

טרחב תכנון מקומי נהריה

תשריט מצורף לתכנית מס. נ/במ' 15/ שנוי לתכנית המתאר ג/851

בנוי במזרח נהריה

הוגש לפי חוק הליכי התכנון והבניה הוראת השעה תשנ"א - 1990  
מספר יחידות הדיוור 1840

1. שטח וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס. ג/במ' 15/ שנוי לתכנית המתאר ג/851 "בנוי במזרח נהריה" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר לנהריה ג/851 אשר אושרה לסתן תוקף ופורסמה בי.פ. 9. 2232 מ 30.7.81.
- ב. כן מהווה תכנית זו שנוי לתרשי"צ 2/51/21 אשר אגשר - סופית - ופורסם בי.פ. 9. 3182 מ 29.3.85

3. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במזרח נהריה וכוללת את החלקות 3-5 ו 119 בגוש 18151, ח' 1-5, 9-18, 61, 67 וחלק מח' 89 ו 69 בגוש 18161 וכן חלק מח' 26 בגוש 18160.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ 342.6 דונם לערך.

5. היקף התכנית וחלוקה לאזורים

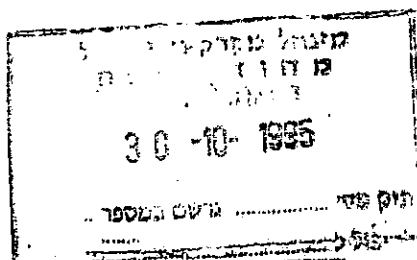
א. היקף התכנית הינו כ 1840 יחידות דיור.

ב. החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

33,1%	-	ד' 113.45	אזור מגורים ד'
3,4%	-	ד' 11.70	אזור מגורים ד' 1
12,9%	-	ד' 44.20	אזור מגורים ד' 2
18,8%	-	ד' 64,46	אזור למבני צבור
15,5%	-	ד' 53,06	שטח צבורי פתוח
14,5%	-	ד' 49,70	דרכים
1,8%	-	ד' 6.03	תעלת הנעתון
100 %	-	ד' 342,6	סה"כ

6. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.



7. מטרת התכנית

- א. שנוי יטוד הקרקע בתחום תכנית זו מחקלאי למגורים.
- ב. קביעת והקצאת מגרשים למטרות בניה, מסחר, שטח ציבורי פתוח, מבני צבור ודרכים על מנת לעצב שכונה מגורים עצמאית הקשורה למירקם העירוני של נהדיה.

8. גבולות התכנית

כמתואר בתשריט המצורף.

9. באור סימני התשריט

<u>ה ס י מ נ</u>	<u>ה ב א ו ר</u>
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע ורוד	אזור מגורים ד'
שטח צבוע ורוד מוקף ורוד	אזור מגורים ד' 1
שטח צבוע ורוד מוקף ורוד ומטויט ורוד	אזור מגורים ד' 2
שטח צבוע ורוד ומטויט	חניה פרטית באזור מגורים ד'
קו סגול	חזית מסחרית
שטח צבוע חום ומותחם חום	אזור למבני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
מספר ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
מספר ברבעים הצידיים של העגול	קו בנגן מזערי
מספר ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה
מספר בצבע התשריט	מספר חלקה רשומה
קו שחור רציף	גבול חלקה מוצעת
מספר או אותיות עבריות מוקפים עגול	מספר חלקה מוצעת

רבווע בצבע התשריט צבווע צהוב	מבנה קיים להריסה
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו נקודה קו אדומים	קו חשמל
ספרה רומית ולידה אות עברית	סימון מספר קומות בבנין
שטח צבווע כחול ומותחם כחול	תעלת הגעתון

10. שמש 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

<u>ה א ז ו ר</u>	<u>ה י ע ד</u>
א. אזור מגורים ד'	להקמת מבני מגורים בני 4 קומות במגרשים המוצעים 19-46.
ב. אזור מגורים ד' 1	להקמת מבני מגורים בני 6 קומות במגרשים המוצעים 13-18.
ג. אזור מגורים ד' 2	להקמת מבני מגורים בני 8 קומות מעל קומת עמודים או חנויות במגרשים מוצעים 1-12.
ד. אזור למבני ציבור	להקמת מבני ציבור לפי הפרוט הבא - אתר א' - בי"ס יסודי ובית ספר על יסודי ו/או כל תכלית אחרת שתקבע וב"ע מקומית.
	אתר ב' - בי"ס יסודי, גן ילדים, בית כנסת ומועדון.
	אתר ג', ד' - גני ילדים.
	אתר ה' - גן ילדים ובית כנסת.
	אתר ו' - גן ילדים.
	אתר ז' - מועדון נוטר.
ה. שטח ציבורי פתוח	אתרים י' ויא' - גני נוי ומשחקים
	אתרים יב' ויג' - שמחי חייך ירוקים ואתרים להקמת מיתקני משחק שכונתיים.
ו. דרכים	כמורה בתכנית המתאר לנהריה ג/851.
ז. חזית מסחרית	להקמת חנויות לשרות תושבי השכונה.

ה. תעלת הגעתון שטח להסדרת זרימתו התקינה של נחל הגעתון.

12. צפיפויות ושטח בניה מותר באזורי המגורים

א. מספר יחידות הדיור, הקומות ושטח בניה מותר בבנינים יהיו כמפורט בטבלאות להלן.

הערות	ס"ה שטח הבניה המותר בבנין (מ <sup>2</sup> )	מספר יח"ד מירבי מוצע	גובה הבנין קומות	מספר הבנין	אזור המגורים
כולל שטח חנויות של 500 ממ"ר	7540	64	8 מעל קומת חנויות	1	מגורים ד' 2
	7540	64	8 מעל קומת חנויות	2	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	3	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	4	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	5	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	6	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	7	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	8	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	9	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	10	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	11	
	3680	32	8 מעל קומת עמודים	12	
	2760	24	6 מעל קומת עמודים	13	מגורים ד' 1
	2760	24	6 מעל קומת עמודים	14	
	2760	24	6 מעל קומת עמודים	15	
	2760	24	6 מעל קומת עמודים	16	
	2760	24	6 מעל קומת עמודים	17	
	2760	24	6 מעל קומת עמודים	18	
ניתן לבנות כל המבנים הנ"ל גם ללא קומת עמודים כשהם צמודי קרקע. עם זאת ישאר מספר הקומות ארבע בלבד.	5320	56	4 מעל קומת עמודים	19	מגורים ד'
	5320	56	4 מעל קומת עמודים	20	
	5320	56	4 מעל קומת עמודים	21	
	5320	56	4 מעל קומת עמודים	22	
	5320	56	4 מעל קומת עמודים	23	
	5320	56	4 מעל קומת עמודים	24	
	5320	56	4 מעל קומת עמודים	25	
	5320	56	4 מעל קומת עמודים	26	
	4560	48	4 מעל קומת עמודים	27	
	4560	48	4 מעל קומת עמודים	28	
	4560	48	4 מעל קומת עמודים	29	
	4560	48	4 מעל קומת עמודים	30	
4560	48	4 מעל קומת עמודים	31		
4560	48	4 מעל קומת עמודים	32		

4560	48	קומת עמודים	4	מעל	33
4560	48	קומת עמודים	4	מעל	34
4560	48	קומת עמודים	4	מעל	35
4560	48	קומת עמודים	4	מעל	36
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	37
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	38
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	39
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	40
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	41
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	42
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	43
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	44
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	45
3040	32	קומת עמודים	4	מעל	46
187000	1840				ס ה " כ

ב. גובה מירבבי מותר הינו כמסומן בתכנית דהיינו ארבע או שש או שמונה קומות בבנין מעל קומת העמודים או חנויות. גובה קומת העמודים יהיה 2,2 מטרים נמו בלבד. גובה קומת חנויות יהיה 3,5 מ' למזער.

ג. בקומות העמודים של המבנים תותר הקמת מקלטים, מחסנים ביתיים עד שטח 6 ממ"ר ליחידת דיור וחדרי מכבסות.

#### 13. חזית חנויות

א. מגרשים 1 ו 2 ישמשו להקמת חזית חנויות מקומית בגובה קומה אחת ובנצול שטח בניה של 500 ממ"ר לכל מגרש.

ב. חזית החנויות המקומית לא תכלול עסקים כגון מסעדות, חנויות לבשר טרי, דגים וירקות וכל עסק אחר העלול לגרום לדעת הועדה מטרד למגורים שבשכנותו.

#### 14. תעלת הגעתון

תעלת הגעתון שבגבולה הדרומי של התכנית תוסדר ותגודר כחוק על מנת שלא תהיה מפגע סניטרי או סיכון לציבור.

#### 15. חלוקה חדשה

א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו במלים.

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

16. קווי הבניין

קווי הבניין מוגדרים בתשריט.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות בקשות היתר להקמת בניינים 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 קומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה, פרטי פתוח המגרש, גיננונו וכדומה.

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

ב. על תכנית זו יחולו גם התקנות שכתכנית המתאר לנהריה ג/851 פרק ח' אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

18. פתוח המגרשים וסביבתם

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

ב. על בעלי הקרקע לשאת בפתוח סביבת מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים, החנייות וכו' כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פתוח וניקוז וכו'.

ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי סיפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות ותאי בקורת לתשתית כמפורט להלן.

ד. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארונות סעף להשמל וסלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שמטרתן להגן על ארונות אלו. הגומחות תבנינה כשהן משולבות בגדרות האחידות שבחזית המגרש.

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

19. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

20. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לדרכים, טילות, דרכי הולכי רגל, אתרים למבני צבור ושטחים צבוריים פתוחים, יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו ע"ש עיריית נהריה.

21. בניה בקרבת קו חשמל

הבניה בקרבת קו חשמל תהיה בהתאם להוראות חב' החשמל בנדון.

22. חניה

החניה תהיה ע"פ תקן החניה הארצי.

23. שרותים

א. נקוו מי גשם

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

ב. אספקת המים

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.

ג. ביוב

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

ג. מקלטים

מקלטים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

24. משך ביצוע התכנית

חוך שנתיים ימים מיום מתן אישור סופי לתכנית יש לבצע כל השתיות וכן לבנות 25% ממבני המגורים בתכנית.

25. הוצאות הכנת התכנית

א. הוצאות הכנת התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה ייגבו מהבעלים ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) כשהם צמודים למזד יוקר המחיה.

חוק הלשון הבנוי (הודעה טעם) המשעי 1950  
 15/11/51  
 הודעה לבניה למגורים (מס. 2791) לטור את התוכנית  
 החליטה מיום 27.9.51  
 27.9  
 מנהל פנקח המגורים  
 מנהל פנקח המגורים

הודעה על אישור תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום

מס. 2791  
 מיום 27.9.51

הודעה המקומית  
 לשרת והימנעו ערבים, בהרייה  
 3.07.90 19  
 28.11  
 בהרייה