

3-2647

תכנית עין שרה - נחדיה דרומית

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 271

הוגשה ע"י הקרן הקימת לישראל בע"מ
ובאמצעות "רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ
וחברת "עין שרה" בע"מ

1. שם וחלות

התכנית היא חקרא תכנית בנוי עיר מפורטת מס' 271 שכונ "רסקו" ו-"עין שרה" ותחול על השטח המוחזק ע"י קו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן "חשריט מצורף לתכנית בנוי ערים מפורטת מס' 271" שיקרא להלן "החשריט". החשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו בכל העניינים הכלולים בתכנית ובחשריט.

2. מטרת התכנית

- א. לתכנן את שטח התכנית לצרכי מגורים, נופש, מסחר וצרכים צבוריים ולהתוות בו את הדרכים ולקבוע את החקנות של הבניה שתחולנה על שטח התכנית.
- ב. לחלק את הקרקע הכלול בשטח התכנית לחלקות בהתאם למסומן בחשריט.

3. אזור התכנית

הקרקע שעליו חלה תכנית זו נמצא בשטח השפוט של המועצה המקומית נהריה ומערבה מהכביש הקיים נהריה - ראש הנקרה וכולל:

גוש	חלקה
18133	2, 4, 5, 6, 8
18135	1, 3, 7, 8 (בחלק)
18137	20

4. גבולות התכנית

- בצפון : גוש 18134.
- במזרח : כביש הקיים בהריה - ראש הנקרה.
- בדרום : גוש 18137, חלקות מס' 4, 21.
- במערב : חים האיכון.

5. שטח התכנית

770 דונם בערך.

6. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית

בעלי הקרקע שעליו חלה התכנית זו הם: הקרן הקימת לישראל בע"מ וחברת "עין שרה" בע"מ.
יוזמי התכנית הם: "רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ וחברת "עין שרה" בע"מ.

7. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מבטלת אחרי אשורה הסופי את התכנית המפורטת מס' 101 שהודעה על אשורה הסופי מורסמה בעהון הרשמי מס' 1644 מ-23.1.49.

8. חלוקת השטח לאזורים ובאור ציוני החשריט

שטח הקרקע הכלול בתכנית יחולק לאזורים כדלקמן:

מס' סד'	הציון בתשריט	פרוש הציון
1.	שטח מוחזק ע"י קו כחול	שטח כפוף לתכנית זו
2.	שטחים בצבע חום	דרכים קיימות
3.	שטחים מקוקים בצבע אדום	דרכים לבטול
4.	שטחים בצבע אדום	דרכים מוצעות
5.	ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל	מס' חדרך
6.	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל	מרווחים קדמיים
7.	ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הדרך
8.	שטחים בצבע ירוק בהיר מוחזקים בצבע ירוק כהה	שטח פרטי פנוי
9.	שטחים בצבע ירוק כהה	שטח צבורי פנוי
10.	שטחים בצבע חום בהיר מוחזקים בצבע חום	מגרשים לבניינים צבוריים בלתי מסחריים
11.	שטחים בצבע ירוק כהה מוחזקים בצבע חום ומקוקים בצבע חום	מגרשים לבניינים צבוריים מסחריים
12.	שטחים בצבע ירוק בהיר ולבן לסרוגין	אזור חקלאי
13.	שטחים מקוקים אורנג' על צהוב	אזור חקלאי למחצה

מס' סדר	הציון בתשרים	פרוש הציון
14.	שטחים בצבע כחול בהיר	אזור מגורים א'
15.	שטחים בצבע כחול	אזור מגורים ב'
16.	שטחים בצבע צהוב	אזור מגורים ג'
17.	שטחים בצבע צהוב מוחלמים חוט כהה	אזור מגורים ד'
18.	שטחים בצבע סגול	מגרשים לבתי מלאכה
19.	שטחים בצבע אפור	אזור למסחר ועסקים
20.	קו בצבע סגול	חזית מסחרית (חנויות)
21.	קו שבור בצורת קו ונקודה	קווי חשמל
22.	שטח צבוע ירוק בצבע זית	שטח לבנין מיוחד
23.	שטח מקוקו צהוב בירוק בהיר	אזור פתוח חוף הים
24.	קו אדום	נכסי המדינה
25.	קו שחור	תכנית אחידה

9. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באחד האזורים המסומנים בתשרים והרשומים בסעיף 8 דלעיל לאף חכלית אלא להכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות

1. אזור מגורים א' מיועד לצרכי בניה של בתי מגורים ובניני עזר לפי תכניות בנוי מפורטות עבור החלקות 5-10, 88-91, אשר תובאנה לוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים נהריה, לאשור נפרד.
2. אזור מגורים ב' בתי מגורים של שחי קומות ובניני עזר לבתי מגורים למטרת חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגן ומוסכים למכוניות פרטיות.
3. אזור מגורים ג' בתי מגורים בני קומותיים ובניני עזר לבתי מגורים למטרת חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגן ומוסכים למכוניות פרטיות.
4. אזור מגורים ד' בתי מגורים בני קומה אחת (דו-משפחתיים) ובניני עזר לבתי מגורים למטרת חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגן ומוסכים למכוניות פרטיות.
5. אזור לבנינים צבוריים בתי כנסת, אולמות, מועדונים, גני ילדים, בתי ספר, קולנוע מסחריים ובלתי מסחריים ובנינים אחרים לצרכי הצבור.
6. אזור למסחר ועסקים כל החליות המותרות באזורי המגורים א' ו-ב' נוסף לזה חנויות, משרדים, בתי מלון וכיו"ב.
7. אזור לבתי מלאכה כל מלאכה לתקון רהיטי וכלי בית וחקלאות. השמוש בכח מכני יהיה מוגבל ל-5 כ"ס בכל בית מלאכה.
8. שטחים צבוריים פנויים בשטחים אלה תותר רק הקמת מבנים, לצרכי נומש ומרגוע ללכל מטרה צבורית אחרת שחקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה, באשור הועדה המחוזית.
9. שטח פרטי פתוח לא תורשה כל בניה אלא לצרכי נומש, ספורט באשור הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים ובהסכמת הועדה המחוזית.
10. שטח לפתוח חוף הים שטח לפתוח לאורך חוף הים, לא תורשה בניה אלא לצרכי נומש ושעשועים באשור מיוחד של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים, לאחר שחוגש תכנית בניה ופתוח לכך.

11. תכניות בנוי

אסור לבנות על השטחים I, II (רומית) אלא אם תוגשנה תכניות מפורטות לשטחים הנ"ל, שתאשרנה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה.

12. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר בכל אזור ואזור יהיה בהתאם לטבלה המצורפת שתהווה חלק של התכנית.

13. גובה הבנינים ומספר קומותיהם

גובה הבנינים ומספר קומותיהם יהיה בהתאם לטבלה המצורפת שתהווה חלק של תכנית זו.

14. בניני עזר

השטח המותר לבניני עזר יהיה בהתאם לטבלה המצורפת שתהווה חלק של תכנית זו.

15. קוי בנין ומרווחים

- א. לא יוקם כל בנין בחזית חלקה שפונה לדרך אלא בגבולות קוי הבנין המסומנים בטבלה המצורפת שמהווה חלק של תכנית זו.
- ב. קוי הבנין האחוריים יהיו בהתאם למסומן בטבלה המצורפת.
- ג. המרווח הצדדי יהיה 4.00 מ' מגבול כל חלקה וחלקה, המרחק החפשי בין 2 מבנינים שיבנו בחלקות שכנות זו לזו יהיה לא פחות מ- 8.00 מ'.
- ד. בניני עזר מותר לבנות על גבול צדדי ואחורי של החלקות בתנאי שמי הגשם מהגב של הבנין העזר לא יזרמו בחלקה השכנה ושקיר בנין העזר, שעומד על גבול החלקה, יהיה אטום (ללא כל פתח).

16. חלוקת הקרקע

- א. השטח הכלול בתכנית יחולק לחלקות בהתאם למסומן בחשריט.
- ב. הועדה המחוזית לבנוי עיר וכפר תהיה רשאית לאשר תכניות חלוקת משנה של חלקות בשטח תכנית זו, שלפיה יהיה שטח החלקות קטן מהשטח הקבוע בתכנית זו, בתנאי שהשטח המותר לבניה על החלקות שיוצרו ע"י חלוקת משנה הנ"ל, לא יוגדל לגבי השטח המותר לבניה שנקבע בסעיף 11 לעיל.
- ג. סעיף שיגדיר את שטח הבניה לכל חלקת משנה שתאושר על פי חלוקת משנה כנ"ל, ירשם בספרי האחזקה בזמן רשום חלוקת המשנה.
- ד. במקרה שתוגש תכנית בנוי באזורי מגורים על שטח שגדלו 4 דונם או יותר, רשאית הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה, לאשר תכנית שכונ כזו מבלי להתחשב בצורת המגרשים הקיימים או בקוי בנין בתנאי שהצפיפות הכוללת לא תעלה על הצפיפות המותרת באזור זה.

17. הפקעה

השטחים המסומנים כמיועדים לדרכים, יירשמו על שם המועצה המקומית נהריה. מגרשי בנין צבוריים בלתי מסחריים ושטחים צבוריים פנויים, יוחזרו למועצה המקומית נהריה, בהתאם לתנאים שיוסכמו בינה ובין הק.ק.ל. במדה שהשטחים הפנויים הנ"ל שייכים לבעלים אחרים, יחולו עליהם חוקי החפיקה לצרכים צבוריים.

18. בטול דרכים

השטח של כל הדרכים המסומנות כמבוטלות בחשריט יהפך לשטח מיועד לאוחה התכלית שנקבעה בתכנית זו לאזור שאותו הוצה דרך.

19. שרותים

א. כבישים

לא יינתן היתר לבניה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבנין והמחברת את החלקה אל רשת כבישים סלולים מחוץ לשטח התכנית.

ב. נקוז

נקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוז טבעי או ע"י נקוז לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה.

ג. ביוב

כל בנין שיוקם בשטח התכנית יחובר לבור רקב או לבור סופג או למערכת של רשת ביוב צבורי בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים וע"י משרד הבריאות. בכל קו החוף בגבול תכנית זו, יהיה אסור להוביל את הכיוב אל הים.

ד. מים

הבאר הקיימת בגוש 18133, חלקה 4 והברכה בגוש 18133, חלקה 2, חשייכות לחברת עין שרה, תהא באר מרשית להספקת מים בשטח התכנית.

מהנדס המועצה המקומית נהריה או כל בא-כח או מורשה של האישיות הטבעית או המשפטית המפעילה את הספקת המים, יהיו רשאים לערוך בקורת ו/או לבצע כל מיני עבודות, כולל תקונים ו/או החזקה של רשת ומנגנון המים וכל השייך לזה, אשר יהיו דרושים מזמן לזמן. למטרה זו יהיו מהנדס המועצה המקומית נהריה ו/או בא-כח ו/או המורשים הנ"ל רשאים להכנס ו/או לעלות על כל קרקע.

ה. קוי חשמל

כל הקוים להספקת זרם החשמל במחח נמוך ייבנו לאורך קוי הגבול של הדרכים. מתחת לקוויים להספקת זרם החשמל ובמרחק מסוים מהם שייקבע ע"י חברת החשמל לא"י לא תורשה הקמת בנין או מבנה אחר.

1. קו רכבת
שום בניה לא תעשה לאורך קו הרכבת חיפה - נהריה במרחק קטן מ-25 מ' מציר המסילה הקיימת.
הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה, רשאית לעשות עבודות בשטח שבו משתמשות רכבות
ישראל בקשר עם הספקת שרותים כמו מים, חשמל, תחבורה וכיו"ב.

20. שונות
א. הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה, רשאית להטיל חכניה ארכיטקטונית (חכנית
אחידה) על המגרשים המסומנים לכך בחכנית זו.
ב. כריית זיפזיף אסורה בחבלט לאורך חוף הים.

ד. ס. ק.
חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ
"RUSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

עין שדה בע"מ

יזא
ח. קימול לישראל
9.12.1959

חיפה, 15.4.59
ב.צ.

טבלת שטחי הבניה המותרים וגובה הבנינים המותרים

ה א ז ו ר	שטח בניה מותר בכל קומה ב-%	שטח בניני עזר מותר ב-%	מספר הקומות המותר	בחזית המגרש	ק ו ב נ י ן	בגבול הצדדי של המגרש	בגבול האחורי של המגרש
מגורים א'	ייקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון בהתאם לסעיף 3 קומות מותרות 10 מסקא 1 של התכנון	2 קומות	כמסומן על גבי התשריט	כמסומן על גבי התשריט	מ' 4	מ' 8	מ' 8
אחרי אשר תכנית בנוי מפורטת ע"י הועדה המקומית באשר הועדה המחוזית							
מגורים ב'	20 כולל בניני עזר	2	כמסומן בתשריט	מ' 4 או מ' 8	מ' 6	מ' 2	מ' 6
מגורים ג'	20 כולל בניני עזר מותר לנצל את השטח הכולל בקומה אחת	2	כנ"ל	כנ"ל	מ' 5	מ' 5	מ' 5
מגורים ד'	20 כולל בניני עזר	1 (דו-משפחתי) כנ"ל	מ' 5	מ' 5	מ' 5	מ' 5	מ' 5
בניני צבור מסחריים ובלתי לבניה ולתכנון ערים נהריה מסחריים	ייקבע ע"י הועדה המקומית	מ' 5 (או אפס)	כנ"ל	מ' 5	מ' 5	מ' 5	מ' 5
מסחר ועסקים	30	2 (במרכז א' כנ"ל ו-כ" 12 מ' או 3 קומות)	מ' 5 (או אפס)	מ' 4	מ' 4	מ' 4	מ' 4
מלאכה	30	2	מ' 5	מ' 4 (או אפס)	מ' 6	מ' 6	מ' 6
חקלאי	10 כולל בניני עזר או יותר כפי שתאשר הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה	1	כמסומן בתשריט	מ' 6	מ' 10	מ' 10	מ' 10
חקלאי למחצה	15 כולל בניני עזר או יותר כפי שתאשר הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, נהריה	1	כמסומן בתשריט	מ' 5	מ' 10	מ' 10	מ' 10
בנינים מיוחדים	20 או יותר בהתאם להחלטת הועדה המקומית באשר הועדה המחוזית	4 מגרש 46 קומות 6	כמסומן	מ' 10	מ' 10	מ' 10	מ' 10
שטח לפתוח חוף הים	שטח לפתוח לאורך חוף הים. לא תורשה בניה אלא לצרכי נופש ושעשועים באשר מיוחד של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, לאחר שחוגש חכנית מפורטת לכך.						

חברת החשבונות הכלכליים
RASSCO
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.
9.12.1959

ע"י שרה בע"מ

חיפה, 15.4.59

益

1. The first part of the document is a letter from the Secretary of the Department of the Interior to the Secretary of the Department of the Army, dated 1900. The letter is dated 1900 and is addressed to the Secretary of the Department of the Army. The letter is dated 1900 and is addressed to the Secretary of the Department of the Army.

OS 0000 0000 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
0000 0000

[illegible]

CONFIDENTIAL

CONFIDENTIAL

07/08/2011

01-000000000000
01-000000000000
01-000000000000
01-000000000000

לשון וחיכיון קרית, והר"ה

24/2/57 26/2/57

6/11/73

15/2/80

20

מהגורס המועצה
משרד החינוך

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which appears to be a directory or a list of contacts. The names are written in a cursive script, and the addresses are listed below them.

מס' 1
מס' 2
מס' 3
מס' 4
מס' 5
מס' 6
מס' 7
מס' 8
מס' 9
מס' 10
מס' 11
מס' 12
מס' 13
מס' 14
מס' 15
מס' 16
מס' 17
מס' 18
מס' 19
מס' 20
מס' 21
מס' 22
מס' 23
מס' 24
מס' 25
מס' 26
מס' 27
מס' 28
מס' 29
מס' 30
מס' 31
מס' 32
מס' 33
מס' 34
מס' 35
מס' 36
מס' 37
מס' 38
מס' 39
מס' 40
מס' 41
מס' 42
מס' 43
מס' 44
מס' 45
מס' 46
מס' 47
מס' 48
מס' 49
מס' 50
מס' 51
מס' 52
מס' 53
מס' 54
מס' 55
מס' 56
מס' 57
מס' 58
מס' 59
מס' 60
מס' 61
מס' 62
מס' 63
מס' 64
מס' 65
מס' 66
מס' 67
מס' 68
מס' 69
מס' 70
מס' 71
מס' 72
מס' 73
מס' 74
מס' 75
מס' 76
מס' 77
מס' 78
מס' 79
מס' 80
מס' 81
מס' 82
מס' 83
מס' 84
מס' 85
מס' 86
מס' 87
מס' 88
מס' 89
מס' 90
מס' 91
מס' 92
מס' 93
מס' 94
מס' 95
מס' 96
מס' 97
מס' 98
מס' 99
מס' 100

SECRET / 20 of 20

[illegible]

CHEN, Q. L. Q.