

3-2955

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה

תוכנית מס. ג/8983 שינוי לתוכנית מתאר ג'/851 - נהריה

מעודכן לתאריך 15/08/95
24/01/96
30/6/96

משרד הפנים ויתור דיכוי
חוק התכנון ותבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 8983/ג
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 5.6.96 למתן את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8983/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4431
מיום 28.7.96 מתאריך 1.8.96

הועדה המקומית
לבנין ותיכנון ערים, נהריה
החליטה בישיבתה מס' 21/מ/95 מיום 8.11.95
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לבניה ולתיכנון ערי
עם המלצה למקדמה.
נהריה 4.08.96

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מקום : נהריה

גוש : 18166

חלקה : 126

בעל הקרקע :ה.מ בית בניה ופיתוח בע"מ ח"פ 3/ 51183981
רחוב משה גושן 79 קרית מוצקין 8708404

יוזם התוכנית :ה.מ בית בניה ופיתוח בע"מ ח.פ 3/ 51183981
רחוב משה גושן 79 קרית מוצקין 8708404

באמוץ הועדה המקומית לתכנון ובניה-נהריה

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

7. מטרת התוכנית :

שינוי לתוכנית מתאר ג/851 הגדלת אחוזי הבניה מ- 76% + ההקלות המקובלות לפי ג/851 ל- 218% בתוכנית המוצעת (לשטחים עיקריים + שטחי שירות הגדלת מס' יח' מגורים מ-24 יח"ד ל- 32 יח"ד שינוי קו בנין מ-5 מטר ל-4.5 מטר הגדלת מס' קומות מותר באזור מגורים ג'. הרחבת רחוב מקס שטיינמץ מ-12 ל-14 מטר.

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 ----- הרחבת דרך קיימת
קו אדום ----- קו רחוב
קו אדום מרוסק ----- קו בנין
רוזטה ----- רוחב כביש וקו בנין קדמיים.

9. טבלת הגבלות

	קו י בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור
	קדמי		צדדי		
		4.50		4.50	2180

גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					
במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה
32.00 מ' מעל מפלס כניסה	7 קומ' מעל קומת קרקע	218%	40%	טרנס' ממ"ד מחסנים ח.מדר' מע' טכניות קומת עמודים וכניסה	148.0%		218%

צפיפות נטו מס. יח"ד למגרש	סה"כ מספר יח"ד במגרש	
32	32	

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

10. רשימת תכליות:

אזור מגורים מיוחד מכיל שני מבני מגורים בני 7 קומות ע"ג קומת קרקע שחלקה
משמש למגורים וחלקה משמש כקומת עמודים, לובי כניסה, מחסנים וחניות מקורות
הגישה לבנין לרכב ולהולכי רגל מחזיתו המערבית, והדרומית - רחוב וולפסון
ורחוב מקס שטיינמץ.

11. שטח הבניה המותר (המוצע) :

אזור מגורים מיוחד : שטחים עיקריים 148% שטחי שירות - 70% הכוללים את
ח.טרנספ' ח. מדרגות מעברים, מחסנים מרחבים מוגנים מע' טכניות סה"כ 218%
הערה : אחוזי הבניה לשטחים העיקריים כוללים מגורים, אחוזי הבניה לשטחי שירות
ח.טרנספורמטור ח. מדרגות מעברים מחסנים ממ"דים מע' טכניות.

12. גובה המיבנים המוצעים : 7 קומות על קומת קרקע גובה כללי של המבנה לא יעלה על 32.0 מ' מפלס הכניסה (רצפת קומת קרקע).

אות 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
לדירים השכנים.
3. בניני עזר משטחי חניה מקורה לדירי הבנין.
4. מתקנים הנדסיים לשרות המגורים.
5. כתוצאה מהפקעה להרחבת רחוב שטיינמץ מעבר לדרישות התב"ע (14 מ' במקום 12 מ')
לא יפגעו זכויות בעלי הקרקע בחלקה והם יחושבו לפי שטח נטו לחלקה 2,253 מ"ר.

13. קוי בנין :

מצפון : 4.50 מ'	מדרום : 4.50 מ'
ממזרח : 4.50 מ'	ממערב : 4.50 מ'

14. התווית דרכים :

התווית הדרכים החדשות תהיה כפי המוראה בתוכנית המצורפת ומאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - נהריה

15. טבלת שטחים והפרשות :

היעוד	הסימון בתשריט	שטח במ"ר		אחוזים מהשטח	אחוזים משטח התוכנית
		מצב קיים	מצב מוצע		
אזור מגורים ג' לפי ג/851	צבע צהוב	2.253			
אזור מגורים מיוחד	צבע כתום		2189.0	77.15%	
דרך קיימת	צבע חום	584.5	584.50	20.60%	
דרך חדשה	צבע אדום		64	2.25%	
סה"כ שטח התוכנית			2837.5	100%	

16. הפקעות :
השטחים המיועדים להרחבת רחוב מקס שטינמיץ יעברו וירשמו ע"ש עיריית נהריה בטאבו ללא תמורה וע"ח בעל הקרקע.

17. גינון ונטיעות:
על בעלי הקרקע הזו ו\או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס קרקע, ניקוז, השקייה, שתילה וכו' בהתאם לתוכניות פתוח שבמסגרת תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונם של מהנדס ואדריכל העיר.

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

ב. 1. תחנות טרנס' פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח, על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים-חדר או שטח קרקע לפי הנידרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנס'.
2. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
ג. עמודים שימצאו בתחום הדרך עקב הרחבתה יועתקו על חשבון יוזמי ו\או מבצעי התוכנית.

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 העיריה.
החניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והחניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
בעת מתן האתר בניה לצורך העסקי לפי סעיף 2 בהוראות הבניה יש צורך בפתרון חניה בתוך המגרש.

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

24. הפקעות :

השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, אתרים ומוסדות ובנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית נהריה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

25. ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

25. חתימות :

אריה דרור אדריכל
רחוב קפלן 17 נהריה
טל 927 226
רשיון מס 21941

עורך הבקשה

ה.מ. בית
בעל הקרקע

ה.מ. בית
יוזם התוכנית