

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי נהריה

תוכנית מפורטת מס' ג/נה/28 הנקראת "נהריה הירוקה מגרשים 23-26" שינוי לתוכנית מס' ג/במ/15

1. **שם וחלות**
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ג/נה/28 "נהריה הירוקה מגרשים 23-26" שינוי לתוכנית ג/במ/15 ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.
התשריט בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. **מסמכי התוכנית**
תוכנית זו כוללת תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 ו-1:1250 וכן הוראות התוכנית (תקנון) הכוללות 6 דפים מודפסים.
3. **יחס לתוכניות אחרות**
תוכנית זו משנה בתחומה את תוכנית ג/במ/15 אשר אושרה למתן תוקף ב-20.12.90. י.פ. 3826.
במקרה של סתירה בין תוכנית זו לכל תוכנית אחרת לגבי חלוקת המגרשים או קווי הבנין, יקבע האמור בתוכנית זו. בכל יתר הנושאים, הכל בהתאם לת.ב.ע. ג/במ/15 וכן להוראות הכלליות של תוכנית המתאר שבתוקף.
4. **המקום והשטחים הכלולים בתוכנית**
הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת במזרח נהריה.
גוש: 18161.
חלקי חלקות רשומות: 118, 123, 131, 129, 136, 26, 25, 24, 23.
חלקות ברישום: 26, 25, 24, 23.
חלק מגרש: י'.
5. **שטח התוכנית**
שטח התוכנית 21.17 דונם (עפ"י מדידה גרפית במחשב).

6. **יוזמי התוכנית:**
חברת סאן הצפון, ייזום ופיתוח בע"מ, טרומפלדור 10, ת"א, טל': 03-5101605.
7. **בעלי הקרקע:**
מנהל מקרקעי ישראל – חיפה.
8. **עורכי התוכנית**
דינה אמר (10441), קוריאל אברהם (38571) אדריכלים ומתכנני ערים, דרך הים 67, חיפה טל': 04-8371190.
9. **מטרת התוכנית**
א. שינוי קווי בנין הקבועים בתוכנית ג/במ/15. קווי הבנין המוצעים מפורטים בתשריט המוצע..
ב. איחוד של מגרשים ללא שינוי חלוקת השטחים בין היעודים השונים וללא הגדלת אחוזי בניה המוגדרים בתוכנית המאושרת.
10. **טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
%	ד'	%	ד'	
7.2%	1.52	7.2%	1.52	דרכים
79.3%	16.80	79.3%	16.80	מגורים ד'
13.5%	2.85	13.5%	2.85	ש.צ.פ
100.0%	21.17	100%	21.17	סה"כ

11. **באור סימני התשריט**
- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| קו עבה בצבע כחול | גבול תוכנית |
| קו מטויט בצבע כחול | גבול תוכנית מאושרת |
| קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים | גבול גוש |
| קו מקוטע בצבע ירוק | גבול חלקה לביטול |
| משושה מקוטע בצבע ירוק עם ספרה | מספר חלקה לביטול |
| קו בצבע שחור | גבול מגרש מוצע |
| עיגול עם ספרה/אות עברית | מספר מגרש מוצע |
| קו מקוטע בצבע שחור | גבול מגרש לביטול |
| עגול בקו מקוטע עם ספרה | מספר מגרש לביטול |
| קו מקוטע אדום | קו בנין |
| שטח צבוע כתום | שטח למגורים ד' |
| שטח צבוע כתום עם טיזט | חניה פרטית באזור מגורים |

שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מוצעת/הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
מספר דרך	ספרה ברביע עליון של עיגול
קו בנין מדרך	ספרה ברביע צידי של עיגול
רחב דרך	ספרה ברביע תחתון של עיגול
בנין קיים	מלבן עם רקע מנוקד
מספר קומות	אות רומית

12. שימוש בקרקע ובבניינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית לכל תכלית שהיא אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. תכליות

אזור מגורים ד' – הכל בהתאם לת.ב.ע. שבתוקף ג/במ/15.

שטח ציבורי פתוח – הכל בהתאם לת.ב.ע. שבתוקף ג/במ/15.

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה

א. זכויות בניה

זכויות הבניה בהתאם לת.ב.ע. שבתוקף.

ב. קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למוגדר בתשריט:

קדמי (דרך) 5.0 מ'

אחורי (ש.צ.פ.) 3.0 מ'

צידי (ש.צ.פ.) 3.0 מ'

במקרה של סתירה בין התשריט לתקנון, התשריט הוא הקובע.

15. חניה

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג).

16. מרחבים מוגנים

יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים בהתאם להוראת ואישור הג"א.

17. **חלוקה חדשה**
- א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הנובעים מתוכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות כמתואר בתשריט.

18. **פיתוח המגרשים וסביבתם**
- א. על מגישי היתר הבניה ובעלי הזכויות בקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ב. על מגישי היתר הבניה ובעלי הזכויות בקרקע או מגישי היתר הבניה להגיש עם הבקשות להיתר בניה תוכניות פיתוח בק.מ. 1:250 ובהם פירוט גובה הקרקע הסופי, תוכניות גינון, מיקום מתקני אשפה צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

19. **הפקעה ורישום**
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשויות המקומיות ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי והמיועדים לצרכי ציבור, כנוכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

20. **היטל השבחה**
- היטל השבחה יגבה כחוק.

21. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**
- 21.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.
- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מטר |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר |

- 21.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

21.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

21.4 שינויים במערכת קווי חשמל, שהעתקתם תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

22. תשתיות

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העירייה, ובאישור מהנדס המים של עיריית נהריה.

ב. אספקת מים

אספקת מים תהיה ממערכת המים העירונית, באישור מהנדס העיר.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישור מהנדס העיר את תוכנית החיבור לביוב הציבורי.

ועדה מקומית נקלה
 הפקודת תכנית מס' 28 א/נ/מ/28
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 11.10.00 א/מ/00
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 28 א/נ/מ/28
 פורסמה בעיתון ... מארץ ... ביום 17.01.01
 ובעיתון ... ק 13 ק ... ביום 14.01.01
 ובעיתון מקומי ... טאן ... ביום 18.01.01

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה
 תכנית מס' 28 א/נ/מ/28
 פורסמה להפקדה ב.י.פ. 4965
 מיום 1787 עמוד 25,02.0

הודעה על אישור תכנית מס' ...
 פורסמה ב.י.פ. 5016
 מיום 3960 עמוד 6,9,2001

הודעה על אישור תוכנית מס' ...
 פורסמה בעיתון ... מארץ ... ביום 13.08.01
 ובעיתון ... ק 13 ק ... ביום 13.08.01
 ובעיתון מקומי ... טאן ... ביום 10.08.01

ועדה מקומית נקלה
 אישור תכנית מס' 28 א/נ/מ/28
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 157.01 א/מ/2001
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה