

S. 8.07

התאחדות המכשירים

התכנית החדשה והרייה

10.8.93 25

מחוז הצפון

לשכת הרייה

29.4.03

התחום המוניציפלי של עיריית נהריה

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת מס. ג/8241

שינוי לתכנית ג/4427

עין שרה - מבנו 8

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס. ג/8241, שינוי לתכנית ג/4427, עין שרה - מבנו 8" ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט).

2. מיסמכי התכנית

מיסמכי התכנית כוללים:

- א) תשריט בקנימ 1:1250 והוראות התכנית - מיסמך בן 8 עמודים.
- ב) סקר אקוסטי (מיסמך מנחה).
- ג) טבלאות האיזון (מיסמך מחייב).

3. 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 הוראות תכנית ג/6355 המהווה שינוי תקנוני לתכנית ג/4427.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו (ג/8241) לתכניות אלו, תכנית ג/8241 גוברת.
- ד. לתכנית זו אושרה ע"י המועצה הארצית לתכנון ובניה הקלה מתמ"א 23 בקביעת קו בנין של 23 מ' מציר מסילה יחידה ועד המגורים.

4. המקום והשטחים הכלולים בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת במזרח שכי עין שרה החדשה וכוללת החלקות 22-38, 48, 49, 51, 52, 53 וחלקי חלקות 127 ו 130 כולן בגוש 18147.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. ג/8241/2
 ביום 19/10/93
 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
 מועדון הנדסה המרשמי מס.
 5273
 18.2.04
 מיום

5. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 28.013 דונם לערך.

6. היקף התכנית וחלוקה לאזורים

החלוקה לאזורים הינה כדלקמן:

מצב קיים		מצב מוצע		הייעוד
%	שטח (ד')	%	שטח (ד')	
59.0	16.549	54.0	15.052	אזור מגורים א'
1.6	0.442	9.1	2.529	שטח ציבורי פתוח
13.0	3.650			שטח פרטי פתוח
		4.0	1.158	שטח לשרותים טכניים
		5.9	1.662	שטח למסילת הברזל
26.4	7.372	27.0	7.612	דרכים למיניהן
100.0	28.013	100.0	28.013	סה"כ

7. יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

א. יוזמת התכנית הינה הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר נהריה - עיריית נהריה, טל. 04-9879811, פקס 04-9922303.

ב. בעלי הקרקע: עיריית נהריה - טל. 04-9879811, פקס 04-9922303.
חב' "תנובה" מח' נכסים
רב מכר, צומת גלילות, ת.ד. 7007 טל. 03-6904126, פקס: 03-6704140

8. מטרת התכנית

א. קביעת והקצאת מגרשים למטרות בניה, שטח ציבורי פתוח ודרכים על מנת לעצב שכונת מגורים במקום.

ב. קביעת שטח נוסף למסילת הברזל.

ג. איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לטבלת האיזון ולוח ההקצאות המצורפים לתכנית.

9. מספר יחידות הדיור בתכנית זו

מספר יחידות הדיור המתוכננות בתכנית זו הינו 56.

10. המתכנן

ש. שורץ, אדר' מתכנן ערים, חיפה רח' בית אל 21, טל. 04-8334573, פקס. 04-8333056.

11. באור סימוני התשריט (מצב מוצע)

<u>ה ב א ו ר</u>	<u>ה ס י מ ו ן</u>
גבול התכנית.	1. קו כחול עבה
אזור מגורים א'.	2. שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח.	3. שטח צבוע ירוק כהה
שטח לשירותים טכניים.	4. שטח צבוע כחול ומותחם כחול
שטח מסילת הברזל.	5. שטח צבוע אפור ומותחם שחור
דרך קיימת או מאושרת.	6. שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבה.	7. שטח צבוע אדום
רחוב משולב.	8. שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין
מספר הדרך.	9. מספר ברבע העליון של העגול
מרוח קדמי מזערי.	10. מספר ברבעים הצידיים של העגול
רוחב הדרך.	11. מספר ברבע התחתון של העגול
קו רחוב.	12. קו אדום רצוף
קו בנין מציר מסה"ב.	13. קו אדום מרוסק וחץ מורה בקו מרוסק עם מספר
גבול חלקה רשומה.	14. קו מקוטע ירוק
מספר חלקה רשומה.	15. מספר בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע.	16. קו רציף שחור
מספר מגרש מוצע.	17. מספר או אות בצבע שחור מוקף עגול
גבול גוש שומה.	18. קו משונן בצבע שחור
מבנה להריסה.	19. מלבן מנוקד מוקף קו חום-כתום

12. שימוש 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.

13. רשימת התכליות

<u>היעד</u>	<u>האזור</u>
מגרשים מוצעים 1-28 וכן המעברים 29 ו 35 לפי התנאים המפורטים בסעיף 13 להלן. מיועדים להקמת 56 יח"ד ב 28 מבנים זו משפחתיים. כל המבנים מיועדים למגורים.	א. אזור מגורים א'
מגרש מסומן באות א' - להקמת מגרש משחקים שכונתי וגינת נופש, עצים ונטיעות.	ב. שטח ציבורי פתוח
מגרש המסומן באות ב' - בנויים בו מכוני שירותים טכניים עירוניים.	ג. שטח לשירותים טכניים
כמשמעותם בחוק התכנון והבניה לרבות הרחבת דרך, סמטה, שביל, מבוא, דרך מדרגות, רחבה, ככר, פס ירוק או גשר בין רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מצויים בתכנית תכנון עיר כלשהי, מדרכות, שטחי חניה, איי תעבורה, עמודי חשמל לתאורה, כולל כבלים תת קרקעיים ותעלות ניקוז.	ד. דרכים
דרך כמשמעותה בחוק התכנון בה ניתנת קדימות להולכי רגל על פני כלי רכב.	ה. דרך משולבת
כמשמעותו בפקודת הדרכים ומסילות הברזל.	ו. שטח למסילת הברזל

14. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מספר יח"כ	צפיפות נטר/מ סיח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			שם האזור (שמושים עיקריים)	
		מטרים	מספר קומות	סה"כ	לכסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		גודל מגרש מיינמלי (בממ"ר)
56	2	8,5	2	51	27	5	46	-	51	5	5	4	500	מגורים א'
		8	2	50	40	10	40	-	50	5	5	5	1000	שרותים טכניים

- א. באזור מגורים א' ניתן לנצל את חלל הגג ע"פ האמור בסעיף 15 א'.
- ב. במגרשים 3, 6, 14, 15 יותרו 4% בניה מעבר למוגדר בטבלת הזכויות הנ"ל, לכל מגרש בהתאם לאמור בסעיף 15 ג' להלן.

15. התניות בניה באזור מגורים א'

א. באם יבנה גג משופע מעל המבנה, יותר ניצול 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 והמונצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שירות 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.

ב. תותר הקמת חניה פרטית מקורה במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים בטבלת זכויות הבניה, בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 ממ"ר ליחידת דיור ע"פ תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. החניה תוצמד לבנין המגורים ותהיה חלק ממנו. המרוח הצידי המינימלי לחניה לא יפחת מ 2.5 מ'.

ג. המגרשים המוצעים 29 ו 35 הינם מעברים לחלקות פנימיות וירשמו בהתאם. מגרש-מעבר 29 ע"ש בעלי המגרשים 14 ו 15 ומגרש-מעבר 35 ע"ש בעלי המגרשים 3 ו 6. בעלי מגרשים אלו יזוכו בזכויות הבניה הנובעים ממגרשי המעבר כאמור בסעיף 14 ב'.

16. שטח לשירותים טכניים

המגרש המסומן באות ב' והמיועד לשמש כשטח לשירותים טכניים משמש להקמת מתקנים טכניים עירוניים בתחום אספקת המים והביוב. כל בניה בשטח זה תהיה טעונה רשיון בניה כחוק וכן אישור נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

17. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינה מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

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

ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

18. קוי הבנין

א. קוי הבנין יהיו בהתאם לאמור בסעיף 14, טבלת זכויות והגבלות בניה.

ב. קו הבנין המזערי מציר מסה"ב הוא 23 מ'. קו הבנין המזערי הזה מסומן בתשריט.

19. 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 פירוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פירוט הצבעים של המבנה ופירטי פיתוח המגרש, גינונו וכדומה.
- ב. באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו, בסמכות הועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר.
- ג. גגות משופעים מרעפי תרס, בטון או אחרים יעודפו באזור מגורים א'.
ד. בסמכות הועדה המקומית לדרוש חיפוי חיצוני קשיח מלא. סוג החיפוי יאושר ע"י מה"ע.

20. פיתוח המגרשים וסביבתם

- א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם לשיעור רצון מהנדס הועדה.
- ב. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מיפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות ותאי ביקורת לתשתית כמפורט להלן. בגבולות הצידיים והאחוריים של המגרש תבנינה גדרות רשת לפי מפרטי מה"ע נהריה.
- ג. על בעלי הקרקע ושאר יוזמי הבניה להגיש עם הבקשות להיתר בניה גם תכניות פיתוח בקני"מ 1:250 ובהן פירוט גובה 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.

21. חיטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים או הרחבתן ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית נהריה.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. 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 אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -
מ - 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלי 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- ד. המרחקים האופקיים המיזעריים ממרכז קו החשמל במתח גבוה 22 ק"ו, עד לגבול פתח מילוי או פתח איורור או מרכז משאבת דלק יהיו 9 מטר.

24. חניה

החניה תקבע בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או ע"פ תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.

24. שרותים

- א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז בעת הצורך.
- ב. אספקת המים
אספקת המים תעשה ממערכת המים של עיריית נהריה בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. ביוב
לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם מתן אישור מהנדס העיר לתכניות לביוב ציבורי ולא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב ציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. היתר הבניה יותנה גם בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמלא"ס.
- ד. מקלטים
מקלטים ו/או מרחבים מוגנים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.

26. מחסום אקוסטי

תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 1-28 יהיה הקמת חיץ ו/או מיגון אקוסטי שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בגבול השטח המסומן שטח מסילת הברזל. הקמתו תחול על יזם התכנית ו/או הבניה.

חתימות:



תאריך:

h/oy
2/05

אינג' ש. שורץ MSC
אדריכל - מסכת ערים

דוד אנונברג - שמי מקרקעין
שדרות סמאטס 10, תל-אביב
טל: 03-6043365, פקס: 03-6043391

הועדה המקומית לתכנון ובנייה נהריה
תכנית ג/8241 מבטן 8 - עין שרה
טבלת איזון ולוח הקצאות

תאריך: 24.12.2002
מספרו: 147
גירסה: למתן תוקף

מס' חלקה בגוש	שטח רשום במ"ר	הבעלים הרשומים	מקדם מצב קודם	מס' כ"כ שטח מגורש אקו"י	שווי יחסי מס' כ"כ - %	מגורש מס' מס'	הקצאה		מס' כ"כ שטח מגורש אקו"י	שטח המגורש בשלמות במ"ר	חלקים מוקצים במגורש	שווי מוקצה מס' כ"כ - %	מס' כ"כ - % שווי יחסי	ירשם על שם
							יעוד	מגורש מס' מס'						
1	2,250	עיריית נהריה	0.96	2,160		1	מגורש א' 1	511	511	בשלמות	3.44%		עיריית נהריה	
	1,474	עיריית נהריה	0.96	1,415		2	מגורש א' 2	563	563	בשלמות	3.79%		כבעלים פרטיים	
	1,000	עיריית נהריה	1.00	1,000		3	מגורש א' 3	534	534	בשלמות	3.60%			
	1,020	עיריית נהריה	1.00	1,020		4	מגורש א' 4	526	526	בשלמות	3.54%			
	1,017	עיריית נהריה	0.94	956		5	מגורש א' 5	537	537	בשלמות	3.62%			
	1,253	עיריית נהריה	0.96	1,203		6	מגורש א' 6	566	566	בשלמות	3.81%			
	103	עיריית נהריה	0.71	73		7	מגורש א' 7	518	518	בשלמות	3.49%			
	88	עיריית נהריה	0.71	62		8	מגורש א' 8	508	508	בשלמות	3.42%			
	2,709	עיריית נהריה	0.71	1,923		9	מגורש א' 9	504	504	בשלמות	3.40%			
						26	מגורש א' 26	511	511	בשלמות	3.44%			
						27	מגורש א' 27	686	686	בשלמות	4.62%			
						28	מגורש א' 28	648	648	בשלמות	4.37%			
						35	זרך פרטית	110	110	בשלמות	0.07%	44.63%		
2	1,251	התנבה	1.00	1,251		10	מגורש א' 10	525	525	בשלמות	3.54%		התנבה	
	1,000	מרכז שיתופי	1.00	1,000		11	מגורש א' 11	527	527	בשלמות	3.55%		מרכז שיתופי	
	1,009	לשיתוף תוצרת	1.00	1,009		12	מגורש א' 12	515	515	בשלמות	3.47%		לשיתוף תוצרת	
	1,014	הקלאית בישראל	1.00	1,014		13	מגורש א' 13	521	521	בשלמות	3.51%		הקלאית בישראל	
	1,009	" בע"מ	1.00	1,009		14	מגורש א' 14	510	510	בשלמות	3.44%		" בע"מ	
	1,251	"	1.00	1,251		15	מגורש א' 15	520	520	בשלמות	3.50%		"	
	1,322	"	0.96	1,269		16	מגורש א' 16	514	514	בשלמות	3.46%		"	
	1,509	"	0.96	1,449		17	מגורש א' 17	501	501	בשלמות	3.38%		"	
	1,524	"	0.96	1,463		18	מגורש א' 18	502	502	בשלמות	3.38%		"	
	1,001	"	0.96	961		19	מגורש א' 19	503	503	בשלמות	3.39%		"	
	1,003	"	0.96	963		20	מגורש א' 20	504	504	בשלמות	3.40%		"	
						21	מגורש א' 21	524	524	בשלמות	3.53%		"	
						22	מגורש א' 22	508	508	בשלמות	3.42%		"	
						23	מגורש א' 23	503	503	בשלמות	3.39%		"	
						24	מגורש א' 24	516	516	בשלמות	3.48%		"	
						25	מגורש א' 25	511	511	בשלמות	3.44%		"	
						29	זרך פרטית	126	126	בשלמות	0.08%	55.37%		
3	1,802	עיריית נהריה			56.29%	30	מסילת ברזל	972	972	בשלמות			עיריית נהריה הנפקעה	
	140	עיריית נהריה				33,34	זרכים	7,612	7,612	בשלמות			לצורך ציבור	
	1,567	מדינת ישראל				א'	שע"פ	3,219	3,219	בשלמות				
	697	מדינת ישראל (מיר)				ב'	שירותים טכניים	1,158	1,158	בשלמות				
סה"כ	28,013			22,452	100%			28,013	28,013		100%	100%		

ההקצאה מאוזנת - אין תשלומי איזון
המגרשים חולקו באופן שווה, על פי תכונותיהם, בין הבעלים.

דוד אנונברג
שמי מקרקעין

