

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-1139914

תוספת אחוזה בניה ברח' סולד 24 נהריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/03/2023

להפקיד את התכנית

11/05/2023

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הגדלת זכויות לטובת 2 דירות גן ומרפסות בבניין מאושר בהיתר לפי תמ"א 38, ההגדלה במסגרת נפח קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת אחוזי בניה ברח' סולד 24 נהריה

מספר התכנית 210-1139914

שטח התכנית 1,000 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
208587	קואורדינאטה X
767671	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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	סולד	נהריה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18171	מוסדר	חלק	19	

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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/ 10715	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10715 ממשיכות לחול.	4794	5144		12/08/1999
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/ 551 - צפון	החלפה	תכנית זו מחליפה בהוראות תכנית ג/ 551 - צפון. הוראות תכנית ג/ 551 - צפון תחולנה על תכנית זו.	1098	1323		14/05/1964
ג/ 6263	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6263 ממשיכות לחול.	4070	856		31/12/1992
ג/ 851 - צפון	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 - צפון ממשיכות לחול.	3305	1453		27/02/1986
ג/ במ/ 103	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 103 ממשיכות לחול.	4371	1192		16/01/1996



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 29 21/12/2022	זלטקה עוז	21/12/2022		1: 100	רקע	בינוי
לא		13: 09 23/02/2023	זלטקה עוז	23/02/2023		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			י.א.נ.אורנים יזמות ונכסים בע"מ	נהריה	ז'בוטינסקי	1			oranimlaw@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.א.נ.אורנים יזמות ונכסים בע"מ	נהריה	ז'בוטינסקי	1			oranimlaw@gmail.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	זלטקה עוז		זלטקה עוז- אדריכלית. אדריכלות ו	נהריה	ויצמן	47	04-9510207		zlatka@zo-arch.com
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	מעיליא				office@utm-ltd.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 שטחים של 1500.54 מ"ר במקום 640 מ"ר לפי ג/במ/103 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עיקריים 214% במקום 64% .
2. תוספת שטחי שירות 61.7% במקום 50% .
3. תוספת שטחי שירות בתת"ק 57.3% במקום 50% .
4. תוספת גובה 29.5 מ' מאושר בהיתר 20210160 במקום 10 מ' לפי ג/במ/103 .
5. תוספת 4.25 קומות מאושר בהיתר 20210160 במקום 3 קומות לפי ג/במ/103 .
6. הגדלת תכסית והקטנת קווי בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	999.33	100
סה"כ	999.33	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים לבתי מגורים, משרד מקצועות חופשיים צמודים לדירות מגורים, מרפאות, קבלת חולים בבתי, פנסיונים לא ניתן יהיה לבנות מבני עזר בקומת הקרקע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מספר המבנים העיקריים על מגרש בניה אינו מוגבל, בתנאי ששטח הבניה הכללי המותר בכל המבנים העיקריים יחד לא יעלה על המותר לפי תכנית זו. המרווחים כלפי גבולות מגרש הבניה יישמרו בהתאם לתכנית זו ובתנאי נוסף כי בין שני מבני מגורים (כולל מרפסות) יהיה מרחק מינמלי של 10 מטר.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מרפסות- המרפסות בפרויקט יהיו פתוחות ולא תותר סגירת מרפסות, כך שחזיתות המבנה ישמרו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
152.03	(1)	(1)	(1)	(1)	8	29.5	13	52.36	3331.64	573.77		617.33	2140.54	1000	1	מגורים ג'	מגורים ג'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר.  
ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מהנדס העיר.

**6.3****ניקוז**

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.

**6.4****פסולת בניין**

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.

**6.5****תשתיות**

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 קווי 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.  
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.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

ניתן לממש את התכנית מיד לאחר אישורה הסופי, וללא הגבלת זמן.