

תאריך עדכון: 15.10.2001

1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נהריה

תחום שיפוט מוניציפלי - נהריה

| | |
|-------|-------------------------------|
| 12272 | הודעה על אישור תכנית מס' 5033 |
| 5033 | מורשמה בילקוט חפ"ש ומיזם מס' |
| | מיום 21.11.01 |

תכנית מס' ג' 12272
עפ"י הוראות תכנית מפורטת ג' 54
ותכנית המתאר ג' 851

| | |
|--|-----------------------|
| משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 | אישור תכנית מס' 12272 |
| הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21.11.01 | לאשר את התכנית. |
| סמנכ"ל לתכנון | יו"ר הועדה המחוזית |

היוזם: עיריית נהריה

שד' הגעתון 19 נהריה

טל: 049879844 פקס: 049922303

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה

רח' פל-ים קרית הממשלה חיפה

עורך התכנית:

אלישע מור

תכנון ערים ייזום וייעוץ מ.ר. 90037

חיפה רח' סורוקה 26 מיקוד 34759

טל. 8257776-04 פקס. 8265206-04

פרק 1- זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית : תכנית שינוי מתאר מסי' ג/ 12272 גן בוטני רסקו- נהריה
 1.2 מקום התכנית: סמוך לרחוב בן גאון שכונת רסקו נהריה
 נ.צ. מרכזי : מזרח: 270,050 צפון: 159,750

גוש 18207 מגרש D
 חלקי חלקה 16,17,19
 20.93 דונם

הקרקע הכלולה בתכנית1.3 שטח התכנית1.4 בעלי ענייןבעל הקרקע

מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל
 חיפה מחוז חיפה קריית הממשלה
 טל: 048630855
 עיריית נהריה
 שד' הגעתון 19 נהריה
 טל: 049879844 פקס: 049922303

יזום התכניתעורך התכנית

אלישע מור
 תכנון ערים ייזום וייעוץ
 רח' סורוקה 26 חיפה 34759
 טל : 8257776-04 פקס : 8265206-04
 מסי' אדריכל רשום : 90037

1.5 יחס לתכניות אחרות

- א. תמ"א 31 התכנית תואמת את התמ"א יעוד
 הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי
 ב. ת.מ.מ 2 התכנית תואמת את הת.מ.מ. יעוד הקרקע
 לפי תשריט ייעודי קרקע : שטח ישוב עירוני.
 ג. תכנית מתאר מקומית : שינוי להוראות תכנית
 מתאר ג'/ 851 נהרייה שדבר אישורה פורסם בי. פ.
 2732 עמ' 2312 מיום 20.7.81 .
 ד. תכנית מפורטת מקומית : שינוי להוראות תכנית
 מפורטת ג'/54 תכנית בנין ערים שדבר
 אישורה פורסם ביום 26.2.57 .
 ה. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות
 על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 6 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
 ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.
 ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
 ה. סקר איכות הסביבה הכולל הוראות תפעול. -
 מסמך מחייב.

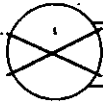
1.7 תאריך הכנת התכנית

| תאריך | |
|------------|---------|
| 17.10.2000 | הכנה |
| 27.11.2000 | עדכון 1 |
| 30.7.2001 | עדכון 2 |
| 5.10.2001 | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימני התשריט

- גבול התכנית - קו כחול עבה.
 גבול ומספר גוש - קו עם משולשים מצדדיו ומספר הגוש.
 גבול ומספר חלקה רשומה - קו ירוק וסיפרה בעגול ירוק.
 אזור למבני ציבור - שטח צבוע חום מותחם בקו חום.
 שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק בהיר מתחם בירוק
 בניני ציבור ושטח ציבורי משולב - שטח מטויט בפסים חומים וירוקים לסירוגין.
 שטח חקלאי - שטח מטויט בפסים ירוקים אלכסוניים דרך קיימת או מאושרת - צבע חום.
 מספר דרך
 מרווחים קדמיים מינימליים
 רוחב הדרך

1.10. טבלת יעודי שטחים

| מזב מוצע | | מזב קיים | | יעוד השטח |
|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|
| שטח בד' % שטח | שטח בד' % שטח | שטח בד' % שטח | שטח בד' % שטח | |
| ----- | ----- | 47.49 | 9.94 | אתר לבניין ציבורי לא מסחרי |
| ----- | ----- | 37.17 | 7.78 | שטח ציבורי פתוח |
| 84.66 | 17.72 | ----- | ----- | בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח משולב |
| 15.34 | 3.21 | 15.34 | 3.21 | דרך קיימת מאושרת |
| 100% | 20.93 | 100% | 20.93 | סה"כ |

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1. מטרת התכנית:
 א. הקמה ופיתוח של גן בוטני משולב בבניני ציבור ושרותים למבקרים ובו 1200 מ"ר שטח בנוי.
 ב. הקמה ופיתוח של גן בוטני הכולל כ-17.7 דונם ובו צמחיה ייחודית משולבת בכלובי ציפורים וכלובי בע"ח קטנים.
- 2.2. עיקרי הוראות התכנית:
 א. קביעת יעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ובניני ציבור.
 ב. קביעת הוראות בנייה באזור המיועד לבניני ציבור והגן הבוטני
 ג. פירוט התכליות והשימושים המותרים בתחום בתכנית.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר |
|---------------------------|-------------------------|
| בניני ציבור ושרותי מבקרים | 1,000 |

פרק 3- הוראות התכנית
3.1. רשימת תכליות והשימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום תכנית זו אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח משולב -

מיועד להקמת גן בוטני משולב בכלובי ציפורים ובעלי כנף שונים, כלובי בע"ח קטנים, שירותי מבקרים, מסעדות מזנונים ובתי קפה, חנות מזכרות ומתנות, בניני ציבור, חדרי הרצאות, מרכז מבקרים, משרדי מנהלת הגן, חניונים לרכב למבקרים. ע"פ הנחיות תכנית הבינוי.

דרך -

תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה. מעבר לתשתיות מדרכות גיטון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

| שם האיזור | המבנה מס' קומות | בניה שטח עיקרי | שטח שרות סה"כ | גובה בנייה מירבי | מרווח (מ') |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|--|
| בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח משולב | 2 קומה | 1,000 מ"ר | 200 מ"ר | 7 מ' | קדמי - 3 מ" צדדי - 3 מ" אחורי - 3 מ' |
| סה"כ | | 1,000 מ"ר | 200 מ"ר | | |

* תותר הקמת מבנה קיוסק בקו בניין קדמי 0.

3.3 הוראות נוספות

א. תשתיות

1. **מים**
 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז
 הבטחת ביצוע ניקוז השטח ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית תהווה תנאי למתן היתר בניה.
3. ביוב
 תנאי קבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל חשמל
1. תותר בנייה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מטרים.
מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ' מתח גבוה: עד 33 ק"ו 5 מטרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן 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 ובקרבת תיילי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
5. אשפה
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ב. הוראות כלליות
1. הפקעה ורישום
 כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 ו 189 ו 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עיריית נהרייה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
2. הוראות הג"א
 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לבנית מרחב מוגן באישור הג"א.
4. כיבוי אש
 התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר בניה.
5. היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה
 החניה תהיה בתחום הגן הבוטני ע"פ נספח התנועה והחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן. תנאי לביצוע התכנית: ביצוע בפועל של מקומות החנייה במגרש E לפי תב"ע ג/ 54 בהתאם לתשריט התנועה והחנייה המאושר ע"י משרד התחבורה לצורך השלמת מקומות החנייה הנדרשים לתכנית זו.

7. סידורים לנכים:

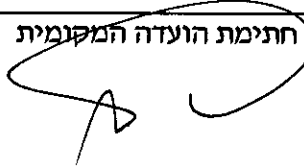
קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורי
במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית
ותקנות התכנון והבניה.

חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לזכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם
רשויות התכנון והנושטכות.
חתימתנו הינה לצורך הכנין בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל זכויות אחר ב טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואי התמימתנו זו נאה במקום
הסכמת כל העד זכות בשטח הנדון / ואו כל השעות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל
חתימת היזם ובעל הקרקע
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה
בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך: 24/9/01

חתימת הועדה המקומית


אלישע מור
תכנון ערים ייזום ויעוץ
רח' סרוקה 26 חיפה 34759
טל. 8257776 פקס: 8265206-04

חתימת עורך התכנית: