

מ ח ו ז צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית בנין עיר מפורטת מס.ג/9618

המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/851 ותכנית מתאר ג/במ/103

משרד הפנים מתוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

9618/16
אישור תכנית מס.

הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה
ביום 20/4/98 לאשר את התכנית.
תאריך: 96

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

9618/16
הודעה על אישור תוכנית מס'
פורסמה בעיתון _____ כיום _____
בעיתון _____ כיום _____
ובעיתון מקומי _____ כיום _____

9618/16
הודעה על אישור תכנית מס.
6741
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 30 3 99

עורך התכנית: אדריכל נתן פייביש, רח' העצמאות 27, חיפה טל: 048645917/8

תוכן העינינים

1. שם התכנית ותכולתה.
2. מסמכי התכנית.
3. מקום התכנית.
4. שטח התכנית.
5. יחס לתכניות אחרות.
6. בעלי הקרקע.
7. ייזם התכנית.
8. עורך התכנית.
9. מטרת התכנית.
10. ביאור סימני המקרא.
11. שימוש בקרקע.
12. טבלת זכויות והגבלות בניה.
13. הוראות בניה.
14. שרותים הנדסיים.
15. איסוף אשפה.
16. היטל השבחה.
17. תנאים למתן היתר בניה.
18. חתימות.

1. שם התכנית ותכולתה.

תוכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מפורטת מס. שינוי לתכנית מתאר 851/ג' ותוכנית מתאר ג/במ/103 ותחול על השטח המסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

א. תקנון מחייב. (6 עמודים).

ב. תשריט מחייב הכולל תרשים מקום בק.מ. 10,000 : 1, תרשים סביבה בק.מ. 1:1250 תכנית מצב קיים בק.מ. 250 : 1 ותכנית מצב מוצע בק.מ. 250 : 1.

ג. נספח תנועה מחייב

ד. התקנון והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. מיקום התכנית

התכנית נמצאת בתחום עיר נהריה, באזור המרכזי, גוש 18170 חלקה 115, (רח' הרצל 46) וחלק מחלקה 63 וגוש 18168 חלק מחלקה 40.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 1930 מ"ר (מדידה גרפית).

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את תכנית מתאר 851/ג' ותוכנית מתאר ג/ב.מ/103. על תכנית זו תחולנה כל התקנות של התוכניות הנ"ל שלא שוננו מכוח תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות אחרות תהיה עדיפות להוראות תוכנית זו.

6. בעלי הקרקע

מר יוסף ישעיהו רחוב החלוץ 31 חיפה. טל: 04-8628540 פקס: 8674275

7. ייזם התכנית

מר יוסף ישעיהו, רחוב החלוץ 31 חיפה. טל: 04-8628540 פקס: 8674275

8. עורך התכנית

אדריכל נתן פייביש, חיפה, רח' העצמאות 27 טל: 048645917/8 פקס: 048670407

9. מטרת התכנית

לאפשר לגליזציה של בניין קיים ע"י הגדלת אחוזי הבניה המותרים לשטחי שירות ושימוש בשטח זה לצורך יצירת 12 מקומות חניה נוספים והגדלת התכנית המותרת

10. באור סימני מקרא

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
מס, שחור ברבוע העליון של עיגול הדרך	מספר דרך
ספרות אדומות ברבעים שמאלי וימני	מרווח קדמי מינימלי
מס. אדום ברבוע התחתון של עיגול הדרך.	רוחב הדרך
שטח צבוע חום	אזור מרכזי

11. שימוש בקרקע

בשטח תוכנית זו תותר הקמת מבנים לפי השימושים המותרים בתכנית ג/ב.מ. 103: "בתי מגורים בלבד, סככות לרכב פרטי של דיירי הבית ובניני עזר בלבד של דיירי הבית.
 כן תותר בבנינים הקמת משרדים הקשורים עם דיירי המבנים, מוסדות בריאות ו/או קבלת חולים, מסחר בקומות הכניסה וכן פנסיונים ובתי מלון קטנים במגרשים שגודלם כ- 2 דונם."

11.1 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
מס' יחידות דיור	שטח מגרש מ"ר	מס' יחידות דיור	שטח מגרש מ"ר	
—	1341	—	1341	אזור מרכזי
—	589	—	589	דרכים
—	1930	—	1930	סה"כ

12. טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יח"ד סה"כ	צפיפות נטו מס' יח"ד כמגרש	גובה בניה מקסימלי		אחווני בניה/שטח בניה מקסימלי						מ"ר מוגרש			שם האזור שמוש עיקרי	
		מס' קומות	מטרים	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת למפכס הכניסה	מעב למפכס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
														מס' קומות
-	-	20	6	4398	55%	2682	1716	2682	1716	5	5	5	1341	אזור מרכזי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	589	דרכים
-	-			4398		2682	1716	2682	1716				1930	סה"כ

13. הוראות בניה

13.1 קוי בנין בקומות על קרקעיות :

- קדמי - 5 מ'.
- צדדי - 5 מ'.
- אחורי - 5 מ'.

13.2 קוי בנין בקומות תת קרקעיות
תותר הקמת קומות תת קרקעיות עד גבול המגרש.

13.3 שטח הבניה המותר

13.3.1 שטח בניה למטרות עקרית 128% משטח המגרש נטו (לפי תוכנית ג/במ/103).

13.3.2 שטח בניה למטרות שרות 200% משטח המגרש נטו.

13.4 תכסית

תכסית מקסימלית 55% משטח המגרש נטו.

13.5 גובה בנין

יותר מקסימום 6 קומות על קרקעיות (כולל קומת עמודים מפולשת).
יותר 2 קומות התת קרקעיות אשר ישמשו לצורכי שירות.
סה"כ גובה הבנין מעל פני הקרקע לא יעלה על 20 מ'.

14. שרותים הנדסיים

14.1 כל החיבורים והתשתיות למערכת החשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז ייעשו לפי דרישת הרשויות הנוגעות לנושא בתאום ובאישור הועדה המקומית.

15. איסוף אשפה

שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס העיר.
מיקום מתקני האשפה יאושר ע"י הועדה המקומית.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 המבנה.
- | | |
|---------|---|
| 2.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים |
| 5.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11.0 מ' | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| 21.0 מ' | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |

