

ועדת בניין ע  
 היק נכנס ביום:  
 31-1-1993  
 חתימה:

מחנני הצפון

מרחב תכנון מקומי נהריה  
 תכנית מפורטת מס. ג/7642  
 שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/4427  
עין שרה - נהריה - מבנו 7

1. שם וחלות

- א. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/7642 - שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/4427 "עין שרה-נהריה - מבנו 7" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
 ב. מיטמכי התכנית כוללים: תשריט בקנ"מ 1:1000 להלן "התשריט" וכן תקנון התכנית.

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 ההודאות והתקנות לתקנון לתכנית המתאר לעין שרה מס. ג/6355 אשר אושרה סופית ב 4.7.90.  
 ג. יחולו עליה גם הודאות התכניות ג/במס 14 וג/במס 21 אשר אושרו סופית בישיבת הועדה למגורים ולתעשייה ב 28.7.91 וזאת בתחום חלותם.

3. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכי עין שרה החדשה וכוללת חלקי חלקות 3, 4, 28, 29 כולן בגוש 18134.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 16,9 דונם לערך.

5. היקף התכנית וחלוקה לאזורים

החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

60,48%	-	ד' 10,21	אזור מגורים א'-1
9,50%	-	ד' 1,62	אזור מגורים ג'
6,64%	-	ד' 1,12	שטח צבורי פתוח
23,28%	-	ד' 3,93	דרכים ושבילים
100,0%	-	ד' 16,88	סה"כ

6. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

- א. יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.
- ב. בעלי הקרקע: עיריית נהריה ופרטיים

7. מטרת התכנית

קביעת והקצאת מגרשים למטרות בניה, שטח ציבורי פתוח ודרכים על מנת להשלים עיבוד שכונת מגורים עצמאית במקום.

8. גבולות התכנית

כמתאור בתשריט המצורף.

9. באור סימני התשריט והגדרות

- | <u>ה ב א ו ד</u>         | <u>ה ס י מ ו נ</u>                   |
|--------------------------|--------------------------------------|
| גבול התכנית.             | 1. קו כחול עבה                       |
| אזור מגורים א'-1 (וילות) | 2. שטח צבוע כתום                     |
| אזור מגורים ג'           | 3. שטח צבוע צהוב                     |
| שטח צבורי פתוח.          | 4. שטח צבוע ירוק כהה                 |
| דרך קיימת או מאושרת.     | 5. שטח צבוע חום                      |
| דרך מוצעת או הרחבה.      | 6. שטח צבוע אדום                     |
| מספר הדרך .              | 7. מספר ברבע העליון של העגול         |
| מרוח קדמי מיוערי.        | 8. מספר ברבעים הצידיים של העגול      |
| רוחב הדרך.               | 9. מספר ברבע התחתון של העגול         |
| רחוב משולב.              | 10. שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין       |
| מבנה קיים.               | 11. מלבן מנוקד בצבע התשריט           |
| גבול חלקה רשומה.         | 12. קו מקוטע בצבע התשריט             |
| מספר חלקה רשומה.         | 13. מספר בצבע התשריט                 |
| גבול חלקה מוצעת.         | 14. קו רציף שחור                     |
| מספר חלקה מוצעת.         | 15. מספר או אותיות בעגול בצבע התשריט |
| גבול גוש שומה.           | 16. קו משונן בצבע התשריט             |
| קו חשמל קיים.            | 17. קו נקודה קו אדומים               |

ב. הגדרות

אנף - מספר דירות בכל הקומות המתוכננות של בנין המגורים, הנמצאות בשכנות אופקית ואנכית ולהן קשר באמצעות כניסה לחדרי

מדרגות משותפים. ניתן גם לחבר בין אנפים שונים של הבנין על ידי קירות משותפים גובלים.

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ניתן 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.

11. רשימת התכליות

ה י ע ו ר

ה א ז ו ר

להקמת מבני מגורים במגרשים המוצעים 170-172 ו 440 לפי התנאים המפורטים בסעיף 12 להלן.

א. אזור מגורים א-1 (וילות)

להקמת מבני מגורים במגרש המוצע 195 לפי התנאים המפורטים בסעיף 13 להלן.

ב. אזור מגורים ג'

ישמש למטרות נופש וגינון. לא תורשה בו כל בניה שהיא למעט מקלטים והעברת קוי תשתית.

ג. שטח צבורי פתוח

ישמשו כשטחי מעבר לאדם ולרכב וכן לצרכי חניה.

ד. דרכים

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

שטח בניה כללי מותר בכל הקומות (לא כולל הגג בין תקרה לרום הגג שלא יעלה על 2.20 מ') יהיה 46% משטח 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 רום הגג לא יעלה על 2,8 מטר מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגבה המזערי בפינות החלל הנוצר מתחת לגג והסנוצל 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 במס"ר כאמור בטבלת חלוקה לאזורים והשמושים המותרים, יקנו זכויות של מגרשים בשטח של 500 ממ"ר או 700 ממ"ר בהתאם.

במגרש 440 חובה להגיש תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית המראה העמדת המבנים, דרכי הגישה, השבילים, החניות וכו'. פוט הזכויות והגבלות הבניה ע"פ הטבלא שבתקנון זה.

13. צפיפויות, שטח בניה מותר, מספר יחידות דיור במגרש ושמושים מותרים באזור מגורים ג'

א. שטח הבניה הכללי המותר באזור זה בכל אנפי הבנין ובכל הקומות יחד לרבות חלל הגג המשופע - 82% משטח החלקה.

במידה ומגרש הבניה הינו פינתי שטח הבניה המותר יהיה 88% משטח המגרש. מגרש 195 נחשב כמגרש פינתי.

שטח הבניה יחולק למספר יחידות הדיור המותרות בבנין המוצע על כל אנפיו ובלבד שלא יעלה על שטח הבניה המותר.

ב. מספר יחידות הדיור המותרות במגרש 195 בכל אנפי הבנין יהיה כדלקמן:

מספר המגרש	מספר האנפים	מספר יחידות הדיור בכל הקומות
195	2	12

ג. השמושים המותרים באזור - מגורים בלבד.

ד. גבה מירבי מותר הינו 3 קומות מעל קומת עמודים.

יותר נצול חלל הגג המשופע כחלק מהדירה שתחתיו. רום הגג לא יעלה על 2,8 מ' מעל פני תקרת הקומה שמתחתיו והגבה המזערי בפניות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או החסנה לא יקטן מ 2,2 מטר. הפתחים, החלונות, אנפי הספול בגג והמופע החיצוני של חזית המבנה יהיו בהתאם להנחיות הנספח הארכיטקטוני.

ה. בקומות העמודים של המבנה תותר הקמת מקלטים, מחסנים ביתיים עד שטח 6 ממ"ר ליחידת דיור וחדרי מכבסות.

ו. חניה - תהיה כמפורט בסעיף חניה להלן.

ז. פוט הזכויות והגבלות הבניה ע"פ הטבלא שבתקנון זה.

14. נספח ארכיטקטוני

א. על תכנית זו יחול האמור בנספח ארכיטקטוני המצורף לתכנית ג/במ/14 המשלים את פרטי אופי הבניה, הפתוח, החניה, חומרי הגימור וכו' באזור מגורים ג'. נספח זה הינו מחייב ועל יוזמי הבניה להכין תכניותיהם ולבצע הבניה בהתאם להנחיות הנספח והאמור להלן.  
על יוזמי הבניה להגיש תכניותיהם לאישור מהנדס העיר ומחבר תכנית זו כאשר הן מפרטות בנוסף לתכניות וחזיתות המבנים, את צורת פתוח המגרש, הנגישות לחניה וצורת החניה, מיקום מתקני האשפה ודרך פינויה, הנינון וכן כל פרט אשר ידרש ע"י מהנדס העיר. תכניות אלו יהיו תואמות האמור בתכנית ובנספח הארכיטקטוני.

ב. הנספח הארכיטקטוני קובע סוגים של חזיתות מבנים אחידות שיש להקים בהתאם למצוין בתשריט המלווה את הנספח.

החזיתות התואמות כל מגרש מסומנות באות עברית.

כן מפורטים בתשריט המלווה את הנספח גבה קומת הכניסה של הבנין וכן גבה רוט הנג. גבה קומת מגורים מירבי הינו 3 מטר. גבה קומת עמודים הינו 2,5 מטר למירב. מידות אלו הינן מחייבות.

ג. במגרשי בניה הפונים אל עבר שני רחובות ובהם 12 יחידות דיור, ניתן לבנות הבנין כשהוא מורכב משני אגפים הפונים כ"א לרחוב הגובל ומחוברים ביניהם ע"י מגדל מדרגות ו/או מעלית. במקרה זה תותר חניה במרווח הפנימי שבין שני האגפים המוצעים.

ד. ארגזי פרחים אחידים יבנו בכל בנין בהתאם לפרט שבתשריט הנספח הארכיטקטוני.

ה. חומרי הגימור הסותרים בבניה יהיו:

1) ציפוי המבנים באריחי קרמיקה לבנה במידות צלעות שלא יגדלו מ 20 ס"מ. התפרים שבין האריחים יהיו גס הם לבנים (ע"י חומר מלוי).

2) ארגזי הפרחים יצופו באריחי קרמיקה זהים לצפוי יתר חזית הבנין.

3) בסטוין יותר שמוש באריחי קרמיקה כחולה כהה או חומה במידות אריחים כמפורט לעיל. העמודים של קומת העמודים והסטוין יצופו בקרמיקה זהה.

4) הגגות יצופו ברעפי צמנט אדומים או רעפי חרס אדומים.

5) הגדרות יבנו ע"פ פרטים של משרד מהנדס העיר נהריה.

6) משטחי החניה שבתוך המגרשים וכן נתיבי הנגישות אליהם יצופו באבנים משתלבות בצבעים מאושרים ע"י משרד מה"ע.

ו. בבנינים בהם אינה מותרת הקמת חזית חנויות ניתן יהיה לשייך את שטחי המרוח הקדמי לדירות הגובלות וזאת בתנאי שהדבר ימצא את בטויו בשטחי המכר של המבנים ויצוין בהתאם בבקשה להיתר בניה. חובת הטפול במרוח הקדמי, גינונו ואחזקתו תחול אזי על בעל הנכס ויעשה לשביעת רצון מה"ע.

15. 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. באזור מגורים ג' תהיה החניה והכניסות לחניה כדלקמן:

המגרשים	מיקום החניה	הנגישות
195	בתחומי המגרש וברחוב המשולב הגובל.	מהרחוב המשולב הגובל.

ד. בנוסף לאמור לעיל תותר באזור מגורים ג' גם חניה בחזית המגרש בתחומי הרחוב באם תוכננה ובוצעה חניה באותו צד של הרחוב.

16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות (מגרשים) מוצעות הוכללות על אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד כמתואר בתשריט.
- ג. מגרש 440 ניתן לחלוקת משנה וזאת לאחר שתכנית בינוי מתאימה תאושר ע"י הועדה המקומית.

17. קני הבניה

כמפורט בסבלת חלוקה לאזורים והשמושים המותרים בתקנון זה.

18. 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, או אין הן עונות על הדרישות התכנוניות והאסטטיות המתחייבות מתכנית זו. כן מוסמכת הועדה לדרוש פרוט מלא של תומרי 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 בשלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.
- ג. גנות משופעים מרעפי חרס, בסון או אחרים יעודפו באזור מגורים א'-1.

פתוח המגרשים וסביבתם

- א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשביעת רצון מהנדס העיר.
- ב. על בעלי הקרקע לשאת בפתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הצבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פתוח ניקוז וכו'.
- ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות 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 וסלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שמסרתן 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 הגיגון, מיקום מיתקני האשפה, מיקום מוסכים, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

הפקעה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים או הרחבתן ולשטח ציבורי פתוח יופקעו 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.

בניה בקרבת קווי חשמל

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

זכה  
(ס)  
קרקע  
(ת)  
2  
22

23. שרותים

א. נקוד מי גשם

לא ינתן היתר בניה במרם הובטח בצוע נקוד השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מה"ע.

ב. אספקת המים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. בנין

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

ד. מקלטים

מקלטים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

24. לוח הקצאת וטבלת איזון - של המבנן מצורפים לתכנית המפורטת הם חלק בלתי נפרד מהתקנון.

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

אינג' ש. צודק MSC  
אדריכל - מחנך ערים

12/82

מ.א. דומינגו קריוטי  
ח.ת.ס.ת.  
ח.ת.ס.ת.

מ.א. דומינגו קריוטי  
ח.ת.ס.ת.



משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**7642** הפקדת תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט  
 ביום 30.9.92 להפקיד את התכנית  
 י"ר הועדה המחוזית

**7642** הודעה על אישור תכנית מס.  
**4189** פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
2005 מיום 3.2.94

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**7642** אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט  
 ביום 1.9.93 לאשר את התכנית.  
 י"ר הרשם המחוזית סמנכ"ל לתכנון

**7642** הודעה על הפקדת תכנית מס.  
**424** פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 24.6.93 מיום 3.7.93

הועדה המקומית  
**לבנין ותיכנון ערים, נהריה**  
 החליטה בישיבתה מס' 9 מיום 4.9.92  
 לתקבל תכנית זו לוועדה המחוזית לבניה ולתיכנון ערים  
 על השליכה להמקדה.  
 נהריה 2.2.93  
 י"ר הועדה המקומית לבנין ותיכנון ערים

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992 - תכנית מפורטת ג/7642

מס. יחיד סה"כ	צפיפות נטו/ מס. יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	לכסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שמושים עקריים	מתחם למפלס בנייה	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי (באחוזים)		מעל למפלס בנייה	קוי בנין			שם האזור (שמושים עיקריים)
		מספר קומות	מספר במטרים						קדמי	אחורי		צדדי			
21	2	8,5	2,5	51	27	5	46	46	5	5	4	5	5	4	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
12	10	14	4	87	22	5	82	82	5	5	4	5	5	4	מגורים 1 - 1