

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נודיה -

תשריט מצודף לתכנית מפורטת מס. ג/7130

ע"ן שרה - חבור דרך מס. 3 עם רח' קפלן ורח' ויצמן

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/7130. ע"ן שרה - "חבור דרך מס. 3 עם רח' קפלן ורח' ויצמן" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצודף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה הוראות ותקנות תכנית המתאר לנהריה ג/851 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 27.2.86 ותכנית ג/103 במסגרתה למתן תוקף בתאריך 16.1.96 והמהווה תיקון ל ג/851.

ב. כן יחולו על תכנית זו תקנות תכנית המתאר לע"ן שרה מס. ג/4427 אשר אושרה למתן תוקף ופורסמה בי.פ. 3537 ב 7.3.88.

ג. כן יחולו עליה ההוראות והתקנות לתקון לתכנית המתאר לע"ן שרה מס. ג/6355 אשר אושרה.

ד. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכ' ע"ן שרה החדשה וכוללת את החלקות 25, 26, 68 וחלקי חלקות 7, 14, 15, ו 77 בגוש 18174.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הינו 20,9 דונם לערך.

ב. חלוקה לאזורים הינה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

5. יוזמי התכנית ומחבר התכנית

יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה. מחבר התכנית - אדריכל ברנדייס יוחנן מרח' מסריק 2 נהריה טלפון: 04-9927-695 פקס: 04-9922-456.

6. משרת התכנית

א. יצירת קשר פיסי בין שכ' ע"ן שרה לחלקי נהריה אחרים ע"י חבור דרך מס. 3 עם רח' קפלן ויצמן.

שינוי תכנית ג/4427.

הקצאת שטח לשצ"פ - תת חלקה ג' (שינוי יעוד מאזור מרכזי לשצ"פ).

שינוי תב"ע ג/851 - הקצאת שטחים להרחבת כביש מס' 3.

הפקעת שטח למבני צבור - תת חלקה ב'.

מתן זכויות הבניה באזורי המגורים עפ"י ג/103 (ללא שינוי).

7. גבולות התכנית

כמתואר בתשריט המצורף.

8. באר סימני התשריט

ה ס י מ נ י

1. קו כחול עבה

2. שטח צבוע צהוב

3. שטח צבוע חום-אדמדם

4. שטח צבוע חום ומותחם חום

5. שטח צבוע חום

6. שטח צבוע אדום

7. מספר ברבע העליון של העגול

8. מספר ברבעים הצידיים של העגול

9. מספר ברבע התחתון של העגול

10. קו אדום מקוטע

11. מספר בצבע התשריט

12. קו רציף שחור

13. מספר או אותיות בעגול בצבע התשריט

14. קו משונן בצבע התשריט

15. מלבן מנוקד

16. שטח צבוע ירוק

17. קירוב אדום

9. שמוש בקרקע ובבנינים

ה ב א ו ר

גבול התכנית.

אזור מגורים ג'.

אזור מרכזי.

אזור למבני צבור.

דרך קיימת או מאושרת.

דרך מוצעת או הרחבה.

מספר הדרך.

מרוח קדמי מזערי.

רוחב הדרך.

קו בנין.

מספר חלקה רשומה.

גבול חלקה מוצעת.

מספר חלקה מוצעת.

גבול גוש שומה.

מבנה קיים.

שטח ציבורי פתוח.

דרך לבטול.

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.

10. רשימת התכליות והיעודים

- א. אזור מגורים ג' להקמת מבני מגורים ע"פ האמור בסעיף 11.
- ב. אזור מרכזי להקמת מבני מגורים ע"פ האמור בסעיף 12.
- ג. אזור למבני צבור אתר א' - השלמת ביה"ס ויעוד נוסף ע"פ החלטת וב"ע מקומית. אתר ב' - לפי החלטת וב"ע מקומית.
- ד. דרכים כמפורט בתכנית המתאר.
- ה. שטח ציבורי פתוח אתר ג' - גינון.

11. שימושי קרקע, שטח בניה מותר, צפיפות וגבהי בנינים באזור מגורים ג'

- א. שמושי הקרקע המותרים באזור מגורים ג' הינם: בתי מגורים, בתי מלון, פנסיונים, מוסכים לרכב פרטי, בניני עזר וחנויות. כל אלה ע"פ אשרור הועדה המקומית. בנושאי שמוש של בתי מלון ופנסיונים יחולו המגבלות המפורטות בתכנית המתאר ג/במ 103.
- ב. שטח הבניה העיקרי המותר הכולל הינו 107% משטח החלקה נטו במגרש בניה רגיל ו 113% במגרש פינתי, בתוספת 20% לשטחי שרות.
- ג. גודל חלקה מזערי 1000 ממ"ר.
- ד. צפיפות מירבית 11 יח"ד לדונם נטו.
- ה. גבה מירבית 4 קומות מעל קומת עמודים או 5 קומות ללא קומת עמודים.

12. שימושי קרקע, שטח בניה מותר, צפיפות וגבהי בנינים באזור מרכזי

- א. שמושי הקרקע המותרים באזור המרכזי הינם: בתי מגורים, חנויות, משרדים, בתי מלון, פנסיונים, כל אלה באשרור הועדה המקומית - הכל על פי מגבלות תכנית ג/במ 103.
- ב. שטח הבניה העיקרי המותר הכולל הינו 122% משטח החלקה נטו. במגרש בניה פינתי תותר בניה של 128% משטחו לשטח עיקר בתוספת 25% לשטחי שרות.
- ג. שטח הבניה יתחלק בין 5 קומות מעל קומת עמודים או ב 6 קומות ללא קומת עמודים.
- ד. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 13 יחידות לדונם נטו.

13. חניה

- א. תקן החניה יהיה על פי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה - "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" ועדכניהם מעת לעת.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות (מגרשים) מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד כמתואר בתשריט.

15. קני הבנין

קני הבניה יהיו כדלקמן:

<u>מגורים</u>	<u>קדמי</u>	<u>צידי</u>	<u>אחורי</u>
מגורים ג'	5	5	5
מרכזי	5	5	5

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

ישמרו הוראות תכנית המתאר לנהריה ג/851 ותכנית ג/4427 ו ג/במ103 .

17. פתוח המגרשים וסביבתם

- א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ב. על בעלי הקרקע להשתתף בפתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הצבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר. השתתפות זו הינה בעבודות בניה, סלילה, פתוח וניקוז, חשמל טלפונים וכו'.
- ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מיפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות (טרומיות) ותאי בקורת לתשתית כמפורט להלן. בגבולות הצידיים והאחוריים של המגרשים תבנינה גדרות רשת לפי מיפרטי מה"ע נהריה.
- ד. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארונות סטף לחשמל וטלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שממרתן להגן על ארונות אלו.
- ה. 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 נקוז המגרשים לדרך הגובלת הקרובה, דרכי הגישה, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

19. איחוד וחלוקה חדשה ורישום מקרקעין

השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק וירשמו בספרי המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון הבניה תשכ"ה 1965. השטחים המיועדים לשטחי ציבור לפי תכנית זאת ירשמו על שם עיריית נהריה ללא תמורה.

20. בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מושך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מטר.
ברשת מתח גבוה	-	22 ק"ו - 5 מטר.
ברשת מתח עליון	-	110 ק"ו - 9.5 מטר.

21. שדותים

א. נקודת מ"גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו נקודת השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מה"ע.

ב. אספקת המים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. ביוג

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר התכנית לביוג ציבורי ולא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוג ציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוג הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. מקלטים

מקלטים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

חברת הבניה והנדסה בנימין

ברנדויס יוחנן
אדריכל מיוחד להיתר
ר.מ. 9630
טל. 04-9927695
04-9927674

תאריך:

22. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והישוד שנתים
 ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים חסרי-כ - 1992 .

תוספת לחלקיק פנתית	צפיפות נטו / מס. יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		לכסוי קרקע (תכסית)	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי (באחוזים)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שמושים עקריים
		צפון	מזרח		מזרחי	מזרחי	מזרחי		
6%	11	16	5	35	20	107	127	1000	אזור מגורים ג' (במ"ר)
6%	13	20	6	40	25	122	147	1000	אזור מרכזי

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

אישור תכנית מס. 4130

הועדה המחוזית לתכנון לבניה הוזליטה
ביום 2.12.99... לאשר את התכנית.

של

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 4130
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____