

כנשרד הפנים
 לשכת התכנון המזרחית - צפון
 05-04-1992
 נתקבל
 תיק מס'

תועדה לבנייה לסגורים ולתעשייה (הודאת עשה)

סחור הצפון

מרחב תכנון סקומי נהריה

תשריט סצורף לתכנית מס. ג/במ/16 שנוי לתכנית המתאר ג/4427

עין שרה - מבון 12

הוגש לפי חוק הליכי התכנון והבניה הוראות השעה תשנ"א - 1990
 מספר יחידות דיור 688

1. שט וחלום

תכנית זו תקרא תכנית מס. ג/במ/16 שנוי לתכנית המתאר ג/4427, עין שרה - מבון 12 ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט הסצורף לתכנית זו והמסומן בשטח הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחסי לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו, תחולנה תקנות תכנית המתאר לעין שרה מס. ג/4427 אשר אושרה לסתן תוקף ופורסמה בי.פ. 3537 ב 7.3.88, פרט לשנויים והאמורים בתכנית זו.
- ב. כן יחולו עליה ההוראות והתקנות לתקון לתכנית המתאר לעין שרה מס. ג/6355.

3. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת כדרום שכ' עין שרה החדשה וכוללת החלקה 9 בנוש 18135 וחלק מח' 8.5, ו 10 באותו הנוש וכן חלק מח' 17 בנוש 18133.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ 154,65 ד' דונט לערך.

5. היקף התכנית וחלוקה לאזורים

- א. היקף התכנית הינו כ 688 יחידות דיור.
- ב. החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

49,5%	76,605 ד'	אזור סגורים
1,2%	1,834 ד'	אזור מסערי
5,4%	8,340 ד'	אזור מסילת הברזל
13,3%	20,553 ד'	אזור למבני צבור
6,2%	9,559 ד'	שטח צבורי פתוח
6,0%	9,350 ד'	אזור שפת הים
18,4%	28,409 ד'	שטח ירכים
100%	154,650 ד'	סה"כ

6. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.

7. מטרת התכנית

- א. שנוי יעוד הקרקע בח' 9 בנוש 18135 מחקלאי למגורים.
- ב. קביעת והקצאת מגרשים למטרות בניה, מסחר, שטח צבורי פתוח, מבני צבור ודרכים על מנת לעצב שכונת מגורים עצמאית בשטח ח' 9 בנוש 18135.

8. גבולות התכנית

כמתואר בתשריט המצורף.

9. באור סימני התשריט

ה ב א ו ר

ה ס י מ ו נ

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
חניה עצמית באזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב ומסויים באלכסון
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור כהיר
אזור מסה"ב ותחנות דכבת פרודים.	שטח צבוע אפור מותחם אפור
אזור למבני צבור	שטח צבוע חום ומותחם חום
אזור שפת הים	פסים גליים בצבע התשריט על רקע צהוב
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
סימון מספר קומות בבנין	ספרה רומית ולידה אות עברית
דרך הולכי רגל	שטח צבוע ירוק מותחם אדום
סיילת שפת הים	שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים דקים
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העגול

מספר ברכמים הצידדים של העגול קו בנין מזערי
 מספר ברבע התחתון של העגול רוחב הדרך
 קו ירוק מרוסק גבול חלקה רשומה
 מספר בצבע התשריט מספר חלקה רשומה
 קו שחור רציף גבול חלקה מוצעת

מספר או אותיות עבריות מוקפים עגול מספר חלקה מוצעת
 רבוע בצבע התשריט מנוקד מבנה קיים
 קו אדום מרוסק קו בנין
 סיזט אלכסוני על רקע אדום או חום חניה צבורית

10. שמוס בקרקע ובבנינים

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

11. רשימת התכליות

ה י ט ד

ה א ו ר

- | | |
|---------------------------------|---|
| א. אזור מגורים ג' | להקמת מבני מגורים במגרשים המוצעים 480-494 לפי התנאים המפורטים בסעיף 12 להלן. |
| ב. שטח להבני צבור | להקמת מבני צבור לפי הפרוט הבא: אתר יד' להשלמת מגרש לבי"ס, אתרים סו', טו', יו', זיח' לגני ילדים או כל מטרת אחרות שתקבע וב'ע המקומית. |
| ג. שטח צבורי פתוח | אתרים מג', מד' מה' מו' ומו' ישמשו למטרות נופש וגינון. לא תורשה בהם כל בניה שהיא למעט מקלטים והעברת קווי תשתית. |
| ד. ד ר כ י ס | ע"פ התשריט המצורף המפרט את תכנית המתאר. |
| ה. שטח מטילת הברזל רכבת הפרורים | להעברת מטילת ברזל והקמת תחנת רכבת פרורים לרבות חניות ושרותים. (אתר נס'). |

1. שטח מסחרי אתרים נג' ונד' להקמת חזית חנויות מקומית.

1. אזור שפת הים ע"פ השמושים המאושרים בתמ"א 13.

12. צפיפויות, שטח בניה מותר באזור מגורים ג'

א. מספר יחידות הדיור, הקומות ושטח בניה מותר בבנינים.

סה"כ שטח הבניה המותר בנין (ממ"ר)	מספר יח' מירבי מוצע	גבה הבנין (קומות)	מספר הבנין
2960	32	4 + עמודים	480
4440	48	4 + עמודים	481
2960	32	8 + עמודים	482
2960	32	8 + עמודים	483
2960	32	4 + עמודים	484
4440	48	4 + עמודים	485
4440	48	4 + עמודים	486
5920	64	4 + עמודים	487
5920	64	4 + עמודים	488
4440	48	4 + עמודים	489
2960	32	8 + עמודים	490
4440	48	4 + עמודים	491
5920	64	4 + עמודים	492
5920	64	4 + עמודים	493
2960	32	4 + עמודים	494
63640	688	כ " ה ט	

ב. גובה מירבי מותר הינו כמסומן בתכנית דהיינו ארבע או שמונה קומות בנין מעל קומת העמודים. גובה קומת העמודים יהיה 2,2 מטרים נטו בלבד. בניני 4 קומות ניתן לבנות גם צמודי קרקע.

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

13. אזור מסחרי

מגורים נג' ונד' ישמשו להקמת חזית חנויות מקומית בגבה קומה אחת ובנצול שטח בניה של 50%.

14. אזור מסילת הברזל ותחנת רכבת פרורים

באזור זה תותר הקמת תחנת רכבת פרורים ע"פ תכניות ומיפרטים שיאושרו ע"י הועדה המחוזית.

15. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנזבעים מתכנית זו בסלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי ליצירת חלקות (מגרשים) מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד כמתואר בתשריט.

16. קני הבנין

קני הבנין מוגדרים בתשריט.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. בסמכות הועדה המקומית לאשר או לדחות בקשות היתר 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 חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה, פרטי פתוח המגרש, גיזונו וכדומה.
- באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו, בסמכות הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.
- ב. על תכנית זו יחולג גם התקנות שבתכנית המתאר לנהריה נ/851 פרק ח' אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

18. פתוח המגרשים וטביעתם

- א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשכיעת רצון מהנדס הועדה.
- ב. על בעלי הקרקע לשאת בפתוח סביבת מגרשיהם לרבות הרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פתוח וניקוז וכו'.
- ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מיפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות ותאי בקורת למשתים כטפורט להלן.

ד. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארנונות סעף לחשמל וטלפונים בגבול מגרשיהם, לרבות גומחות בנויות שמטרתן להגן על ארנונות 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 גובה הקרקע הסופי המוצע המאפשר נקוש 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.

ו. מיקום וסוג כלי אצירה לאשפה יעשה בתאום עם אגוד הערים בגליל המערבי.

19. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

20. הפקעה ורישום

א. השטחים המיועדים לדרכים, פילות, דרכי הזלכי רגל, אתרים למבני צבור, שטחים צבוריים פתוחים ואזור שפת הים, יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וידשמו ע"ש עיריית נהדיה במסגרת הפרשת 40% משטח התכנית לצרכי צבור.

ב. אזור מסילת הברזל ותחנת רכבת פרורים יופקעו ע"פ פקודת הדרכים וירשם ע"ש רכבת ישראל מעבר ל 40% הפרשה לצרכי צבור שנזכרו בסעיף א' דלעיל.

21. בניה בקרבת קו חשמל

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

22. חניה

א. החניה תהיה ע"פ תקן החניה הארצי.
ב. החניה באזור מסילת הברזל ותח' רכבת פרורים תהיה ע"פ תכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.

23. שרותים

א. נקו מי גשם

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

ב. אספקת המים

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

ג. ב י ו ב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר התכנית לביווב צבורי במקום ולא תינתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביווב צבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביווב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. מקלטים

מקלטים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

24. משך ביצוע התכנית

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

25. הוצאות הכנת התכנית

א. הוצאות הכנת התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה ייגבו מהבעלים ע"פ סעיף 21 (96) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) כשהם צמודים לסדד יוקר הבניה.

ב. כל בעל זכויות בניה ו/או מקרקעין בתכנית ישא בחלקו היחסי בהוצאות כיחס שבין זכויותיו בקרקע לבין סה"כ שטח הקרקע שבתכנית.

ג. הוצאות המוזכרות לעיל ייגבו על ידי הועדה המקומית או כל ידי מי שתורה עליו הועדה המקומית, מבעלי הזכויות ו/או בעלי הקרקע שבתכנית.

26. התנית הוצאת היתרי בניה

לא יוצאו היתרי בניה בשטח תכנית זו כל עוד לא יעשו הסדרי תנועה דו מפלטיים במיפגש מסילת הברזל ודרך מס. 9 בכניסה לשכונת עין שרה.

ח ת י ס ו ת :

אינג' ש. שוראן MSC.
אדריכל-מתכנן ערים

2/92

טבלת חלוקה לאזורים והשמושים המותרים

הערות	חניה	חזית מזערית של מגרש	מירווחים מצעריים			מספר קומות מירבית מותר	% מותר ב		שטח בנייה מירבית מותר ב		מס' יחיד מירבית המותר במגרש מזערית	שטח מגרש מזערית במ"ר	האזור
			אחורי	צדדי	קדמי		ס"ה במבנה	לקומה מסחרית %	לקומה %				
באם יבנה גג משופע יותר נצור חלקי של הגג כלא תוספת אחוזה בנייה לכלל המבנה.	במגרש	20	5	4	5	2	46		20-25	1+1	500	מגורים א-1 (זכיות)	
	במגרש	22	5	4	5	2	46		20-25	2	700	מגורים ב	
"	במגרש ובחורב הגובל	36	5	4	5	2	50		30-35	4	1000	מגורים ב	
"	במגרש ובחורב הגובל	5	5	4	5	3+2 קומות עמודים	82		25-30	6	1000	מגורים ג	
			5	4	5	2+2 קומות מסחרית	82		30-35	4+4 מתנויות	1000		
	בחורב הגובל ובמגרש	כלל הגבלה	5	3	5	1	50	50			500	מסחרי	

