

5

מרחב תכנון מקומי נהריה

תוכנית מס' ג/10489 -
שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/ב/מ 103, ג/8242, ג/6263
ו- ג/10715 - נהריה - 70 יז"ד

הודעה על אישור תכנית מס' ג/10489
מזכירות בילקוט הפרסומים מס' 4912
ת"ת 21.8.99

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' ג/10489
הועדה התכנונית לתכנון לבניה התכנית
ביום 26.08.99 למש"א את התכנית
סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה התכנונית

- מעודכן לתאריך: 8/8/96
- 23/1/97
- 5/2/97
- 15/12/98
- 10/3/99
- 4/7/99
- 8/8/99
- 26/8/99
- 26/12/99
- 28/6/2000

מחוז: הצפון

נפה : עכו

מקום : נהריה.

תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית נהריה.

גרש : 18165

חלקה : 52

בעל הקרקע : אלנקה יעל, משכית רחל מרה, משכית ראובן, זוגלובק אמרס ויקטור,
זוגלובק צביה, זוגלובק חנוך, זוגלובק מרים.

באמצעות בא כוחם - מיופה כח עו"ד לוריג רפי הגעתון 45 נהריה ת.ד. 130

טל. 04-9920030

פקס. 04-9920396

יוזם התוכנית: "בן שושן נכסים בע"מ את כהן יעקב בע"מ" רחוב ויצמן 40 נהריה

טל. 04-9925074

פקס: 04-9928040

עורך התוכנית : ----- אריה דרור אדריכל ומתכנן ערים

רחוב קפלן 17 נהריה

טלפון 226 - 04-9927

פקס 066 - 04-9928

יועץ תנועה : ----- אינג' יהודה אשד

רחוב הולנד 28 חיפה

טלפון - 04-8251149

פקס - 04-8341607

וידר יוסי - מודד מוסמך

מודד מוסמך :

מרגוע 7 א' - נהריה

טלפון - 04-9928-269

1. שם והתחולה

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 10489 (להלן תוכנית זו) על חלקה 52 בגוש 18165 ברחוב ז'בוטינסקי/הילל סילבר - נהריה. תוכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף אליה והמסומן באותו שם בכל הנוגע לתכנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2 - מסמכי התוכנית:

- א. תקנון (מחייב) בן 8 עמודים.
- ב. תשריט הכולל תוכנית מצב קיים בקנ"מ 1:250, תוכנית מצב מוצע בקנ"מ 1:250 וטבלאות שטחים המהוים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- ג. נספח בינוי (מנחה) בקנ"מ 1:250.
- ד. נספח זניה (מחייב).

3. יחס לתוכניות אחרות

- א. תוכנית זו מהווה שינוי לג/8242 -
 - 1. שנוי מיעוד קרקע מגורים ג' למגורים מיוחד, הגדלת אחוזי בניה, הגדלת צפיפות מגורים ומס' קומות.
 - 2. שינוי מיקום שטחים המיועדים לשטחי ציבור.
- ב. התוכנית תואמת את ג/במ/103 - ביחס לכבישים ורוחבם.
- ג. התוכנית תואמת את השימושים המותרים בג/6263.
- ד. התוכנית משנה (מגדילה) את ג/10715.

במידה ותהינה סתירות בין התוכנית הנ"ל - תוכנית זו תהיה עדיפה.

שם התוכנית	מס' התוכנית	פרסום הפקדה	פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים מס'
מתאר	ג/ב/מ/103		6/1/96	4371
מתאר	ג/8242		26/12/96	4471
מתאר	ג/6263			
שינוי מתאר	ג/10715		4/99	

4. המקום

תוכנית זו חלה על החלקה שמספרה 52 בגוש 18165 והרשומה כך בפנקס הרשומות. התוכנית גובלת ממזרח ברחוב אבא הילל סילבר. ממערב ברחוב זאב ז'בוטינסקי. מצפון בחלקה 51. מדרום בחלקה 53.

א. שטח התוכנית - 6.828 דונם.

ב. חלוקת השטחים ליעודים השונים תהיה בהתאם לטבלה בתשריט.

גבולות התוכנית: (בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט) :

בצפון: חלקה 51. בדרום : חלקה 53 . במזרח: רח' אבא הילל סילבר. במערב: רחוב זאב ז'בוטינסקי.

5. מטרות התוכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים מיוחד.
- ב. הגדרת מקום שטח למבנה ציבור לא מסחרי.
- ג. קביעת תנאים לפתוח השטח והחניה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. הגדלת אחוזי בניה.

6. באור סימנים בתשריט

- קו כחול עבה ----- גבול התוכנית
- שטח צבוע בכתום-----אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע צהוב-----אזור מגורים ג' לפי ג/8242
- שטח צבוע חום ותחום בקו חום ----- אתר למבנה ציבורי לא מסחרי.
- שטח צבוע כחום בהיר----- דרך קיימת ו/או אושרת.
- קו ירוק מרוסק ----- גבולות חלקה קיימים לביטול.
- קו אדום ----- גבול חלקה חדש.
- קו כחול מרוסק ----- תחום כביש לפי ג/במ 103 .
- קו ירוק ----- גבול תוכנית לפי ג/8242 .
- קו אדום מרוסק ----- קו בנין
- רוזטה ----- רבע עליון - מס' הדרך.
- רבע ימני ושמאלי - קו בנין קדמי לכל צד.
- רבע תחתון - רחוב הדרך.
- קו שחור משונן בשני הצדדים ----- גבול גוש.
- ספרה ואות בתוך עיגול ----- מס' חלקה חדשה.

7. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים 1992)

מס' מגרש	שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין			אחוזי בניה					גובה בניה מקסימלי		צפיפות מגורים במגרש		
			צידי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימוש שירותי	לכיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	מטרים		מס' יח"ד לדונם	
א/52	מגורים מיוחד	4,189	4.5 מ'	4.5 מ'	4.5 מ'	245%	45%	89%	156%		245%	7 * קומות	22 מעל מפלס כניסה לבנין. לא כולל מבנים סכניים, מעקות, אנטנות וכדו'	17 יח"ד	70 יח"ד במגרש
52 ב/	אתר למבני ציבור לא מסחריים	1,455	2 מדרוס 4.5 מ' - מצפון - כמסומן בתשרים	4.5 מ' כמסומן בתשרים	4.5 מ'	70%	40%	5%	65%	-	70%	3 קומות	13 מעל מפלס הכניסה לבנין. לא כולל מבנים סכניים, מעקות, אנטנות וכדו'		

תותר חניה בקו בנין 1 מ' במגרש 52 ב'

* גובה הבנין ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.

8. רשימת התכליות

- א. מגורים מיוחד - ישמש למגורים. לבניית 70 יח"ד, בצפיפות של 17 יח"ד לדונם.
 ב. אזור למבנה ציבור לא מסחרי - ישמש למבני ציבור לא מסחריים כגון מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מבני חינוך, מקלטים ציבוריים וכדו'. ע"פ המצויין בתוכנית ג/6263 - אזור זה לא יוכל לשמש לבניית בית אבות.
 ג. דרכים ציבוריות לנסיעת כלי רכב.

9. טבלת שטחים ע"פ יעודים:

היעוד	השטח בדונם מצב קיים	השטח בדונם מצב מוצע	אחוזים משטח התוכנית - קיים	אחוזים משטח התוכנית - מוצע
אזור מגורים ג'	4.189		61.35%	
אזור מגורים מיוחד		4.189		61.35%
אתר לבנין ציבורי לא מסחרי	1.455	1.455	21.30%	21.30%
דרך קימת או מאושרת.	1.184	1.184	17.35%	17.35%
סה"כ	6.828	6.828	100 %	100 %

10:חניה

- א. על בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקנות התכנון הבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. פתרון חניה מקורה במיגרש יהיה בהתאם לתוכנית. בניה באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- ג. החניה תהיה בהתאם לנספח החניה המחייב, אשר אושר ע"י משרד התחבורה.

11. גינון ונטיעות:

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

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

13. אנטנות: אנטנה מרכזית לבנין. (אך ורק אם ידרש ע"פ החוק)

14. קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים - ינתן היתר הבניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים:
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. תחנות טרנספורמציה

1. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, על היוזמים להקצות אס ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנידרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. סעלי הקרקע יהיו חיבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב חב' החשמל אל תחנת הטרנס'.

2. על מגישי הבקשה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנס' הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת חדר טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.

3. עמודים שימצאו בתחום הדרך עקב הרחבתה יועתקו על חשבון יוזמי התוכנית ו/או מבצעי התוכנית.

15. סלילת דרכים ושטח חניה:

שטחי הדרכים הכלולים בתוכנית זו יחד עם המידרכות, שטחי החניה והשבילים להולכי רגל, ניקוז וכו' - יותקנו ע"י יוזמי התוכנית בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר. למעט כל הנמצא בתחום השטח המיועד לבנין ציבורי לא מסחרי.

16. שירותים:

- א. ניקוז - ניקוז המגרש יהיה באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. אספקת המיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. מיקלטים - באזור מגורים מיוחד - ממ"ד - מרחב מוגן זירתי לכל דירה ו/או לפי הנחיות הג"א. באתר למבני ציבור - לפי הנחיות הג"א.

17. הפקעות:

השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לצרכי ציבור - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית נהריה.

18. איחוד וחלוקה:

כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית חלוקה לפי הוראות תוכנית זו לאישור הועדה המקומית לתו"ב ובכפוף לסעיפים 122,121 לחוק התכנון והבניה.

19. היטל השבחה

ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

20. תנאי למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה, הינו אישור משרד הבריאות בדבר הגנה על מי שתיה ומתן פתרון ביוב לשכונה.

20. חתימות

תאריך	חתימות	כתובת	שם	
04/07/2000	בן-שושן את מרת ת.ד. 724 נהרות	רחוב ויצמן 40 נהריה. טל: 04-9925074 פקס: 04-9928040	בן שושן נכסים את יעקב כהן בע"מ	היוזם
2.7.2000	רפאל לרני עורך-דין ונוטריון רשיון 5375 הגעתון 45 ת.ד. 130, נהריה, 22101 טל. 04-9920030, 9926757		אלנקה יעל, משכית רחלמרה, משכית ראובן, זוגלובק אמרס ויקטור, זוגלובק צביה, זוגלובק חנן, זוגלובק מרים. באמצעות בא כוחס - מיופה כח עו"ד לוריג רפי הגעתון 45 נהריה ת.ד. 130 טל. 04-9920030 פקס. 04-9920396	בעלי הקרקע
	אריה דרור אדריכל רחוב קפנו 17 נהריה טל. 927 226 רשיון חתום 21941	רחוב קפלן 17 נהריה טל. 04-9927-226 פקס: 04-9928-066	דרור אריה אדריכל ומתכנן ערים	המתכנן - עורך התוכנית :
	אינג' יהודה אשד רח' הולנד 28, חיפה 34987 טל. 04-8251149 ה'יזה א	רחוב הולנד 28 חיפה. טל. 04-8251149 פקס. 04-8341607	אינג' יהודה אשד	יועץ תחבורה/תנועה
	7/0 וידר יוסי מודד מוסמד מס' רשיון 784 רח' מקס שטיינמץ 7/א נהריה טל. 926923	מרגוע 7 א' - נהריה טלפון - 04-9928-269	וידר יוסי - מודד מוסמד	מודד מוסמד :