

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי נהריה

תוכנית מפורטת מס' ג/נה/מק/55
הנקראת: "נהריה הירוקה מגרשים 120, 122"
שינוי לתוכניות מס' ג/במ/15, ג/במ/מק/45

1. **שם וחלות**
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ג/נה/מק/55 "נהריה הירוקה מגרשים 120, 122" שינוי לתוכניות ג/במ/15, ו-ג/במ/מק/45 ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.
התשריט בקני"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. **מסמכי התוכנית**
התוכנית כוללת:
 1. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 ו-1:1250.
 2. 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, ואת תוכנית ג/במ/מק/45 אשר אושרה למתן תוקף ב-26.12.02 י.פ. 5141.
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 ולת.ב.ע. ג/במ/מק/45 וכן להוראות הכלליות של תוכנית המתאר שבתוקף.
4. **המקום והשטחים הכלולים בתוכנית**
הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת במזרח נהריה.
גוש: 18161
חלקי חלקות רשומות: 136, 131, 129, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11.
מגרשים: (מספר ארעי) 19, 20, (120), 21, 22 (122) חלק מגרש יי.
5. **שטח התוכנית**
שטח התוכנית 30.33 דונם (עפ"י מדידה גרפית במחשב).
6. **יוזמי התוכנית**
חברת סאן הצפון, ייזום ופיתוח בע"מ, טרומפלדור 10, ת"א, טל': 03-5101605.

בעלי הקרקע .7

מנהל מקרקעי ישראל - חיפה.

עורכי התוכנית .8

דינה אמר (10441), קוריאל אברהם (38571) אדריכלים ומתכנני ערים, דרך הים 67, חיפה, טל': 04-8371190.

מטרת התוכנית .9

- א. תוספת רצועת ש.צ.פ. לאורך דרך ברוחב 1.9 מטר והקטנת הש.צ.פ. המרכזי באותה מידה.
- ב. שינוי קווי הבנין שנקבעו בתוכנית ג/במ/45. קווי הבנין המוצעים מפורטים בתשריט המוצע.
- ג. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי חלוקת השטחים בין היעודים השונים וללא הגדלת אחוזי בניה המוגדרים בתוכנית המאושרת.

טבלת שטחים .10

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
%	ד'י	%	ד'י	
12.30	3.73	12.30	3.73	דרכים
55.36	16.79	55.36	16.79	מגורים ד'י
32.34	9.81	32.34	9.81	ש.צ.פ.
100%	30.33	100%	30.33	סה"כ

באור סימני התשריט .11

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
עיגול עם ספרה/אות עברית	מספר מגרש מוצע
עגול בקו מקוטע עם ספרה	מספר מגרש לביטול
קו בצבע שחור	גבול מגרש מוצע
קו מקוטע בצבע שחור	גבול מגרש לביטול
קו מקוטע אדום	קו בנין
שטח צבוע כתום	אזור מגורים ד'י
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 צידי של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רחב דרך
מלבן עם רקע מנוקד	בנין קיים

אות רומית

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 - ג/במ/15.
ב. קווי בנין
קווי הבנין יהיו בהתאם למוגדר בתשריט ולת.ב.ע. שבתוקף - ג/במ/15.
דרך - קדמי וצידי דרומי 5.0 מ' / 3.1 מ'
שביל - צידי 3.0 מ'
פארק - אחורי 2.0 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 בקני"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, יוחזרו לרשויות המקומיות ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי 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 מקווי 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.

אספקת מים

ב.

אספקת מים תהיה ממערכת המים העירונית, באישור מהנדס העיר.

ביוב

ג.

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

סאן הצפון יוקם ומיתוח בע"מ

תאריך

יוזם התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מוטמנת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התמנתנו הינה לערכי תכנון כלכלי, ואנו בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביוזם התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מפורט המפרט את כל הנתונים "נא" במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המיועד וזו כל השות מוטמנת, לפי כל תנאי תפ"י כל יוקם.

בעל הקרקע מוצהר בזה כי הוא נשבע או ינשבע על ידיו הסכם כגון השטח הסגור בתכנית, אין ירושה מוטמנת על התכנית הסגורה או התחום בקיום הסכם כאמור ו/או תמורה כל זכותנו להטיל בגלג הפרתו ע"י מי שרכש מאותנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסדרה כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ייתנת אד ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מס הכנסה ורשמי ישראל
התעודות והתכנון
למחוז הירושלמי

19.04 תאריך

ירושלם אזור יוקם ומיתוח
אדרתנים תכנון ערים
דרך התעודות והתכנון
מ.ס. ח'פה 4744
טל. 04*8371100 פקס. 04*8371269

4.1.04

תאריך

עורכי התוכנית

דצמבר 2002
להפקדה 4/03
למתן תוקף 1/04

הודעה על אישור תוכנית מס' 55/תק/א...
 פורטמה בעיתון... קצו"ה
 25.12.03.. ביום
 ובעיתון
 25.12.03.. ביום
 ובעיתון מקומי... קצו"ה
 26.12.03.. ביום

ועדה מקומית...
 אישור תוכנית מס' 55/תק/א...
 הועדה המקומית החליטה...
 14.12.2003... 200320
 בשיבה מס'...
 סמו"ל תכנון...
 יו"ר הועדה...

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה
 55/תק/א...
 הודעה על אישור תוכנית מס' 5266
 1657
 מיום 21.1.2004