

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מתאר מס. ג/6928

עין שרה - מבנו 9 ב'

המהוה שנוי לתכנית 3178

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. ג/6928, עין שרה - מבנו 9 ב', המהוה שנוי לתכנית 3178 ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:1000 ומהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר לעין שרה מס. ג/4427 אשר אושרה למתן תוקף ופורסמה בי.פ. 3537 ב 7.3.88.  
ב. כן יחולו עליה ההוראות והתקנות לתקון לתכנית המתאר לעין שרה מס. ג/6355.  
ג. תכנית זו משנה את התכנית ג/3178 אשר אישורה הסופי פורסם בי.פ. 3108 מ 14.6.84 ובאה במקומה.
3. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במזרח שכ' עין שרה החדשה וכוללת חלקי חלקות 10 ו 19 בנוש 18133.
4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הינו 51,20 דונם לערך.  
ב. חלוקה לאזורים הינה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט ולהלן.
5. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.
6. מטרת התכנית

קביעת והקצאת מגרשים למטרות בניה, שטח צבורי פתוח, שטח מסחר, מבני צבור ודרכים על מנת לעצב שכונת מגורים עצמאית במקום.

7. גבולות התכנית

כמתואר בתשריט המצורף.

8. מחבר התכנית

ש. שורץ, אדריכל מתכנן ערים, חיפה רח' בית אל 21, טל. 04-333056, 04-334573.

9. טבלת חלוקה לאזורים

החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

42.80%	ד' 21,90	-	אזור מגורים
18.50%	ד' 9,50	-	אתר מסחרי
1.80%	ד' 0,90	-	שטח לבנין צבורי
10.50%	ד' 5,40	-	שטח צבורי פתוח
26.40%	ד' 13,50	-	שטח דרכים
100 %	ד' 51,20	-	סה"כ שטח התכנית

10. באור סימני התשריט

הבאור

הסימון

- |                           |                              |     |
|---------------------------|------------------------------|-----|
| גבול התכנית.              | קו כחול עבה                  | 1.  |
| אזור מגורים א'-1 (וילות). | שטח צבוע כתום                | 2.  |
| אתר מסחרי.                | שטח צבוע אפור ומותחם אפור    | 3.  |
| אזור למבני צבור.          | שטח צבוע חום ומותחם חום      | 4.  |
| שטח צבורי פתוח.           | שטח צבוע ירוק כהה            | 5.  |
| דרך קיימת או מאושרת.      | שטח צבוע חום                 | 6.  |
| דרך מוצעת או הרחבה.       | שטח צבוע אדום                | 7.  |
| רחוב משולב.               | שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין  | 8.  |
| מספר הדרך.                | מספר ברבע העליון של העגול    | 9.  |
| מרוח קדמי סזערי.          | מספר ברבעים הצידיים של העגול | 10. |
| רוחב הדרך.                | מספר ברבע התחתון של העגול    | 11. |
| קו רחוב.                  | קו אדום רציף                 | 12. |
| קו בנין.                  | קו אדום מקוטע                | 13. |
| גבול חלקה רשומה.          | קו ירוק מקוטע                | 14. |

15. מספר בצבע התשריט מספר חלקה רשומה.  
16. קו רציף גבול חלקה מוצעת.  
17. מספ בעגול בצבע התשריט מספר חלקה מוצעת.  
18. קו מסונן בצבע התשריט גבול גוש שומה.  
19. קו נקודה קו אדומים קו חשמל קיים.

**11. שמוש בקרקע ובבנינים**

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

**12. רשימת התכליות**

ה י ע ו ד

ה א ו ר

- א. אזור מגורים א-1 (וילות) להקמת מבני מגורים במגרשים המוצעים 1-7 לפי התנאים המפורטים בסעיף 13 להלן.  
ב. שטח למבני צבור להקמת מבני צבור לפי הפרוט הבא:  
אתר יב' לגן ילדים ומעון.  
ג. אתרים למבני מסחר להקמת מבני מסחר ועסקים במגרשי המוצע נא' ע"פ האמור בסעיף 14 להלן.  
ד. שטח צבורי פתוח ישמש למטרות נופש וגינון. לא תורשה בו כל בניה שהיא למעט מקלטים והעברת קוי תשתית.  
ה. ד ר כ י ס ע"פ האמור בתכ' המתאר.

**13. צפיפויות, שטח בניה מותר באזור מגורים א-1 (וילות)**

שטחי הבניה, העיקרי ושטחי השרות יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבהוראות תכנית זו.

גובה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר נצול חלקי של החלל הנוצר תחתיו בתנאים הבאים: גובהו המזערי יהיה 1.80 מ' ובחלקו העליון יהיה הגבה 2.5 מ' למזער. החלל יחשב כשטח למטרה עיקרית.

יותר להקים מרפסת בתחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע ובמקרה של גג שטוח.

סה"כ גבה המבנה מפני הרחוב לא יעלה על 9 מ'.

השמושים המותרים: מגורים בלבד.  
תותר הקמת חניה פרטית מקורה בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 ממ"ר ליחידת דיור ע"פ תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
הבניינים יבנו ברצועות מגרשים בקבוצות מבנים ע"פ הפרוטים שבטבלת זכויות והגבלות בניה שבהוראות אלו.

#### 14. הוראות הבניה באתר למבני מסחר - נא'

במגרש מוצע נא' ניתן להציע הקמת קניון כאשר שטח הבניה המותר במבנה העיקרי (עליון) הינו 105% שטח עיקרי בכל הקומות ועוד 45% שטחי שרות כנ"ל.

מתחת למפלס דרך מס. 4 (כביש חיפה-ראש הניקרה) ניתן לבנות 2 מפלסי חניה כאשר סה"כ שטחי הבניה שלהם (שטחי שרות) יהיו 180% משטח המגרש. סה"כ שטחי שרות במבנה כולו יהיה 225%.

תכנית המבנה התחתון (חניה) תהיה בגבולות המגרש למעט לכוון דרך מס. 14 שם ישמר קו בנין של 5 מ' גם במבנה התחתון.

קוי הבניה לגבי המבנה העליון יהיו כמסומן בתכנית.

גבה המבנה ימדד ממפלס דרך מס. 4 ולא יעלה על 15.0 מ'.

קבלת היתר בניה במגרש נא' תהיה טעונה הגשת ואישור דוח אקוסטי אשר יתייחס לאזור המגורים שמערב לו.

כן ינתן פתרון ארכיטקטוני הולם לחזית הפונה מערבה לעבר שכונת המגורים הנ"ל.

#### 15. הוראות בניה באזור למבני צבור

במגרש המוצע יב' יוקם גן ילדים ו/או מעון דו-כתתי בגובה שלא יעלה על שתי קומות ובשטח בניה כמאושר באזור מגורים א-1.

הבנין יקורה בגג רעפים ויחולו עליו הוראות פתוח המגרש ושמירה על הצורה החיצונית של המבנה זהות לאזור מגורים א'-1.

#### 16. חלוקה חדשה

א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד כמתואר בתשריט.

#### 17. קוי הבניה

א. קוי הבניה מוגדרים בתכנית זו בתשריט ובטבלת חלוקה לאזורים ושימושים.

ב. קוי הבניה של המגרשים הגובלים במסה"ב יהיו 25 מ' מציר מסילת הברזל.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

ישמרו הוראות תכנית ג/4427 בנדון.

19. פתוח המגרשים וסביבתם

א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשביעת רצון מהנדס הועדה.

ב. על בעלי הקרקע לשאת בפתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פתוח וניקוז.

ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מיפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות ותאי בקורת לתשתית כמפורט להלן. בגבולות הצידיים והאחוריים של המגרשים תבנינה גדרות רשת לפי מפרטי מה"ע נהריה.

ד. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארונות סעף לחשמל וסלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שמטרתן להגן על ארונות אלו. הגומחות תבנינה כשהן משולבות בגדרות האחידות שבחזית המגרש.

ה. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להגיש עם הבקשות להיתר בניה גם תכניות פתוח בקנ"מ 1:250 ובהן פרוט גבה הקרקע הסופי המוצע המאפשר נקוז המגרשים לדרך הגובלת הקרובה, דרכי הגישה והחניה, תכנית הגינון, מיקום מיתקני האשפה, מיקום מוסכים, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. איחוד וחלוקה חדשה ורישום מקרקעין

השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק וירשמו בספרי המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. השטחים המיועדים לשטחי צבור לפי תכנית זאת ירשמו בשם עיריית נהריה.

22. בניה בקרבת קוי חשמל

הבניה בקרבת קו חשמל תהיה בהתאם להוראות חב' החשמל בנדון.

23. הסדרי תנועה והמפגש עם מסה"ב

א. דרך מס. 9 תונמך במפגשה עם מסה"ב ותעבר מתחתה. הפתרון ההנדסי יבוצע לשביעת רצונו של משרד התחבורה ובעתוי שיקבע על ידו.

ב. יעשו הסדרי בטיחות לאורך דרך מס. 9 בגבול התכנית הכל לשביעת רצון משרד התחבורה.

24. חניה

החניה בתחום התכנית תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ולעידכונה מעת לעת.

25. הפקעה ורישום

שטחי הדרכים למיניהן והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש עיריית נהריה ללא תמורה.

26. בנית קיר אקוסטי

באם תדרש הקמת קיר אקוסטי בין מגרשי הבניה ומסילת הברזל, יבנה זה מעבר לקו הבנין מורחה על חשבון יוזמי הבניה.

27. שרותים

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה במרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ב. אספקת מים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו במרם אישר מהנדס העיר התכנית לביוב צבורי ולא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב ציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. מקלטים

מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

ח ת י ס ו ת :

1985  
אינג' ש. שורץ MSC  
אדריכל-מתכנן ערים

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ג) - 1992-מבנן 9-תכנית ג/6928)

מספר יחיד סה"כ	מספר יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי										קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר המגרש	שם האזור (שמושים עיקריים)
		מספר	קומות	מספר	קומות	מספר	קומות	מספר	קומות	מספר	קומות	מספר	קומות	מספר	קומות	מספר			
8	10	2	1285	50	260	1025	-	1285	5	5	4	2380	1	מגורים א' - 1 (וילות)					
8	10	2	1285	50	260	1025	-	1285	5	5	4	2650	2						
10	10	2	1610	50	330	1280	-	1610	5	5	4	3040	3						
12	10	2	1930	50	395	1535	-	1930	5	5	4	3390	4						
12	10	2	1930	50	395	1535	-	1930	5	5	4	3330	5						
14	10	2	2250	50	445	1795	-	2250	5	5	4	3500	6						
12	10	2	1930	50	395	1535	-	1930	5	5	4	3770	7						
76	15	3	330%	55	225%	105%	180%	150%	5	5	4	9500	נא'	מסחרי					

הערה: הגבה ימדד ממפלס דרך מס. 4

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1265  
 אישור היתוח מס' 6928  
 הוצעה המחוזות לתכנון לבניה ה...  
 ביום 28.11.94 לאשר את ה...  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 6928 / א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4206  
 מיום 25.5.95 תשנ"ו 3383

הודעה תכנונית  
 5.12.89 47  
 30.1.95  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 לבנין ולתכנון צ"ח