

## סחוו הצפוו

סרררר רכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת מס. ג/6929

עין שרה - מבנו 9 ג'

1. שם ורלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/6929, עין שרה - מבנו 9 ג' 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.
3. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במזרח שכ' עין שרה החדשה וכוללת החלקות 18, 19, 20 (חלקי) בגוש 18133 וכן החלקות 16-20 וחלקי החלקות 21, 129 ו 150 בגוש 18147.
4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הינו 37,0 דונם לערך.  
ב. חלוקה לאזורים הינה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט ולהלן.
5. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.
6. מטרת התכנית

קביעת והקצאת מגרשים למטרות בנית מרכז מסחרי ובידורי, מבני צבור ודרכים, כהשלמה לשכונות המגורים שמדרום לשטח זה וכן הגדלת שטח מגרש מינימלי לצורך בנית מגורים ללא שנוי אחוזי הבניה המותרים שבתכנית המתאר ג/4427.
7. גבולות התכנית

כמתואר בתשריט המצורף.

8. מחבר התכנית

ש. שורץ, אדריכל מתכנן ערים, חיפה רח' בית אל 21, טל. 04-333056, 04-334573.

9. חלוקה לאזורים בשטח התכנית

החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

|        |          |   |                        |
|--------|----------|---|------------------------|
| 7.80%  | ד' 2,90  | - | אזור מגורים א'         |
|        |          |   | אזור מסחרי משולב עם    |
| 53.80% | ד' 19,90 | - | תעשייה ומלאכה לא מזיקה |
| 2.70%  | ד' 1,00  | - | שטח לבניני צבור        |
| 4.80%  | ד' 1,75  | - | שטח צבורי פתוח         |
| 28.50% | ד' 10,55 | - | שטח דרכים              |
| 2.40%  | ד' 0.90  | - | שטח מסילת הברזל        |
| 100 %  | ד' 37,00 | - | סה"כ שטח התכנית        |

10. באור סימני התשריט

| <u>הבאור</u>                                   | <u>הסימון</u>                          |
|--|--|
| גבול התכנית.                                   | 1. קו כחול עבה                         |
| אזור מגורים א'-1 (וילות).                      | 2. שטח צבוע כתום                       |
| אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה.    | 3. שטח צבוע אפור ומותחם אפור           |
| אזור למבני צבור.                               | 4. שטח צבוע חום ומותחם חום             |
| שטח צבורי פתוח.                                | 5. שטח צבוע ירוק כהה                   |
| דרך קיימת או מאושרת.                           | 6. שטח צבוע חום                        |
| דרך מוצעת או הרחבה.                            | 7. שטח צבוע אדום                       |
| רחוב משולב.                                    | 8. שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין באלכסון |
| שטח מסילת הברזל.                               | 9. שטח צבוע אפור ומותחם שחור           |
| דרך להולכי רגל.                                | 10. שטח צבוע ירוק ומותחם אדום          |
| מספר הדרך.                                     | 11. מספר ברבע העליון של העגול          |
| מספר ברבעים הצידדיים של העגול מרוח קדמי מוערי. | 12. מספר ברבעים הצידדיים של העגול      |
| רוחב הדרך.                                     | 13. מספר ברבע התחתון של העגול          |
| קו רחוב.                                       | 14. קו אדום רציף                       |
| קו בנין.                                       | 15. קו אדום מקוטע                      |

16. קו ירוק מקוטע גבול חלקה רשומה.  
17. מספר בצבע התשריט מספר חלקה רשומה.  
18. קו רציף גבול חלקה מוצעת.  
19. מספר בעגול בצבע התשריט מספר חלקה מוצעת.  
20. קו משונן בצבע התשריט גבול גוש שומה.  
21. רבוע מנוקד מבנה קיים  
22. קו נקודותיים קו אדומים קו חשמל

**11. 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.

**12. רשימת התכליות**

ה י ע ו ד

ה א ז ו ר

- א. אזור מגורים א-1 (וילות) מגרשים מוצעים 480-482 להקמת מבני מגורים לפי התנאים המפורטים בסעיף 13 להלן.
- ב. אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מוזיקה להקמת מבנים למטרות מסחר תעשייה ומלאכה לא מוזיקה, עסקים ובידור בהתאם לפרוט בסעיף 14 להלן.
- ג. שטח למבני צבור אתר א' להקמת מרכז תרבות ספורט נופש ומוזיאון ע"פ המפורט בסעיף 15 להלן.
- ד. שטח צבורי פתוח ישמש כחיץ אקוסטי מגונן בין שטחי התכנית ורכבת ישראל.
- ה. ד ר כ י ס ע"פ האמור בתכ' המתאר.

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

שטח בניה כללי המותר בכל הקומות (לא כולל הגג בין תקרה לרום הגג שלא יעלה על 2.20 מ') יהיה 46% משטח המגרש בצפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו.

זכויות הבניה של השטח למבני צבור א' בשטח השווה לזכויות בניה באזור מגורים א'-1 יעברו למגרשים 480-482 ויחולקו ביניהם בשווה.

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 הגובה המזערי בפינות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שרות או אחסנה 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 שמוח.

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-1000 ממ"ר בשעור שלא יעלה על 5% משטח מגרש מזערי בממ"ר כאמור בטבלת חלוקה לאזורים והשמושים המותרים, יקנו זכויות של מגרשים בשטח של 1000 ממ"ר.

פרוט זכויות ומגבלות הבניה באזור זה - ראה הטבלא המצורפת לתקנון זה.

14. הוראות הבניה באזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה

שטח הבניה הכולל המותר הינו 105% לשמושים עיקריים בשלש קומות כשבכל קומה מותרים לבניה 35%. מותר יהיה להעביר זכויות בניה בין הקומות בשעור שלא יעלה על 20% מן המותר בכל קומה. שטחי השרות המותרים יהיו 10% משטח המגרש. במידה ותוקם חניה תת-קרקעית מותר יהיה להגדיל שטח זה לכדי 45%.

פרוט זכויות ומגבלות הבניה באזור זה - ראה המצוין בטבלא המצורפת לתקנות זה.

השטח המיועד למסחר בתחום אזור זה לא יעלה על 50% מהמותר.

גובה קומת הקרקע יהיה 5,5 מ' למירב וגובה יתר הקומות 3 מ' למירב.

השמושים המותרים - מסחר, תעשייה ומלאכה לא מזיקה, בידור, משרדים, בתי אוכל. לגבי ההנחיות הסביבתיות החלות באזור זה ראה סעיף 26.

במגרש נד' יותר השמוש בתחנת הדלק הקיימת ע"פ ההוראות והמגבלות של תמ"א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתכנית זו. כל שנוי יחייב הגשת תכנית מפורטת נפרדת לאתר זה.

15. הוראות בניה באזור למבני צבור - שקום המבנה הקיים

בשטח למבני צבור יותר לשקם המבנה הקיים וליעד אותו למטרות הקמת מרכז קהילתי, מועדון, מוזיאון וכדומה.

16. חלוקה חדשה

א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מודהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. השמחים יאוחדו כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד כמתואר בתשריט.

17. קני הבניה

קני הבניה יהיו כדלקמן:

| קדמי | אחורי | צידי |
|------|-------|------|
| 5    | 5     | 4    |
| 5    | 5     | 4    |

אזור מגורים א'  
אזור מסחרי משולב עם  
תעשייה ומלאכה לא מזיקה  
מבנה צבורי

ל פ י ה ק י י ם

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

ישמרו הוראות תכנית ג/4427 בנדון.

19. פתוח המגרשים וסביבתם

א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם לשביעת רצון מהנדס הועדה.

ב. על בעלי הקרקע לשאת בפתוח סביבות מגרשיהם לרבות הרחובות, השמחים הציבוריים הפתוחים, החניות וכו', כפי שיקבע בחוקי העזר העירוניים. השתתפות זו הינה בעבודות סלילה, פתוח וניקוז.

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 המגרשים 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 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 נקוו 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.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

21. איחוד וחלוקה חדשה ורישום מקרקעין

- א. השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק וירשמו בספרי המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. השטחים המיועדים לשטחי צבור לפי תכנית זאת ירשמו בשם עיריית נהריה.
- ב. המגדש המיועד למבני צבור לרבות המבנה הקיים בו ירשם ע"ש עיריית נהריה ללא תמורה.
- ג. השטחים המיועדים כשטח למסילת הברזל ירשמו ע"ש רכבת ישראל ללא תמורה.

22. בניה בקרבת קוי חשמל

1. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים-1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)-11.0 מ'
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. א. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. א. עמודי החשמל שימצאו בתחומי דרך מוצעת יועתקו לקו הרחוב החדש על חשבון יוזמי הבניה.

23. חניה

- א. החניה באזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה ובאתר למבני צבור תהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה - התקנת חניה תשמ"ג 1983.

ב. החניה באזורי מגורים א'-1 תהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983, בתוככי המגרשים.

24. שרותים

א. נקוו מי גשם

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

ב. אספקת מים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. ב י ו ב

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

ד. מקלטים

מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

25. הוראות בנושא איכות הסביבה

היתרי הבניה ינתנו בהתאם להנחיות אגוד ערים לאיכות הסביבה ו/או המשרד לאיכות הסביבה מחוז הצפון.

א. שמושים מותרים

בתחום התכנית יותרו השמושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשנוי איכות הסביבה (האזיר, המים העיליים והתחתיים והקרע), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי איגוד הערים לאיכות הסביבה ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

ב. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים

(1) ניקוו ותיעול

השתלבות במערכת הניקוו הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע,

מים עיליים ותחתיים.

יושם דגש על מניעת היוצרות בעיות ניקוז במקביל לדרך מס. 4 ובאזור מסילת הברזל.

ביוב (2)

כמצוין בסעיף 25 ג' לתקנון ובתוספת:

(א) איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתקנים והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

(ב) קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים כנ"ל יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו) וזאת בטרם חיבור למערכת הביוב המרכזית.

(ג) הרשות המקומית מתחייבת לדאוג להבאת הטפול בביוב הנובע ממבנים קיימים בשטח התכנית לרמה הנדרשת על פי תכנית זאת (ג/6929).  
לא יותר לאכלס מבנה חדש בתכנית זאת בטרם אישור איגוד הערים לאיכות הסביבה כי נושא הביוב בכללותו מסודר כדין.

פסולת (3)

יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

יובטחו שטחים בתכנית הבינוי למתקנים למיחזור פסולת, לדחיסת פסולת הכל בהתאם להנחיות איגוד ערים או המשרד לאיכות הסביבה.

המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש.

הפסולת לסוגיה השונים תסולק בהתאם להוראות רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - תסולק על ידי בעל העסק ועל חשבונו לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

חומרים רעילים ומסוכנים (4)

האחסנה, הטפול והאמצעים שיוקמו למניעת זהום סביבתי או סיכון בריאותי יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

רעש - כללי (5)

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק, ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה

שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

רעש למגורים מהרכבת

היתר בניה למבנים במגרש 480 ו 482 ינתנו רק לאחר קבלת סקר אקוסטי (יעשה על חשבון היוזם) כולל קביעת אמצעים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק. הפתרונות האקוסטיים יחויבו למנוע מסרד רעש גם בקיבולת תנועה עתידית של "רכבת פרברים". היוזם יתחייב לכלול בחוזה המכירה את עובדת הקרבה למסילת הברזל ואת האמצעים שנקט למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק.

רעש מאזור נ"ב ומשטח א' לאזור מגורים (מגרש 481 ו 482)

תכנית בינוי למבנה מסחרי ולמבנה צבור תציג פתרונות תכנוניים למניעת רעש בלתי סביר באזור המגורים לשביעת רצון אגוד ערים לאיכות הסביבה.

(6) איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

(7) חזות וגינון

יובטח טפול לעיצוב החזות. יושם דגש על פתוח חזית נאותה לאורך דרך מס. 4 לשביעת רצון הועדה.

ג. היתר בניה

טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקה ולחזות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול מידע ונתונים ביחס לפעילויות המוצעות, מיקומן אופין והיקפן וכן תאור הפתרונות והאמצעים שיבטיחו עמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה בהתאם לתכנית זו. המסמך יוכן בהתאם להנחיות שתמסרנה על ידי איגוד הערים לאיכות הסביבה.

היתר הבניה יכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים על סמך הבדיקה הסביבתית הנ"ל.

26. הנחיות בניה בקרבת קו מסילת הברזל

א. קו הבנין בקרבת מסה"ב יהיה 25 מ' מקו המסילה.

ב. במידה ויוחלט על הקמת קירות אקוסטיים הם יבנו מעבר לקו הבנין ע"ח יוזמי הבניה.

ח ת י מ ו ת :

22.3.95

אינג' ש. שורק MSC.  
אדמיניסטרטור - מחלקת ערים

טבלת זכויות והגבלות בניה ל-91 תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992 - תכנית מפורטת ג/6229

| מס. יח"ד למגרש | צפיפות נטו/ מס. יח"ד למגרש | גובה בניה מקסימלי |        | אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי (באחוזים) |                    |           |               |                 | קור בנין         |                 |      | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שמושים עיקריים) |  |
|----------------|----------------------------|-------------------|--------|---------------------------------------|--------------------|-----------|---------------|-----------------|------------------|-----------------|------|--------------------------|---------------------------|--|
|                |                            | מספר קומות        | במטרים | סה"כ                                  | לכסור קרקע (תכנית) | שטחי שדות | שמושים עקריים | שטח למפלט בנייה | מתחת למפלט בנייה | מעל למפלט בנייה | קדמי |                          |                           | אחורי                                      |
| 5              | 5                          | 8,5               | 2,5    | 51                                    | 27                 | 5         | 46            | -               | 46               | 5               | 5    | 4                        | 950                       | מגורים 1 - X                               |
|                | 12                         | 3                 |        | 115                                   | 45                 | 10        | 105           | -               | 105              | 5               | 5    | 4                        | 1000                      | אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מניקה |

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965  
אישור הבניה מס' 6929 / ג  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 25.9.85 לאשר את הוועדה.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 6929 / ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4316  
ביום 2.7.85 תשלום מאוחר 3815

5.12.89 47  
9.4.95