



## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת 210-0242545 הינה תכנית לגליזציה לבניה ברחוב שביל הצבר 9 בשכונת עין שרה .  
הבניין בנוי לפי היתר וזכויות בניה תואמים לתכנית ג/במ/14 מגרש 168 .  
לאחר סיום בנייה נעשו שינויים בבניין כגון, קומת מסד הפכה לשימוש מגורים ופרגולות הפכו לבליטות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

ג/ 22732 הסדרת שטחים וקוי בנין - רח' הצבר 9 נהריה

**שם התכנית** 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

210-0242545

**מספר התכנית**

0.660 דונם

**שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית

**סיווג התכנית** 1.4

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
לא

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
ל"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
209216	קואורדינאטה X
766780	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת עין שרה, ממזרח לרח' הרצל, מצפון לרח' לוטם, מדרום לרח' צבעוני.

### 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	שביל הצבר	9	

שכונה עין שרה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19916	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19916	18134

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/במ/ג	168

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נהריה



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב 16.10.18 בהתאם לסעיף 5(ב) לתמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13
07/03/1988	1208	3537	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4427 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4427
06/12/1990	767	3823	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6355 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6355
01/04/1993	2258	4099	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/במ/14 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביבה רוטביין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביבה רוטביין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 31 07/02/2019	אביבה רוטביין	06/02/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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	איראני חויח אשגי			גידיידה- מכר	(1)		054-5241381	054-5241381	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 274.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אירני חיוח אשגי			גידיידה- מכר	(1)		054-5241381	054-5241381	

(1) כתובת : ת.ד. 274.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גילאל חסון מנשאדי איראני			גידיידה- מכר	(1)		054-5241381	054-5241381	
בעלים		קאסם חסון מנשאדי איראני			גידיידה- מכר	(2)		054-5241381	054-5241381	
בעלים		תאופיק חסון מנשאדי איראני			גידיידה- מכר	(1)		054-5241381	054-5241381	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

(1) כתובת : ת.ד.274.

(2) כתובת : ת.ד.247.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביבה רוטביין	35530	אביבה רוטביין, אדריכלית, בונה	נהריה	הרימון	2	04-9920689	04-9927231	aviva_r@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	יוסי וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	04-9522949	04-9522949	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

לגליזציה לבניה קיימת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת שטח עיקרי ושרות

ב. הגדרת זכויות למרתף

ג. הקטנת קוי בנין

ד. הגדלת תכסית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

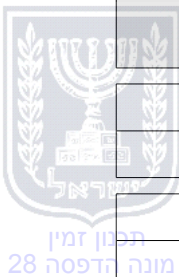
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-1 (וילות)	576	100
סה"כ	576	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	575.65	100
סה"כ	575.65	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									ש"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי						שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	2	2	44	525		105	(1) 145	275	576	1	1	מגורים	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 18 מ"ר לצורך ממד, 102.0 מ"ר לקרוי מרפסות ומעל הכניסה, 25 מ"ר חניה מקורה - שטחים אלו ישמשו אך ורק לשימושים המפורטים. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת...
- (2) רוב המבנה בגובה 7 מ', למאט סקייליט המגיעה לגובה 8.5 מ', מעקה מרפסת גג 8.25-9.3..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	א. עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	שטח התכנית נמצא באתר עתיקות מוכרז. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית, הינו הבטחת מקומות חנייה בתחום המגרש כפי הנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה.
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני להכבל מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני להכבל מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' מהתיל הקיצוני להכבל מהמתקן -תיל חשוף או מצופה ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- מהתיל הקיצוני להכבל מהמתקן כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35 מ' מציר הקו

חשמל	6.5
<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני למהכבל מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני למהכבל מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל - מהתיל הקיצוני למהכבל מהמתקן</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' - מהתיל הקיצוני למהכבל מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' - מהתיל הקיצוני למהכבל מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך, ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מאגר המים לצרכי כיבויי אש, מאגר המים לצרכי הדירות בבניין, וחדר משאבות המים, ימוקמו בתיאום עם מהנדס המים של עיריית נהריה. פתרון הסרתם ושילובם בבניין/בעיצוב האדריכלי של המבנה, יוגש לאישור מהנדס העיר."</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. והפניית מי הנגר העילי לשטחים חדירי המים .</p> <p>א. 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד') שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>ב. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. ניצול הגגות, מגרשי החנייה וחלק מהאלמנטים המצוינים להלן יפחיתו את כמויות הנגר המתקבלות מהמגרש לפחות 20% מנפח הנגר המתקבל ורק עודפי מים יועברו למערכת העירונית.</p> <p>ה. ניצול ומיקום של המתקנים השונים יקבע ע"י אדריכלית המבנה והפיתוח של המגרש.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של נהריה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ישמרו 7 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
<p>א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח.</p> <p>ב.א יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p> <p>כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המוסדר.</p> <p>כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.10</b>
<p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתוויה תת קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.11</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
<p>א. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרוייקט בפורמט DWG או DXF.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>בטחון ובטיחות</b>	<b>6.14</b>
<p>כתנאי למתן היתר, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש.</p> <p>האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס</p>	

<b>6.14</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	בטיחות מומחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי</b>	
--------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28