

מ ח ו ז ה צ פ ו ו

מרחב תכנון מקומי נהריה

תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס. ג/במ/13

עין שרה - מבנו 2

הונש לפי חוק הליכי התכנון והבניה - הוראת שעה - תשנ"א-1990
מספר יחידות הדיור 270

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/במ/13 "עין שרה - מבנו 2" 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.

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 חלקה 16 בנוש 18133, חלקי חלקות 11, 13, 18, ו 19 בנוש 18134 וחלק מחלקה 7 בנוש 18135.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 137,2 דונם לערך.

5. היקף התכנית וחלוקה לאזורים

א. היקף התכנית הינו כ 270 יח"ד.

ב. החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

17,5%	-	ר' 24,00	אזור מנורים א'
47,4%	-	ד' 65,00	אזור מנורים ב'
17,8%	-	ד' 24,50	אזור לבניני צבוח
0,4%	-	ד' 0,50	שטח צבורי פתוח
16,9%	-	ד' 23,20	דרכים ושבילים
100,0%	-	ד' 137,20	סה"כ

תוכנון ערים, נהריה

5.07.88

29

28.11.91

יורה הנדסה ומכשירים
לבנין ולתכנון

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 ס ו נ

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

גבול חלקה מוצעת.
מספר חלקה מוצעת.
גבול גוש שומה.

17. קו רציף שחור
18. מספר בעגול בצבע התשריט
19. קו משונן בצבע התשריט

10. 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.

11. רשימת התכליות

ה י ע ו ד

ה א ו ר

מגרשים מוצעים 388-420,
432-422 לפי התנאים המפורטים
בסעיף 12 להלן.
מגרשים מוצעים 321-375,
372-380 לפי התנאים המפורטים
בסעיף 13 להלן.
אתר ט' לבית ספר, זכויות הבניה
יהיו זהים לאזור מגורים א-1.
למטרות נופש וגינון. לא תורשה
בו כל בניה שהיא.
כמפורט בתכנית המתאר.

א. אזור מגורים א-1 (וילות)
ב. אזור מגורים ב'
ג. אזור למבני צבור
ד. שטח צבורי פתוח
ה. ד ר כ י ס

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 המזערית 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.

איג"ש שחורף MSC
אדריכל - מחנן ערים

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

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

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

מגרש מוערי המיועד ל 4 יח"ד - 1000 מ"ר.

גבה 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 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגבה המוערי בפנינות 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 חותר 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 מ"ר ליחידת דיור ע"פ תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14. שבילים פרטיים

א. השבילים הפרטיים באזורי מגורים א' וב' (המסומנים ירוק ומוחחמים ירוק) יישמשו לצרכי נגישות למגרשים הנובילים, ברגל וברכב.

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

15. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובטים מתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות (מגרשים) מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד כמתואר בתשריט.

16. קווי הבניה

ע"פ טבלת חלוקה לאזורים והשמושים המותרים שבמקנון זה.

17. 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 והאסתטיות המתחייבות מתכנית זו. כן מוסמכת הועדה לדרוש פרוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה ופרטי פתוח המגרש גיננוו וכדומה.

ב. באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו, בסמכות הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחבוביות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.

ג. נגות משופעים מרעפי חרס, בטון או אחרים יעודפו באזורי ~~מגורים א'-1 זב'.~~

18. 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 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 וטלפונים 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 הגינון, מיקום מיתקני האשפה, מיקום מוסכים, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

19. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

20. 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 יטווגו מחדש בהתאם למתואר בתשרים וירושמו ללא תמורה על שם בעלי הקרקע החדשים.

ג. הרחובות המשולבים מס. 43-46 ירשמו ע"ש בעלי המגרשים הגובלים ושטחיהם יחושבו כבסיס לחישוב שטחי הבניה הסותרים באופן יחסי.

21. בניה בקרבת קו חשמל

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

22. חנייה

א. תקן החנייה יהיה כדלקמן:

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

ב. באזור מגורים א'-1 תהיה החנייה כולה בתוך המגרש. החנייה באזור מגורים ב' תהיה לפחות 50% מהנדרש בתחום המגרשים והיתרה בחזית המגרשים באותם הרחובות בהם תוכננה ובוצעה חניה בצד הרחוב בו נמצא המגרש, הכל לשביעת רצון מה"ט.

23. שרותים

א. נקוו מי גשם

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

ב. אספקת המים

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 צבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. מקלטים

מקלטים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הנ"א.

24. משך ביצוע התכנית

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

25. לוח ההקצאות וטבלת האיזון של המבן המצורפים לתכנית זו הנם חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

26. מפה מגדירה של מיקומה החדש של כל חלקה וחלקה גם היא הנה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

ח ת מ י ת :

איג' מ. שורץ MSC.
אדריכל - מתכנן ערים

10/21

(ג/במ/13)

טבלת חקוקה לאזוריים והשמושים המותרים

ה א ז ר	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס. יחיד	שטח בנייה מירבית מותר ב %		מספר קומות מותרות	מירווחים מצדדיים			חזית מזערית של מגרש	חניה	ה א ז ר ת
			לקומה אחת	לקומה נוספת		קדמי	צדדי	אחורי			
מגורים א - 1 (ויילות)	500	1+1	20-25	46	2	5	4	5	20	במגרש	באם יבנה גג משופע יותר נצול חלקי של הגג ללא תוספת אחוזה בנייה לכלל המבנה.
	700	2	20-25	46	2	5	4	5	22	במגרש	
מגורים ב' 1000	1000	4	30-35	50	2	5	4	5	36	במגרש וברחוב הגובל.	
	500		20-25	46	2	5	4	5	20	במגרש וברחוב	

משרד המסחר והתעשייה
 חוק הליכי מסחר (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. BLN/2
 הועדה לבנייה למגורים (מס. 2) - 14/1
 החליטה לעסוק בלאשר את התכנית.
 מנהל מנהל המסחר
 ישר תנועה לבינה
 1990

הודעה על אישור תכנית מס.
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום