

20492

מחוז צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית נהריה

מרחב תכנון מקומי - נהריה

תכנית מתאר מקומית מס' ג/נה/מק/47 - מרכז מבקרים במגדל המים

המהוות שינוי לתכניות מס' ג/851, ג/במ/103, ג/10715

מחוז צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית נהריה

מרחב תכנון מקומי - נהריה

עורכת התכנית: **אדריכלית רחנברג פנינה - אדריכלות ובינוי ערים.**
רח' רקפות 3, חיפה. טל: 04-8371555, פקס 04-8389025

התכנית נכנסה לתוקף ב- 15.05.2003

עדכון: מרץ 2003

התכנית נכנסה לתוקף ב- 15.05.2003

פרק 1' - זיהוי ושיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מס' ג/נח/מק/47 - מרכז מבקרים במגדל המים". המהווה שינוי לתכניות המתאר ג/851, ג/במ/103, ג/10715 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל ("התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 מקום התכנית:

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' ז'בוטינסקי, בנחריה.

קואורדינטות צפון דרום: 268225 268270

מזרח מערב: 158940 158880

גוש	חלקה	חלק מחלקה
18169	54	66

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 1.62 דונם.

1.4 בעלי עניין:

שטח ג/851, ג/במ/103, ג/10715 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל ("התשריט").

בעלי הקרקע: עיריית נהריה. שטח המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל ("התשריט") הוא שטח עירוני נהריה.

שד' הגעתון 19, נהריה. ת.ד. 78 טל 04-9879811, פקס: 04-9922303

יזם ומגיש התכנית:

עיריית נהריה והועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה.

שד' הגעתון 19, נהריה. ת.ד. 78 טל 04-9879811, פקס: 04-9922303

חלקה	חלקה
54	66

עורכת התכנית:

אדריכלית רחנברג פנינה - אדריכלות ובינוי ערים.

רח' רקפות 3, חיפה. טל. 8371555 - 04, פקס: 8389025 - 04

1.62 דונם.

שד' הגעתון 19, נהריה. ת.ד. 78 טל 04-9879811, פקס: 04-9922303

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע הכלול בה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"מ	תאריך פרסום	
			לחמקדח	למתן תוקף
851/ג	תכנית מתאר נהריה	3305		27.2.86
103/במ	שינוי להוראות ג/851	4371		16.1.96
10715/ג	שינוי להוראות ג/851	4794		12.8.98

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית הכוללים 8 עמודים.

ב. תשריט בקני"מ 1:250

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	החנה
אוגוסט 2002	תכנית מתאר נהריה
אוקטובר 2002	עדכון
מרץ 2003	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ותיקוניו.

1.9 ביאור סימני התשריט:

מצב מוצע:

קו כחול עבה ורצוף גבול התכנית
 שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה אתר לבנין ציבורי
 שטח צבוע חום בהיר דרך קיימת או מאושרת
 קו ירוק גבול חלקה רשומה
 ספרה ירוקה מספר חלקה רשומה
 קו אדום מרוסק קו בנין
 קו מרוסק ומנוקד ב - 2 נקודות באדום קו חשמל

מצב מאושר:

קו כחול עבה ורצוף גבול התכנית
 שטח צבוע צהוב אזור מגורים ג'
 שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה אתר לבנין ציבורי לא מסחרי
 שטח צבוע חום בהיר דרך קיימת או מאושרת
 קו ירוק גבול חלקה רשומה
 ספרה ירוקה מספר חלקה רשומה
 קו אדום מרוסק קו בנין תכנית
 קו מרוסק ומנוקד ב - 2 נקודות באדום קו חשמל
 דרך קיימת או מאושרת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יחיד
% משה"כ	שטח בדונם	% מסה"כ	שטח בדונם	
שטח התכנית		שטח התכנית		
61.96	1.00	61.96	1.00	אתר לבנין ציבורי
38.04	0.62	38.04	0.62	דרך קיימת או מאושרת
100%	1.62	100%	1.62	סה"כ

שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה אתר לבנין ציבורי לא מסחרי
 דרך קיימת או מאושרת
 גבול חלקה רשומה
 מספר חלקה רשומה
 קו בנין תכנית
 קו חשמל
 דרך קיימת או מאושרת

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית:

שינוי המרווחים המותרים במגרש לפי ג/במ/ 103, ג/10715 תוך התאמתם לבנין מגדל המים הקיים והתאמתו ליעודו כמרכז מבקרים, בחתום לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

הקטנת קווי הבנין המותרים במגרש:

מ – 5.00 מ' ל – 2.80 מ' בקטע מהמרווח הצפוני למדרגות חירום.

מ – 5.00 מ' ל – 4.90 מ' במרווח המזרחי

מ – 5.00 מ' ל – 4.50 מ' במרווח המערבי

פרק 3 – הוראות התכנית

3.0 שימוש בקרקע:

השימוש בתכנית ועיקרי הוראות התכנית:

לא יינתן חיתר להקמת בנין ולא שמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין בתכנית זו ועל בסיס תכנית מפורטת שתוכן לאזורים השונים בתחומה.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

הוראות תכנית:

א. אתר לבנין ציבורי – שימוש כמרכז מבקרים במגדל המים הקיים, כולל שטחי גלריה, מזנון, מרחב מוגן, מדרגות חירום ופד' י. מ. מ. חירום.

ב. דרכים – שטחים המיועדים לתנועה מוטורית ולהולכי רגל, מקומות חניה למיניהם, ומתקני תאורה ורימזור. לא תורשה הקמת מבנים כלשהם זולת מבנים הנדסיים הקשורים לשימושים הנ"ל.

הוראות תכנית:

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

אזור	קווי בנין			שטח בניה מכסימלי	גובה בניה מכסימלי	
	צדדי	אחורי	קדמי		מס' קומות	במטרים
אתר לבנין ציבורי	2.8 - 4.9	-----	4.5 - 5.0	עפ"י תכנית מ/ 10715	מגדל מים קיים	בחתום לקיים

הוראות תכנית:

מוגן, מדרגות חירום

ב. שטחים המיועדים לתנועה מוטורית ולהולכי רגל, מקומות חניה למיניהם, ומתקני תאורה ורימזור. לא תורשה הקמת מבנים כלשהם זולת מבנים הנדסיים הקשורים לשימושים הנ"ל.

הוראות תכנית:

3.3 הוראות נוספות:א. תשתיות:1. אספקת מים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה באישור משרד הבריאות.

2. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

3. ביוב

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר התכנית לביוב ציבורי ולא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב ציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. תנאי להיתר בניה הוא תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ותגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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 /או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מ'

חל איסור של המצאות חצרות של מבנים ציבוריים מתחת לקווי מתח עליון. קו המתח העליון הקיים בתחום התכנית יועתק מחוץ לתחומי התכנית.

היתר מתחת קוי חשמל עיליים

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מ'

ב. מרחקים אנכיים מינימליים מקו מתח עליון:

400 ק"ו	160 ק"ו	
9.0 מ'	7.5 מ'	מעל כבישים
14.0 מ'	12.5 מ'	מעל מגרשי חניה
8.0 מ'	6.5 מ'	מעל שטח ציבורי פתוח במעבר כלי רכב
9.0 מ'	4.0 מ'	צמחייה מעל צמרות
9.0 מ'	6.0 מ'	מעל שטח ציבורי פרטי, מעל מבני עזר (סכנות, מבנים לא דליקים) מעל חג

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כבש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. אין לבנות מבנים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק חקטון:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל כבל חשמל תת-קרקעיים ובקרבם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.

אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. הוראות חג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

8. סידורים לנכים

קבלת חיתר חבנית למבנה : לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מחנכס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

חתימות:בעל הקרקעיוזם ומגיש התכניתעורכת התכנית

רונלד מנין
מנהל תכנון ופיתוח

תקנות 4/מגדל המיסטרית winjobs

ועדה מקומית 222
 אישור חכמת מס' א/ג/מ/47
 הועדה המקומית החליטה לאשר את החכמת
 בשיטה 200303 ביום 9.2.03
 סגן יו"ר ועדה

הודעה על אישור חכמת מס' א/ג/מ/47
 פורסמה בעיתון ... 20.3.03 ביום
 ובעיתון ... 20.3.03 ביום
 ובעיתון מקומי ... 20.3.03 ביום

הועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה
 הודעה על אישור תכנית מס' א/ג/מ/47
 פורסמה ב.פ. 5178
 מיום 8.5.03 עמוד 2232

אישור חכמת מס' א/ג/מ/47
 פורסמה ב.פ. 5178
 מיום 8.5.03 עמוד 2232