



מחוז הצפון נפת עכו
מרחב תכנון מקומי, נהריה

תכנית בנין עיר מיתאר ג/6838 שינוי לתכנית מיתאר מקומית
ג/851 ו- ג/1004 - שינוי לתעשיה ומגורים מיוחד, נהריה (שטראוס).

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא "תכנית מס' ג/6838 שינוי לתכנית מיתאר מקומית ג/851 ו- ג/1004 - שינוי לתעשיה ומגורים מיוחד, נהריה (שטראוס).

2. מקום התכנית: מחוז: הצפון
נפה: עכו
עיר: נהריה
גוש: 18175 חלקות 63, 64-67, 97, 155, 162-169
חלקי חלקות 55, 57, 58, 68, 93, 154, 156, 160, 161.

3. שטח התכנית: 17.876 דונם.

4. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול כהה בתשריט.

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה.

7. בעלי הקרקע: עיריית נהריה, מחלבת נהריה שטראוס בע"מ ושוניס.

8. עורך התכנית: אינג' י. פרמינגר

9. מטרת התכנית: 9.1 התווית דרך חדשה בין הרחובות קרן היסוד ולוחמי הגיטאות.
9.2 ביטול דרכים ושטחים פרטיים וציבוריים פתוחים.
9.3 אחוד מגרשים ויצירת מגרש מיוחד לתעשייה.
9.4 התווית שביל להולכי רגל למעבר דיירי חלקה 34 לרחוב לוחמי הגיטאות.
9.5 קביעת אזור מסחרי מיוחד.
9.6 קביעת זכויות בניה.

10. באור סימנים בתשריט:

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| אזור מגורים ג' | שטח צבוע צהוב |
| אזור תעשייה ומלאכה | שטח צבוע סגול ומותחם סגול כהה |
| אזור תעשייה ומלאכה מיוחד | שטח צבוע סגול ומותחם חום כהה |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| שטח פרטי פתוח | שטח צבוע ירוק ומותחם בירוק כהה |
| שביל הולכי רגל | שטח צבוע ירוק ומותחם באדום |
| דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| אזור מסחרי מיוחד | שטח צבוע אפור |
| דרך לביטול | שטח מטויט קוים אדומים |
| דרך חדשה או הרחבת דרך | שטח צבוע אדום |
| מבנה מיועד להריסה | קו צהוב מרוסק |
| קו רחוב | קו אדום שלם |
| קו בנין | קו אדום מרוסק |
| מספר הדרך | ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול |
| מרווח קדמי מינימלי | ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול |
| רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול |
| מבנה קיים | שטח מותחם ומנוקד |
| גבול חלקה קיימת | קו ירוק מרוסק |
| גבול גוש | קו ירוק עם משולשים משני הצדדים |
| גבול חלקה חדשה | קו שחור שלם |
| מס' חלקה קיימת | ספרה ערבית בצבע ירוק בעיגול |
| מס' חלקה חדשה | אות עברית בצבע שחור בסוגריים |

11. תכליות:

השמושים	הצפיפות	האזור
בתי מגורים, מוסכים מבני עזר, חנויות. אסורה בניה חדשה לחקלאות, לתעשיה ולמלאכה להוציא מלאכה לשרות כגון חייטות, סנדלרות, ספרות וכו'.	שטח הבניה הכללי המותר 82% משטח החלקה במגרש בניה רגיל ו-88% במגרש בניה פינתי. גובה מכסימלי 3 קומות מעל קומת עמודים. מס' דירות לא יעלה על 9 לדונם. שטח מינימלי לחלקה 1000 ממ"ר או כפי שקיים.	אזור מגורים ג'
מלאכות מכל הסוגים פרט למזיקות. תעשיה פרט לתעשיה מזיקה.	שטח הבניה הכללי המותר 110% משטח החלקה כולל מבני עזר, ולא יותר מ-60% בכל קומה. גובה מכסימלי 15 מטר, או בהתאם לצרכים הפונקציונליים.	אזור תעשיה ומלאכה מיוחד
להקמת מרכזי חנויות או משרדים כולל מבני עזר וחניה לשימוש חנות המפעל ומשרדים של מחלבת נהריה שטראוס בע"מ.	שטח הבניה הכללי המותר 110% משטח החלקה, ולא יותר מ-50% בכל קומה. גובה מכסימלי 3 קומות מעל קומת עמודים.	אזור מסחרי מיוחד
שטחים המיועדים להעברת תנועה	שטח בו אסורה כל בניה, פרט לסלילת שבילים להולכי רגל ושרותים הנדסיים. דרך שטח זה תורשה כניסה לחניה של חלקה (ד) ולחלקה 34.	דרכים שביל הולכי רגל

12. זכויות בניה:

- 12.1 אזור מגורים ג': כמפורט בטבלת הגבלות הבניה.
- 12.2 אזור תעשיה מיוחד: 60% לקומה עד לגובה של 15 מ' אך בתנאי שהשטח הכללי המבונה (כולל מבני עזר) לא יעלה על 110% משטח המגרש נטו. לא יינתנו הקלות על זכויות בניה אלה.
- 12.3 אזור מסחרי מיוחד: 50% לקומה בשלש קומות אך בתנאי שהשטח הכללי המבונה (כולל מבני עזר) לא יעלה על 110% משטח המגרש נטו. לא ינתנו הקלות על זכויות בניה אלה.

- 12.4 קומות חניה תת-קרקעיות תותרנה ללא הגבלה. קומות עיליות תותרנה בתנאי שגובה המבנה הכללי לא יעלה על 4 קומות עיליות. כל קומות החניה לא יכללו באחוזי הבניה.
- 12.5 הקלות בגובה הבניינים: בסמכותה של הועדה המחוזית להתיר הקמת בניינים אשר גובהם או גובה חלק מהם עולה על הגובה המירבי בכל איזור, בתנאי שתוספת הגובה דרושה לצרכים התפעוליים של המפעל.
13. קוי בניה:
כמסומן בתשריט ובטבלת הגבלות הבניה.
בגבול המשותף למגרשים א-ב-ג-ד יהיה המרווח הצדדי אפס.
תותר הקמת יותר מבנין אחד על כל חלקה, בתנאי שהבניינים יוצמדו זה לזה או באם ביניהם יהיה מרווח של 3 מטר לפחות.
14. חניה:
החניה בכל תחום התכנית תהיה לפי התקן של משרד התחבורה.
למרתפי החניה שלא יבלטו מפני הקרקע, יורשה קו בניה - אפס.
15. יחס לתכניות קודמות:
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר ג/851 ו- ג/1004 על תיקונה, שלא שונו ע"י תכנית זו.
16. הוראות בדבר אחוד וחלוקה מחדש:
החלקות 166-169, 57, 64-67, 97, 155 וחלקי חלקות 93, 154, וכן חלקות 163-165 וחלקות 63, 97 תאוחדנה ותחולקנה מחדש לקבלת מגרשים חדשים לפי תכנית זו.
17. שטחים צבוריים
- 17.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים או להרחבתם נועדו להפקעה ללא תמורה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו בשם העיריה.
- 17.2 עיריית נהריה לא תפקיע שטחים נוספים מהחלקות הנדונות, המיועדות "לאזור תעשייה ומלאכה" או "למסחר" עד להשלמת ההפקעות כולן בשיעור העולה על 26.5%. כל השטחים שהופרשו בעבר ילקחו בחשבון בעת שידונו בהקצאות השטחים לצרכי ציבור.
- 17.3 ההפקעות הנוספות, הנוגעות לחלקות המיועדות "לאזור מגורים", תעשינה במועד בו הבעלים יגישו תכנית בנין עיר הנוגעות לשינוי היעוד של אזור זה.

18. תנאים
מיוחדים
באזור
התעשייה:

- 18.1 בעלי מגרשי הבניה מתחייבים לבצע קו ביוב ומיתקנים המבטיחים זרימה לתוך רשת הביוב העירוני של השפכים, ולתחזק בצורה תקינה את מתקן הטיהור הקיים בשטחם, הכל בהתאם לדרישות של כל הגורמים המוסמכים משרד הבריאות, איכות הסביבה, עיריית נהריה וכו'.
- 18.2 כן חייבים בעלי מגרשי הבניה לשאת בהוצאות המיוחדות שתהיינה לעיריה בטפול בצנורות הביוב הראשיים בתיקונם, או החלפתם, כתוצאה מסוג השפכים ו/או כמות השפכים אשר יזרימו בעלי קרקע אלה לצנורות הביוב הראשיים.
- 18.3 כל שינוי מבנה או תוספת בניה או שינוי בהליך היצור במסגרת רשיון העסק, יותרו, כפוף לקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי.

19. איסור
בניה
מתחת
ובקרבת
קוי
חשמל:

- 19.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- 19.2 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.

מרחק
2 מטרים
5 מטרים
10 מטרים

סוג קו החשמל
ברשת מתח נמוך
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
ברשת מתח גבוה 110 ו-150 ק"ו

- 19.3 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

תכנית זו תבוצע תוך 20 שנים ממועד אישורה.

סג. חקו"מ
בצוע:

תכנית בנין עיר מיתאר ג/6838
נספח א' - טבלת הגבלות בנייה

האזור	שטח מגרש מיינמלי בממ"ר	שטח בנייה מירבי המותר באחוזים, כולל מרפסות משטח החלקה נטו לאחר הפרשה לצרכי ציבור	תוספת לחלקה פינתית למבנה	שטח מותר בק. עמודים למחסנים ביתיים	מס' קומות מירבי (על ק. עמודים)	מס' יח"ד מירבי לדונם נטו (לאחר הפרשה)	מרווחים קדמי צדדי אחורי	חזית מיינמלית של מגרש ז' מהחלקה	מבני
							מ' מ' מ'		
	קומה ז'	למבנה ז'							
מגורים ג'	1000	* 25.31	62	62	9	ע + 3	5 3 ** 5	20	אין
תעשייה ומלאכה מיוחד	1500	* 601	1101	לפי הפונקציה	--	--	5 3 *** 5	18	כול
מסחר מיוחד	900	* 501	1101	--	--	ע + 3	5 5 **** 5	16	אין

הערות:

- * רשאית הועדה המקומית לאשר ניצול אחוזי הבניה ע"י העברתם מקומה לקומה.
- ** בגבול הפונה לחלקות (א), (ב), ו-(ג) - יהיה קו הבניה אפס.
- *** בגבול הפונה לחלקות (ג) ו-(ד) - יהיה קו הבניה אפס.
- **** בגבול הפונה לחלקה (א) או לשניכ' הכולכי דגל - יהיה קו הבניה אפס.

חתימות:

יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון
ולבניה נהריה

בעלי הקרקע:

עיריית נהריה

עורך התכנית:

מחלקת נהריה שטראוס בע"מ



אינג' י. פרמינגר

אינג' י. פרמינגר

שטראוס.תו
4.91

משרד הפנים מרחב צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 6838
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.2.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____
 סמנכ"ל לתכנון _____

הודעה על אישור תכנית מס. 6838
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3945
853 (21.11.9)

הועדה המקומית
לבנין ותיכנון ערים, נהריה
 יצאה בשיבתה מס' _____
 מיום 4.07.89 29
 להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לבניה ולתיכנון ערים
 על מנת להעבירה לשר הפנים
 יו"ר _____
 סמנכ"ל _____
 יו"ר הועדה המקומית
 לבנין ולתיכנון ערים