (6.6%) - ומחסנים 5.35% סה"כ - 120% משטח החלקה נטו.
הערה : אחוזי הבניה לשטחים העיקריים כוללים מגורים, אחוזי הבניה לשטחי שירות מחולקים לאחוזי בניה עבור מחסנים ואחוזי בניה עבור שאר שטחי השירות.
יש ציון לאחוזי בניה נפרדים עבור המרתף שכולל מקלט תת קרקעי

12. גובה המיבנים המוצעים : 3 קומות על קומת קרקע חלקית /עמודים גובה כללי של המבנה לא יעלה על 19.0 מ' מעל מפלס הכניסה (רצפת קומת קרקע).

הוראות הבניה :

באזור מגורים זה יותרו השימושים הבאים:

1. בניני מגורים
2. הועדה המקומית רשאית לאשר לשלב משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה בתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים 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 למיטרד לדיירים השכנים.
3. בניני עזר משטחי חניה מקורה לדירי הבנין.
4. יותרו חנויות לשרות יומיומי שלדעת הועדה המקומית אינם גורמים ומטרד למגורים.
5. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בכפוף לסעיף 2.
6. מתקנים הנדסיים לשרות המגורים.

13. קוי בנין :

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

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. טבלת שטחים והפרשות :

היעוד	הסימון בתשריט	שטח במ"ר		חוזים מהשטח	אחוזים משטח התוכנית
		מצב קיים			
אזור מגורים ג' לפי ג/851	צבע צהוב	999.0			
אזור מגורים מיוחד	צבע כתום			888.0	79.0%
דרך קיימת	צבע חום	124.5			11.1%
דרך חדשה	צבע אדום			111.0	9.9%
סה"כ שטח התוכנית		1123.5			100%

16. הפקעות :

השטחים המיועדים להרחבת רחוב ההגנה יעברו וירשמו ע"ש עיריית נהריה בטאבו ללא תמורה וע"ח בעל הקרקע.

17. נטיעות 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 העירייה.

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

19. אנטנות : אנטנה מרכזית לבנין.

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

21. בניה בקירבת קוי חשמל : הבניה בקירבת קוי החשמל תהיה כפופה למפרטי חברת חשמל.

22. סלילת דרכים ושטח חניה :

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

23. 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 המיים מרשת אספקת המיים של עיריית נהריה.
- ד. מיקלטים - מיקלט משותף לכל הבנין לפי הנחיות הג"א.

24. ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

25. חתימות :

אריה דרור אדריכל
רחוב קפלו 17 נהריה
927 2287
11 01 1941

עורך הבקשה

אלה פייגמן
בעל הקרקע

אלה פייגמן
יוזם התוכנית