

3-29/8

מחזורי הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה

תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס. נ/7582

עין שרה - מבנו 11 - אזור מלונאות ונופששט וחלות

.1

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. נ/7582 "עין שרה - מבנו 11 - אזור מלונאות ונופש" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ותמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

התשריט הוא בקנ"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות

.2

א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר לעין שרה מס. נ/4427 אשר אושרה למתן תוקף ופורסמה בי.פ. 3537 ב 7.3.88.

ב. כן יחולו עליה החוראות והתקנות לתקנון לתכנית המתאר לעין שרה מס. נ/6355 אשר אושרה סופית ב 4.7.90.

המקום והתשריט הכלולים בתכנית

.3

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במערב שכ' עין שרה החדשה וכוללת חלקי חלקות 14-16, 18, 19, 22 ו 26 בגוש 18134 וחלקי חלקות 1 ו 7 בגוש 18135.

שטח התכנית

.4

שטח התכנית הינו 220.27 דונם לערך.

חיקוף התכנית

.5

החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

27.97%	ד' 61.60	-	אזור מלונאות ונופש
4.04%	ד' 8.90	-	אזור מגורים ב'
5.49%	ד' 12.10	-	אזור מסחרי מיוחד
4.49%	ד' 9.90	-	שטח צבורי פתוח
3.45%	ד' 12.00	-	שטח פרטי פתוח
30.19%	ד' 66.50	-	אזור שפת הים
22.37%	ד' 49.27	-	דרכים ופנילת חוף הים
100 %	ד' 220.27	-	סה"כ

יומסי התכנית

.6

יומל התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה.

209/424, 119

מטרת התכנית

.7

קביעת והקצאת מגרשים למטרות הקמת אזור מלונאות ונופש, שטחים צבוריים פתוחים, מבני מסחר מיוחדים ודרכים על מנת לעצב שכונת נופש עצמאית במקום.

גבולות התכנית

.8

כסתואר בתשריט המצורף.

באור סימני תחשיריט

.9

ה סי מ ו נה ב א ו ר

1. קו כחול עבה
 2. שטח צבוע צהוב מו חם חום
 3. שטח צבוע תכלת
 4. שטח צבוע אפור ואפור בהיר לסרוגין
 5. שטח צבוע ירוק כהה
 6. שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה
 7. שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין ומותחם אדום
 8. שטח צבוע בצבע התשריט וצהוב לסרוגין-אזור שפת היס.
 9. שטח צבוע חום
 10. שטח צבוע אדום
 11. סיוט אדום מקביל
 12. מספר ברבע העליון של העגול
 13. מספר ברבעים הצידדיים של העגול
 14. מספר ברבע התחתון של העגול
 15. קו רצוף אדום
 16. קו אדום מרוסק
 17. ספרה רומית
 18. קו מקוטע בצבע ירוק
 19. מספר בצבע התשריט
- גבול התכנית.
 - אזור מלונאות ונופש.
 - אזור מגורים ב'.
 - אזור מסחרי מיוחד.
 - שטח צבורי פתוח.
 - שטח פרטי פתוח.
 - סילת שפת היס.
 - דרך קיימת או מאושרת.
 - דרך מוצעת או הדחבה.
 - בטול הדרך.
 - מספר הדרך.
 - מרוח קדמי מוערי.
 - רוחב הדרך.
 - קו רחוב.
 - קו בנין.
 - מספר קומות בבנין
 - גבול חלקה רשומה.
 - מספר חלקה רשומה.

20. קו רציף שחור
גבול חלקה מוצעת.
21. מספר בעגול בצבע התשריט
מספר חלקה מוצעת.

10. שטח בקרקע ובבנינים

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

11. רשימת התכליות

ח י י ע ו ד

מגרשים מוצעים 500, 501, 510, 520, 530, 540 - להקמת בתי מלון, פנסיונים ובתי הבראה, מרכזי שעשועים, אולמות אירועים, בתי קפה ומסעדות. מתקני ספורט ונופש.

מגרשים מוצעים 312-320 להקמת מבני מגורים לפי התנאים המפורטים בסעיף 13 לחלן.

מגרש מוצע 530 - להקמת מבנים למתן שירותים לאזור מלונאות ונופש. יותרו בו שמושי מסחר, בדור, שעשועים, אולמות אירועים, דיסקוטקים, בתי קולנוע, מסעדות, בתי קפה וכדומה.

למטרות נופש ספורט וסרגוע. לא תותר בו כל בניה פרט למפורט בחכנית הסתאר נ/4427.

למטרות נופש.

כמפורט בחכנית הסתאר.

אזור נטיעות, נופש וחיץ בין השכונה ובית הקברות.

ה א ז ו ר

א. אזור מלונאות ונופש

ב. אזור מגורים ב'

ג. אזור מסחרי מיוחד

ד. אזור שפת הים

ה. טילת שפת הים

ו. ד ר כ י ס

ז. שטח צבורי פתוח

12. שטח בניה מותר והנחיות בניה באזור מלונאות ונופש

א. שטח בניה מותר באזור מלונאות ונופש - 150% משטח המגרש.

ב. גודל מגרש מזערי 4000 מ"ר.

ג. המבנים יבנו בתחומי קווי הבנין המסומנים כאשר המבנים המקבילים לשפת הים הם בני 2 קומות (6 מ' למירב גבה) והנצבים לשפת הים בני עד 6 קומות. קווי הבנין המסומנים והספרות הרומיות מצינים בתשריט את תחומי הבניה והגבה של המבנים.

ד. תוגש תכנית בנוי למלא מגרש הבניה מתואמת עם בנוי המגרשים הנובלים.

ה. במגרשים מוצעים 520, 530, 540 ניתן יהיה לחקים דירות נופש 1/18 דירות במסגרת מלון דירות בתחומי המגרש וקוי בנין בשטח הבא: במגרשים 520, 530 - 20 יח"ד בכ"א, במגרש 540 - 24 יח"ד, שטח הדירות ינוכה מסה"כ שטח הבניה הסותר במגרש. גודל דירת נופש לא יגדל מ 75 מ"ר. פרטי העצוב והנגישות מחייבים הגשת תכנית בנוי לאשור ועדת בנין ערים מקומית.

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

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

מגרש מזערי 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 המזערי בפניות החלל הנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, תדרי שרות או החסנה לא יקטן מ 2,2 מטר.

יותר לחקים 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 מ"ר ליחידת דיור ע"פ תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14. שטח פרטי פתוח

השטחים הפרטיים הפתוחים המהווים חלק מהמגרשים המוצעים 500, 501, 510, 520, 530, 540 יחשבו כחלק מהמגרש לצורך חישוב שטח הבניה. לא תותר בהם כל בניה שהיא וזאת בנינו ונוי.

15. שטח בניה מותר והנחיות בניה באזור מסחרי מיוחד

א. שטח בניה מותר באזור מסחרי מיוחד - 100% משטח המגרש.

ב. גודל המגרש כמצוין בתשרים. ניתן יהיה לחלקו חלוקת משנה מבחינת בעלות, אולם העצוב הארכיטקטוני יתייחס לחלוקה כולה.

ג. המבנים יבנו בתחומי קו הבנין הסמוך וגבהם לא יעלה על 2 קומות (6 מ' למירב).

ד. השמושים המותרים - מסחר, שעשועים, בידור, מבני, תרבות ומשרדים.

ה. תורשה חניה על גג המבנה בתנאי שתוסתר חזותית וינקטו אמצעים למניעת רעש ומטרד לסביבה.

ו. תוגש תכנית בנוי למלא המגרש מתואמת עם בנוי המגרשים הנובלים.

16. אזור שפת הים

באזור שפת הים המשמש לנופש, ספורט ומרגוע לא תותר כל בניה זולת מבני מלתחות לרוחצים, מתקני רחצה לנופשים לרבות מתקני מים ייחודיים, מגדלי מצילים, תחנות עזרה ראשונה, קיוסקים ובתי קפה באזור מיוחד של הועדה המקומית וכן סילות ודרכי גישה למיניהם.

17. סילת שפת הים

תשמש דרך הולכי רגל מגוננת ומעוצבת לנוחות הנופשים והמסילים. יותקן בה גם מסלול לרוכבי אופניים נפרד.

18. קוי הבניה

א. קוי הבניה מוגדרים בתשרים.

ב. לא תורשה כל סטיה מקוי הבניה המסומנים בתשרים בתחומים הנובלים בדרכים. בתוככי המגרשים תורשה סטיה בשעור של 15% מקוי הבניה המסומנים באזור הועדה המקומית לאחר שיוכח כי הדבר מתחייב מעצוב המבנים המתוכננים.

ג. קו הבניה מסביב לבית הקברות לא יקטן מ 50 מטר.

19. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו, במלים.

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

ג. ניתן יהיה לחלק חלוקת משנה את החלקות המוצעות באזור מלונאות ונופש ובאזור מסחרי מיוחד בתנאי שגודל המגרשים המוערי ישמר ושלא תוצר פגיעה בתיחום קוי הבנין (היוצרים בנוי) המוצע.

20. 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 מוטמכת הועדה לדרוש פרום מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרום הצבעים של המבנה ופרטי פתוח המגרש גיננו וכדומה.

ב. באם חבנין אינו נבנה בשלב אחר במלואו, בסמכות הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי חבנין אכן יבנה כמאשר.

ג. גנות משופעים סרעפי חרט בסון או אחרים יעודפו באזור מגורים ב'.

21. פתוח המגרשים וסביבתם

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

ב. על בעלי הקרקע לשאת בהוצאות פתוח סביבות מגרשיתם לרבות הרחובות, השטחים הציבוריים 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 באזור מגורים ב' תבנינה גדרות לפי מפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות (סדומיות) ותאי בקורת לחשתית כמפורט להלן. בגבולות הצידיים והאחוריים של המגרש תבנינה גדרות רשת לפי מפרטי מה"ע נהריה.

ד. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי תכניה להתקין ו/או לשאת בהוצאות התקנת ארונות סטף לחשמל וטלפונים בגבול מגרשיתם, לרבות גומחות בנויות שמסרתן להגן על ארונות אלו. הגומחות תבנינה כשהן משולבות בגדרות האחידות שבחזית המגרש. (באזור מגורים ב').

ה. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להגיש עם הבקשות להיתר בניה גם תכניות פתוח בקנ"ס 1:250 ובהן פרוט גבה הקרקע הסופי המוצע המאפשר ניקוז המגרשים לדרך הגובלת הקרובה, דרכי הנישה והחניה, תכנית הגינון, מיקום מיתקני האשפה, מיקום מוסכים, צורה ואופי הגדרות וכל פרט נוסף הנמצא בתחום המגרש או גבולותיו.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. תפקעה 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 בתשרים וירשמו ללא תמורה על שם בעלי הקרקע החדשים.

24. בניה בקרבת קו חשמל

הבניה בקרבת קו חשמל תהיה בהתאם להוראות חבי החשמל בנדון.

25. חנייה

א. תקן החניה יהיה כדלקמן:

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

ב. באזור מלונאות ונופש תהיה החניה כולת בתחומי המגרש לפי תקני משרד התחבורה.

ג. באזור מסחרי מיוחד תהיה החניה כולת בתחומי המגרש לפי תקני משרד התחבורה. תורשה התקנת חניה על גג המבנה בתנאי שתוסתר חזותית וינקטו אמצעים למניעת רעש ומטרד לסביבה.

ד. בדרך מס. 12 תותקן חניה צבורית לשמוש הבאים לאזור שפת היס.

26. תחניות סביבתיות

א. עבודות עפר

עודפי חפירה וכל פסולת בויין תפונה לאחר מוסדר על פי חוק. לא יותר אחסון זמני של עודפי חפירה, חומרי בניה או כל חומר אחר מערבית לשטח המיועד לטיילת.

ב. רעש

כתנאי להיתר בניה למבנה הכולל מקורות רעש: אולמות, חניוני רכב, מתקני מיון אויר מרכזי וכיו"ב - יוכן דו"ח על ידי מהנדס מזמחה לאקוסטיקה להבטחת אי חריגה מתקן רעש מותר באזור המגורים הסמוך, כולל פרוט כל הפתרונות הנדרשים.

ג. זיהום אויר

כתנאי להיתר בניה במבנה המיועד לאיכלוס עסק העלול לגרום לזיהום אויר, כחשמלותו בחוק, תוצג תכנית הכוללת את כל האמצעים למניעתו.

ד. פסולת

כתנאי להיתר בניה תוצג תכנית פינוי פסולת כוללת: קביעת סוג ונודל מתקני אצירה על פי תחזית הכמויות הצפויות ומקום אופציונאלי למתקני מיחזור והפרדה במקור.

ה. עתיקות

בנוסף לכל הסתחייב מחוק העתיקות, עתיקה שתתגלה באזור הטיילת, החוף ובשטח פתוח כל שהוא בתחום התכנית תשולב בפיתוח הנופי של המקום.

27. שרותיםא. נקונו מי גשם

לא ינתן היתר בניה במסגרת הובטח בצו נקונו השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ב. אספקת מים

אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה.

ג. כיוון

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו במסגרת אשר מהנדס העיר התכנית לרשת הביוב העירוני ולא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב צבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו. תכנית הביוב תפרט בין היתר את כל אמצעי הקדם הנדרשים להבאת איכות השפכים של שמושי הקרקע שלא למגורים (מסחר, מסבחי מלונות וכיו"ב) לאיכות הסתדרת להזרמה לביוב העירוני. הקמת מתקני הקדם תעשה על ידי יוזמי התכנית עם הקמת המבנה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ד. מקלטים

מקלטים ו/או חדרי בטחון יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הנ"א.

28. גדר בגבול בית הקברות

תוקם גדר יציבה בגבול בית הקברות בגובה של 1,5 מטר. עיצובה יהיה לשביעת רצון מח"ע.

ח ת י מ ו ת :

איג' ע' שמדק MSC
אוריכל-מחננו צרים

11/92

טבלת חלוקה לאזורים והשמושים המותרים

(758Z/A)

הערות	חכ"ה	במגרש וברחוב הגובל	שטח מגרש חזית מערכת	מיון מועדנים			מספר קומות מירבית מותר	שטח בניה מירבית מותר ב %			מס. יחיד מירבית המותר במגרש מועדני	שטח מגרש מועדני במ"ר	מגורים כי 1000	האזור מסתרי מיוחד
				מסר	קומות מירבית מותר	מספר		מספרית % לקומה	לקומה %					
	הכ"ה	במגרש וברחוב הגובל	36	5	4	5	2	50	30-35	4	4000		מלונאות	
				10	5	5	7	150					מלונאות	
	במגרש		ללא הגבלה	10	5	5	7	150					מלונאות	
	במגרש		ללא הגבלה	5	5	5	2	100					מלונאות	

הודעה על גישור הכניסה
פורסמה בלשון העברית
מיום 17.2.94 חלוצה 2354

[illegible]

משרד הפנים מחוז הצפון
רוק ותכנון הבניה תש"ל-1965
הפקדת תכנית מס. 7582
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.12.92 להפקיד את התכנית.
27.1
יו"ר הועדה המחוזית

7582
הודעה על הפקית ונכנית מס.
1109
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
2541 מיום 13.5.93

מגור סיכוי
מקדנל בתחוד
1977
מסמך מס'
3186

המנהל הכללי של המבחנים
ת.ד. 1000, תל אביב

מס' תשובה: 35
תאריך: 12.9.83

המבחן: מבחן הכנה למבחן הסופי
המבחן: מבחן הכנה למבחן הסופי

18.11.82

במחנה

המנהל הכללי של המבחנים
ת.ד. 1000, תל אביב