

מחוז הצפון
מרחק תכנון מקומי נהריה

תוכנית מפורטת מס' ג/נה/מק/40 הנקראת
"נהריה הירוקה מגרשים 37, 38"
שינוי לתוכנית מס' ג/במ/15

1. שם וחלות
תוכנית זו תקרא תוכנית פורטת מס' ג/נה/מק/40 "נהריה הירוקה מגרשים 37, 38" 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 בק.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, יעודי הקרקע 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: 137, 63, 4
חלקות ברישום: 37, 38.
5. שטח התוכנית
שטח התוכנית 6.25 דונם (ע"פ מדידה גרפית במחשב).
6. יוזמי התוכנית
חברת סאן הצפון, ייזום ופיתוח בע"מ, טרומפלדור 10 ת"א טל': 03-5101605.

7. עורכי התוכנית

דינה אמר (1044) קוריאל אברהם (38571) אדריכלים ומתכנני ערים, דרך הים 67, חיפה, טל' 04-8371190.

8. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז חיפה.

9. מטרת התוכנית

שינוי קווי בנין הקבועים בתוכנית ג/במ/15 לקווי הבנין המפורטים בתשריט המוצע.

10. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאשר		יעוד
%	ד'	%	ד'	
13.74	0.86	13.74	0.86	דרכים-
86.26	5.40	86.26	5.40	מגורים ד'
100%	6.26	100%	6.26	סה"כ

11. תאור סימני התשריט

קו עבה בצבע כחול	גבול תוכנית
קו מטויט בצבע כחול	גבול תוכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים עליים 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 טיוט	חניה פרטית באזור מגורים
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת מאושרת
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צידי של עיגול	קו בנין מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רחב דרך

מלבן עם רקע מנוקד
אות רומית

בנין קיים
מספר קומות

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 3.0 מ'
צידי 3.0 מ'
צידי בין בנינים 4.0 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 להוראות ואישור הג"א.
17. **חלוקה חדשה**
א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הנובעים מתוכנית זו בטלים.
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 לצרכיציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשויות המקומיות ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי והמיועדים לצרכי ציבור, כנזכר 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.

תאריך: 19.8.01

[Handwritten signature]

יוזם התכנית

אין לנו התטרות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות המס. תוכנית זו תהיה בלעדית, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס חתוכנית או לכל היותר ליוזם כיוצא בזה. תהיה עלינו להקצה חשטח ונחתם עמנו הסכם מאגריס בנגנון, ואם תהיה זרימה לאה במקום השכמת כל בעל זכות ב.טח הנדון ו/או כל זכות מיסודית. לפי כל הוראות הקיימות.

למען הסר ספק, ובהתאם לנאמרי, אין בהתיימרותנו על החתוכנית זרימה או הוראת בגין השטח הנ"ל. החתוכנית אינה בהתיימרותנו על החתוכנית זרימה או הוראת בקיום הסכם מאגריס, ואם יתהר על זכותנו לבטל את יוזמתנו ע"י מי שרכש מאגריס על פני זכויות כלשהן בשטח, נאוי על כל זכות אחרת העומדת לזי מכו השטח כאמור ועפ"י כל דין שש התיימרות ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך: 9.9.01

ד"ר אמר - קודמיל אברהם
אדווקט
תחמני עדיס
ת"ד 67, חיפה 34744
טל: 04-6201600

תאריך: 19.8.01

ועדה מקומית נמ"ק
 הפקדת תכנית מס' 40/א.נ.מ.א.ק
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 200105 ביום 28.10.01
 י"ד העדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס'
 פורסמה בעיתון ביום 11.11.01
 ובעיתון ביום 11.11.01
 ובעיתון מקומי ביום 9.11.01

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה
 תכנית מס'
 פורסמה להפקדה ב.י.פ. 5037
 מיום 4.12.2001 עמוד 673

הודעה על תוכנית מס'
 פורסמה בעיתון ביום 20.2.2002
 ובעיתון ביום 19.2.2002
 ובעיתון מקומי ביום 15.2.2002

ועדה מקומית נמ"ק
 אישור תכנית מס' 40/א.נ.מ.א.ק
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 200208 ביום 27.01.2002
 סמנכ"ל תכנון י"ד העדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה
 הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה ב.י.פ. 5060
 מיום 14.3.2002 עמוד 1645