

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0950014

תוספת שטחים למגורים ברחוב איריס 36 א' נהריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח למגורים, עד 7% משטח המגרש (40.0 מ"ר) עבור הגדלת דירה קיימת .
שינוי קווי בניין עבור מעלית .

התכנית כוללת שינוי בהוראות בינוי בעניין חדר עליית הגג ותוספת זכויות בניה.

התוספת המבוקשת לפי סעיף 16א(א)16א(2) היא עבור תא שטח 1 בלבד ולפי החלק היחסי בנסח טאבו של בעלי הזכויות ומגישי התכנית, משפחת מלול.

תא שטח 1 הוא זהה וחופף לתת חלקה 237א שבתשריט המצורף להסכם השיתוף.

עבור תא שטח 2 (תת חלקה 237ב+237ג) לא מבוקשת תוספת בניה בתכנית זו.

שטח זה ישמש את משפחת מלול להקמת חדר עליית גג . המעלית תחבר בין שלושת המפלסי מגורים. חדר מדרגות פנימי של הבית ימשיך עד עליית הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0950014

1.2 שטח התכנית 1.010 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1) 62 א (א) (16) (א) (2) 62 א (א) (4) 62 א (א) (5) 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נהריה	מרחב תכנון מקומי
208825	קואורדינאטה X
766400	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	איריס	36א	

שכונה רחוב איריס נהריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19920	מוסדר	חלק	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 21011	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253		13/12/2018
ג/ 4427	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4427 ממשיכות לחול.	3537	1208		07/03/1988
ג/ במ/ 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 12 ממשיכות לחול.	4099	2258		01/04/1993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זלטקה עוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זלטקה עוז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 00 23/10/2022	זלטקה עוז	23/10/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 54 19/12/2021	זלטקה עוז	19/12/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבי מלול			נהריה	איריס	36 א	04-9510207		zlatka@zo-arch.com
	פרטי	קרן מלול			נהריה	איריס	36 א	04-9510207		zlatka@zo-arch.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי מלול			נהריה	איריס	36 א	04-9510207		zlatka@zo-arch.com
פרטי	קרן מלול			נהריה	איריס	36 א	04-9510207		zlatka@zo-arch.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבי מלול			נהריה	איריס	36 א	04-9510207		zlatka@zo-arch.com
בעלים		קרן מלול			נהריה	איריס	36 א	04-9510207		zlatka@zo-arch.com
בעלים		מרדכי גבאי			נהריה	איריס	36 ב			zlatka@zo-arch.com
בעלים		שמעון בילר			נהריה	איריס	36 ג			zlatka@zo-arch.com
בעלים		אורלי בילר			נהריה	איריס	36 ג			zlatka@zo-arch.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זלטה עוז		זלטה עוז- אדריכלית. אדריכלות ו	נהריה	ויצמן	47	04-9510207		zlatka@zo- arch.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(1)		04-9572687		office@utm- ltd.com

(1) כתובת : כפר מעיליא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטח למגורים, עד 7% משטח המגרש (40.0 מ"ר) עבור הגדלת דירה קיימת .
שינוי קווי בניין עבור מעלית .
התכנית כוללת שינוי בהוראות בינוי בעניין חדר עליית הגג ותוספת זכויות בניה.
התוספת המבוקשת עבור הגדלה תא שטח 1 בלבד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח למגורים כולל תוספת שטח עד 7% משטח המגרש לטובת הקמת עליית גג. התוספת המבוקשת עבור הגדלה תא שטח 1 בלבד לפי סעיף 62א(א)16(א)(2).
2. שינוי קווי בניין + קו בניין עבור מרפסת לפי סעיף 62א(4).
3. שינוי הוראות בינוי המתבטא בשינוי גאומטריה של עליית הגג . לפי סעיף 62א(5).
4. קביעת גובה כולל גג רעפים לפי סעיף 62א(9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	2,1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים	1

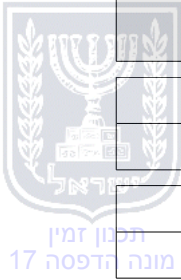
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,009	100
סה"כ	1,009	100

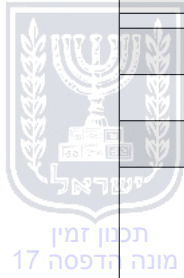
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,010.08	100
סה"כ	1,010.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בהתאם למפורט ב- ג/במ/12 תותר שימוש למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	מספר קומות: שתי קומות ללא קומת עמודים+ עליית גג. תותר הקמת גג רעפים במסגרת הזכויות המותרות בתכנית זאת ותקנות חישוב שטחים. שימוש החלל ניתן להשתמש בחלל הנוצר למגורים ואחסנה.
ב	אדריכלות
	חזית לכיוון מזרח תהיה רציפה ומרפסת גג תתוכנן לכיוון מערב וכן תותר יצאה למרפסת הגג במקרה של הקמת גג משופע.
ג	מקלטים
	מקלטים יבנו בכל בנין בהתאם לתקנות והוראות הג"א.
ד	חניה
	תותר הקמת חניה פרטית מקורה בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור ע"פ תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. מקום חניה אחד לדירות ששטחן עד 110 ממ"ר. שתי מקומות חניה לדירות ששטחן עולה על 110 ממ"ר. החניה תהיה לפחות 50% מהנדרש בתחום המגרשים והיתרה בחזית המגרשים באותם הרחובות בהם תוכננה ובוצעה חניה בצד הרחוב בו נמצא המגרש, הכל לשביעות רצון מה"ע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(9) 5	(8) 5	4	(7) 4	(6) 2	326	(4) 61.02		(3) 84	(2) 242	(1) 1010	1	מגורים
(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10) 471	(10)	(10)	(11) 168	(10) 303		2	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות והמגבלות עבור תא שטח מספר 2 הם ללא שינוי ביחס לתוכניות, החלטות והיתרים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל כולל עבור תא שטח 1 + 2.

(2) שטח זה כולל תוספת עליית גג של 40.0 מ"ר כולל מעלית ומדרגות פנים המחברות בין קומה א' לעליית גג המיועדים להגדלת הבית של בעלי הנכס בתא שטח 1.

(3) 20 מ"ר עבור ממ"ד 25 מ"ר עבור חניה 8 מ"ר עבור מחסן 15 מ"ר עבור חלק מעלית גג, 10 מ"ר עבור בליטות, 6 מ"ר כניסה מקורה. שטחים שאושרו לפי תקנה 13 בהחלטת מליאת הועדה המקומית מיום 5.8.2010.

(4) שטח זה משמש עבור קומת מסד, מאושר בהיתר קיים.

(5) אין בתכנית תוספת יח"ד סה"כ 4 יח"ד בתא שטח 1+2.

(6) +עליית גג.

(7) 2.0 מטר עבור מעלית ..

(8) 3.5 מטר עבור מעלית.

(9) בהתאם לתשריט, עבור בליטות של בניין הקיים. 3.5 מ עבור מרפסת..

(10) כל הזכויות והמגבלות עבור תא שטח מספר 2 הם ללא שינוי ביחס לתוכניות, החלטות והיתרים קיימים..

(11) עבור כל יח' דיור 20 מ"ר עבור ממ"ד עבור חניה 8 מ"ר עבור מחסן 15 מ"ר עבור עליית גג 10 מ"ר עבור בליטות 6 מ"ר כניסה מקורה. שטחים שאושרו לפי תקנה 13 בהחלטת מליאת הועדה המקומית מיום 5.8.2010..

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים : א. בסמכות הוועדה 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 בתכנית זו. כן מוסמכת הוועדה לדרוש פרוט מלא של חומרי הבניה בהם ישתמשו, פרוט הצבעים של המבנה ופרטי פיתוח המגרש גינונו וכדומה. ב. באם הבנין אינו נבנה בשלב אחד במלואו, בסמכות הוועדה לדרוש תכניות מלאות לכל שלבי הבניה והתחייבויות מתאימות כי הבנין אכן יבנה כמאושר. ג.גגות משופעים מרעפי חרס, בטון או אחרים יעודפו באזורי מגורים א'-1 ובי'.</p>	
6.2	עתיקות
ע"פ אתר רשות העתיקות מדובר באתר עתיקות	
6.3	חניה
<p>תותר הקמת חניה פרטית מקורה בתחומי המגרש בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור ע"פ תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. מקום חניה אחד לדירות ששטחן עד 110 מ"ר. שתי מקומות חניה לדירות ששטחן עולה על 110 מ"ר. החניה תהיה לפחות 50% מהנדרש בתחום המגרשים והיתרה בחזית המגרשים באותם הרחובות בהם תוכננה ובוצעה חניה בצד הרחוב בו נמצא המגרש, הכל לשביעות רצון מה"ע.</p>	
6.4	ניקוז
<p>יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול,תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחיים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים ניקובים וחדירים.</p>	
6.5	פסולת בניין
<p>סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. תנאי להתחלת עבודה לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת.</p>	



6.6	פיתוח סביבתי
	<p>פתוח המגרשים וסביבתם :</p> <p>א. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם לשביעת רצון מהנדס הועדה.</p> <p>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.</p> <p>ג. בחזית המגרשים תבנינה גדרות לפי מיפרטים אחידים אשר יקבעו על ידי מה"ע נהריה. בגדרות אלו ישולבו גומחות בנויות (טרומיות) ותאי בקורת לתשתית כמפורט להלן. בגבולות הצידיים והאחוריים של המגרש תבנינה גדרות רשת לפי מפרטי מה"ע נהריה.</p> <p>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.</p> <p>ה. על בעלי הקרקע ו/או יוזמי הבניה להגיש עם הבקשות להיתר בניה גם תכניות פתוח בקני"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.</p>



6.7	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה, אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>

6.8	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית וללא הגבלת זמן