



מחוז הציפון

מרחב תכנון מקומי נהריה

תשריט מצודף לתכנית מפורטת מס. ג/במ/12

עין שרה - מבנו 1

הוגש לפי חוק הליכי התכנון והבניה - הוראת שעה - תשנ"א 1990

מספר יחידות הדיוור 260

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/במ/12 "עין שרה - מבנו 1" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצודף לתכנית זו והמסומן בשם הו"ל (להלן התשריט).

התשריט הוא בקנ"מ 1:1000 ומהווה 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 אשר אושרה סופית ב 4.7.90.

3. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במערב שכ' עין שרה החדשה וכוללת חלקי חלקות 3, 9 ו 16 בגוש 18133 וחלקי חלקה 13 בגוש 18134.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 157,5 דונם לערך.

5. היקף התכנית וחלוקה לאזורים

א. היקף התכנית הינו כ 260 יח"ד.

ב. החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

29,3%	-	ד' 46,16	אזור מגורים א'
33,6%	-	ד' 52,86	אזור מגורים ב'
4,8%	-	ד' 7,57	אזור לבנייני צבוד
1,7%	-	ד' 2,71	שטח צבודי פתוח
2,5%	-	ד' 4,00	שטח פרטי פתוח
24,2%	-	ד' 38,10	דרכים ושבילים
3,9%	-	ד' 6,10	שטח מסילת הברזל
100,0%	-	ד' 157,50	סה"כ

6. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.

7. מטרת התכנית

- א. קביעת והקצאת מגרשים למטרות בניה, שטח ציבורי פתוח, מבני ציבור ודרכים על מנת לעצב שכונת מגורים עצמאית במקום.
- ב. מתן פצוי לבעלי הקרקע השונים שבאזור במגרשי הבניה המתוכננים.

8. גבולות התכנית

כמתאור בתשריט המצורף.

9. באור סימני התשריט

ה ב א ו ר

ה ט י מ ו נ

- | | |
|---------------------------|---|
| גבול התכנית. | 1. קו כחול עבה |
| אזור מגורים א'-1(ויילות). | 2. שטח צבוע כתום |
| אזור מגורים ב'. | 3. שטח צבוע תכלת |
| אזור למבני צבור. | 4. שטח צבוע חום ומותחם חום |
| שטח צבורי פתוח. | 5. שטח צבוע ירוק כהה |
| שטח צבוע פרטי פתוח. | 6. שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה-שטח פרטי פתוח. |
| שטח מסילת הברזל. | 7. שטח צבוע אפור ומותחם שחור |
| דרך קיימת או מאושרת. | 8. שטח צבוע חום |
| דרך מוצעת או הרחבה. | 9. שטח צבוע אדום |
| דרך משולבת. | 10. שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין |
| דרך הולכי רגל. | 11. שטח צבוע ירוק ומותחם אדום |
| שביל פרטי. | 12. שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק |
| מספר הדרך. | 13. מספר ברבע העליון של העגול |
| מרוח קדמי מינימלי. | 14. מספר ברבעים הצידיים של העגול |
| רוחב הדרך. | 15. מספר ברבע התחתון של העגול |
| גבול חלקה רשומה. | 16. קו רצוף |

- 17. מספר בצבע התשריט מספר חלקה רשומה.
 - 18. קו רציף שחור גבול חלקה מוצעת.
 - 19. מספר בעגול בצבע התשריט מספר חלקה מוצעת.
 - 20. קו משונן בצבע התשריט גבול גוש שומה.
 - 21. טיוט שחור מקביל אלכסוני ציון שמח להשלמת מגרש.
- שמוש בקרקע ובבנינים .10

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.

רשימת התכליות .11

ה י ע ו נ

ה א ז ו ר

- א. אזור מגורים א-1 (וילות) מגרשים מוצעים 28 - 91 לפי התנאים המפורטים בסעיף 12 להלן.
- ב. אזור מגורים ב' מגרשים מוצעים 1-27, 232-239, 372-387 לפי התנאים המפורטים בסעיף 13 להלן.
- ג. אזור למבני צבור אתר א' לגן ילדים ומעון, אתר ב' להשלמת בית ספר. זכויות הבניה יהיו זהים לאזור מגורים א-1.
- ד. שמח צבורי פתוח למטרות נופש וגינין. לא תורשה בו כל בניה שהיא.
- ה. ד ר כ י ס כמפורט בתכנית המתאר.
- ו. שמח מסילת הברזל למסרת הקמת מסילות ברזל הכל ע"פ האמור בתמ"א 23.

צפיפויות, שמח בניה מותר באזור מגורים א-1 (וילות) .12

שמח בניה כללי מותר בכל הקומות (לא כולל הגג בין תקרה לרום הגג שלא יעלה על 2.20 מ') יהיה 46% משמח החלקה ב 2 יח"ד.

גובה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים. באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר נצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ דום הגג לא יעלה על 2,8 מטר מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגבה המזערי בפנינות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או החסנה לא יקטן מ 2,2 מטר.

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

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.

מגרשים ששטחם פחות מ 500 ממ"ר או פחות מ 700 ממ"ר בשעור שלא יעלה על 5% משטח מגרש מזערי בממ"ר כאמור בטבלת חלוקה לאזורים והשמושים המותרים, יקנו זכויות של מגרשים בשטח של 500 ממ"ר או 700 ממ"ר בהתאם.

13. צפיפויות, שטח בניה מותר ושמושים מותרים באזור מגורים ב'

שטח בניה כללי המותר בכל הקומות (לרבות חלל הגג המשופע) - 50% משטח החלקה.

מגרש מזערי המיועד ל 4 יח"ד - 1000 ממ"ר.

גבה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים.

באם יבנה נג משופע מעל המבנה יותר נצול חלקי של החלל הנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2,8 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגבה המזערי בפינות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או החסנה לא יקטן מ 2,2 מטר.

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

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.

14. שטח פרטי פתוח

השטחים הפרטיים הפתוחים המהויים חלק מהמגרשים המוצעים 78-91 יחשבו כחלק מהמגרש לצורך חישוב שטח הבניה. לא תותר בהם כל בניה שהיא זולת גינון ונוי.

15. שבילים פרטיים

א. השבילים הפרטיים באזורי מגורים א' וב' המסומנים בירוק ומותחמים בירוק ישמשו לצרכי נגישות למגרשים הגובלים, ברגל וברכב.

ב. השבילים הפרטיים המוצעים באזורי מגורים א' וב' ירשמו ע"ש בעלי המגרשים הגובלים ושטחיהם יחשבו יחסית לצורך קביעת שטח הבניה המותר.

16. שטח להשלמת מגרש

הבניה והפתוח במגרשים 92, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399 באזור מגורים א' ו 372, 373, 374 ו 375 תוגבל עד להשלמתם לממדיהם המתוכננים המקוריים באמצעות תכנית מפורטת שכנה.

17. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות (מגרשים) מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחד כמתואר בתשריט.

18. קוי הבניה

קוי הבניה מוגדרים בתשריט ובתכנית המתאר ג/4427.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות תכניות להיתר להקמת בנינים במידה ותשתכנע כי אין הן עומדות בתקנות תכנית זו ואו אין הן עונות על הדרישות התכנוניות והאסטטיות המתחייבות מתכנית זו. כן מוסמכת הועדה לדרוש פרוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה ופרטי פתוח המגרש גינונו וכדומה.
- ב. באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו, בסמכות הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאשר.
- ג. גגות משופעים מרעפי חרט, בסווג או אחרים יעודפו באזורי מגורים א'-1 וב'.

20. פתוח המגרשים וסביבתם

- א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשביעת רצון מהנדס הועדה.
- ב. על בעלי הקרקע לשאת בהוצאות פתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הצבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר. השתתפות זו הינה בעבודות בניה, סלילה, פתוח וניקוז, חשמל טלפונים וכו'.
- ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מיפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות (טרומיות) ותאי בקורת לתשתית כמפורט להלן. בגבולות הצידיים והאחוריים של המגרש 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 ומלפוננים 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 ניקוז המגרשים לדרך הגובלת הקרובה, דרכי הגישה והחניה, תכנית הגיגון, מיקום מיתקני האשפה, מיקום מוסכים, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

21. היסל השבחה

היסל השבחה יגבה כחוק.

22. הפקעה ורישום

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים או הרחבתן ולשטח צבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית נהריה ללא תמורה כשהם פנויים מכל דייר, מבנה או חפץ.

ב. שטחי הדרכים המתבטלות יסווגו מחדש בהתאם למתואר בתשריט וירשמו ללא תמורה על שם בעלי הקרקע החדשים.

23. בניה בקרבת קו חשמל

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

24. חניה

א. תקן החניה יהיה כדלקמן:

מקום חניה אחד לדירות ששטחן עד 110 ממ"ר.
שני מקומות חניה לדירות ששטחן עולה על 110 ממ"ר.

ב. באזור מגורים א'-1 תהיה החניה כולה בתוך המגרש.

ג. החניה באזור מגורים ב' תהיה לפחות 50% מהנדרש במסחוס המגרשים והיתרה בחזית המגרשים באותם הרחובות בהם תוכננה ובוצעה חניה בצד הרחוב בו נמצא המגרש, הכל לשביעת רצון מה"ע.

25. שרותים

א. נקוז מי נשם

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

ב. אספקת המים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. בנין

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בט"רם אישר מהנדס העיר התכנית לבנין צבורי ולא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לבנין צבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הבנין הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. מקלטים

מקלטים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הנ"א.

26. מחסום אקוסטי

תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 78-91 יהיה הקמת מחסום אקוסטי בשטח המסומן פרטי פתוח

27. משך ביצוע התכנית

תוך שנתיים ממתן אישור סופי לתכנית יש לבצע כל התשתיות וכן לבנות 25% ממבני המגורים בתכנית.

28. לוח הקצאות ומבליט איזון של המבנין המצורפים לתכנית המפורטת הם חלק בלתי נפרד מהתקנון.

29. מפה המגדירה את המיקום החדש של כל חלקה וחלקה הינה גם היא חלק בלתי נפרד מתקנות זה.

30. מפגש דרך מס. 9 ומסה"ב

מפגש דרך מס. 9 עם מסילת הברזל יהיה דו מפלטי.

ח ת י מ ו ת :

אנג'ל שוורץ SC
אדריכל-מבנין ערי

9/92

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

1988

5.07.88

29

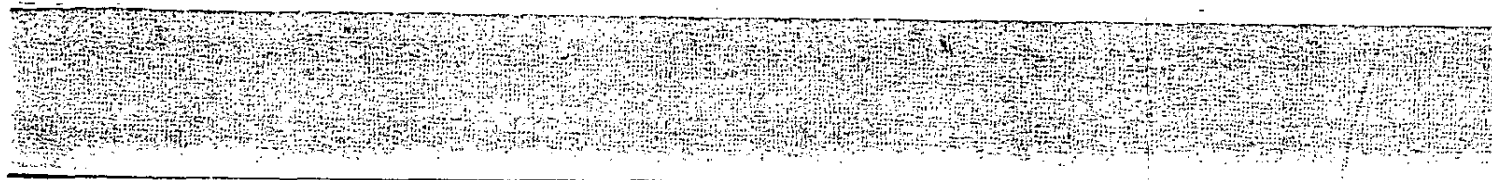
17/91 N = 10/10/91

Handwritten flourish

Handwritten signature

10.10.91

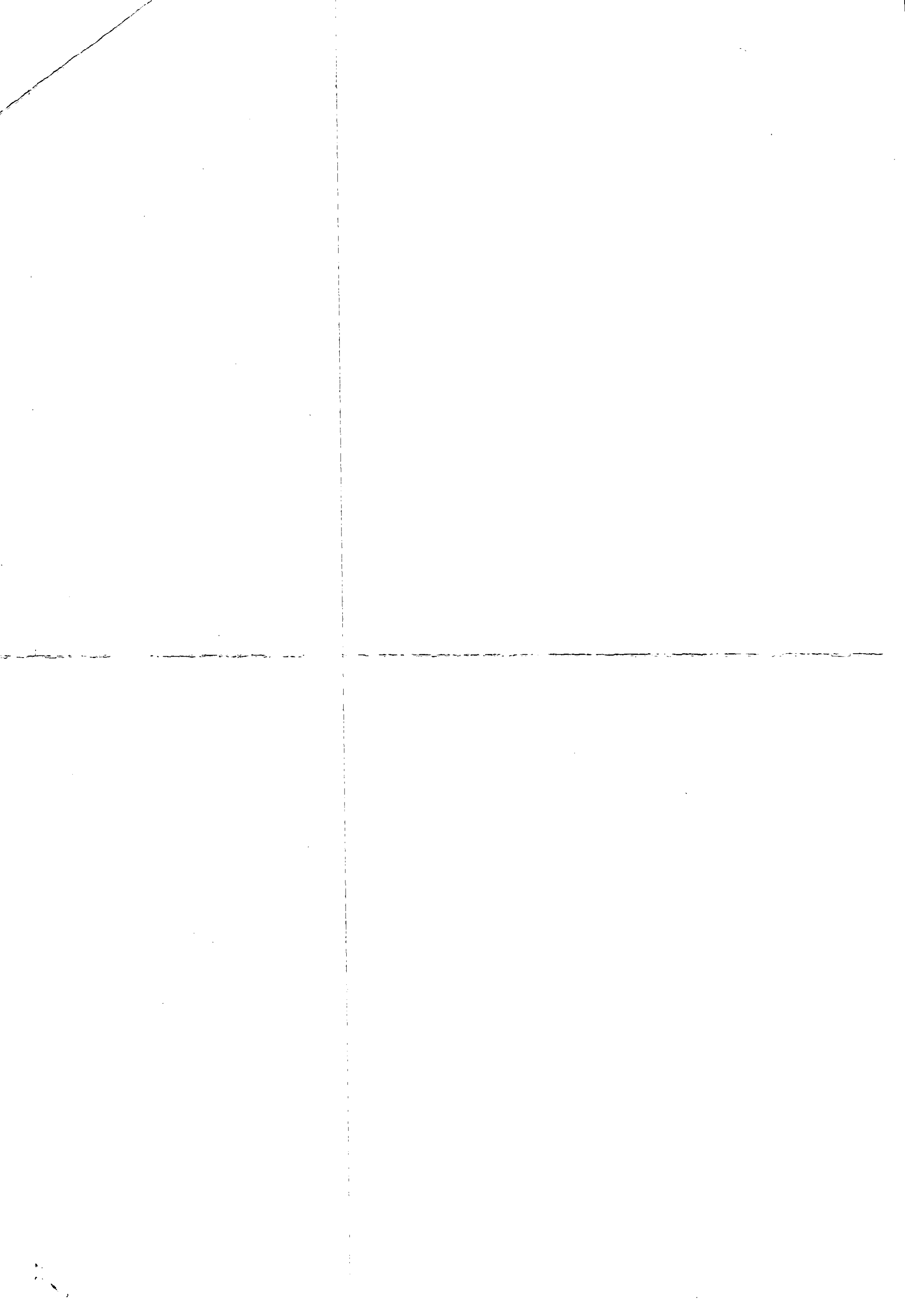
Handwritten signature



(ג/במ/12)

טבלת חלוקה לאזוריים והשמושים המותרים

הערות	חזית מצעריית של מגרש	מירווחים מצעריים			מספר קומות מירבית מותר	% ס"ס במבנה		שטח בנייה-מירבית מותר ב %		מס' יחיד מירבית המותר במגרש מצערי	שטח מגרש מצערי במ"ר	האזור
		אחורית	צידית	קדמית		לקומה מסתחיתת ב%	לקומה ב%					
באם יבנה אג משופע יותר נצול חלקי של אזורי בנייה לכלל המבנה.	במגרש	20	5	4	5	2	46	20-25	1+1	500	מגורים 1-א (ויכוח)	
		22	5	4	5	2	46	20-25	2	700		
- " -	במגרש וברחוב הגובל.	36	5	4	5	2	50	30-35	4	1000	מגורים ב' אזור למבני ציבור	
		20	5	4	5	2	46	20-25		500		
ע"פ האמור בתמ"א 33												
											שטח מסיקת תפוזל	



שם	אבנר	מס' חשבון	025	מס' חשבונית	1	מס' חשבונית	1	מס' חשבונית	2	מס' חשבונית	2	מס' חשבונית	2	מס' חשבונית	2	מס' חשבונית	2
תאריך	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000	מס' חשבונית	01/10/2000
מחיר	30	מס' חשבונית	30	מס' חשבונית	30	מס' חשבונית	30	מס' חשבונית	30	מס' חשבונית	30	מס' חשבונית	30	מס' חשבונית	30	מס' חשבונית	30

החזקה על אסמ"כ חכמה פנימי
פרנסות בימ"ד המרכזי

מס' חשבונית: 01/10/2000
 מס' חשבונית: 01/10/2000
 מס' חשבונית: 01/10/2000
 מס' חשבונית: 01/10/2000
 מס' חשבונית: 01/10/2000
 מס' חשבונית: 01/10/2000

(מחברת)

מס' חשבונית: 01/10/2000

מס' חשבונית: 01/10/2000

מס' חשבונית: 01/10/2000

מס' חשבונית: 01/10/2000