

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0424184

תוספת זכויות בניה למגרש 191 ברח' הרצל 133 נהריה

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נהריה
	תכנית מפורטת

אישורים

9/8/17
מ
איוני תלמה
תיק

ועדה מקומית נהריה
אישור תכנית מס' 210-0424184
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית

09-05-2017

בשיבת מס' 2017005

י"ר הועדה מהמס העיר והועדה

מח
איתן מאור
קנין כרמל

הודעה המוקדמת לתכנון ובניה נהריה

210-0424184

7543 פורסמה ב... פ.

7593 מיום 11.7.2014 עמוד

7.8.17

הודעה על אישור תוכנית מס' 210-0424184

פורסמה בעיתון... מ.ל.ל. ביום 29.06.17

ובעיתון... מ.ל.ל. ביום 29.06.17

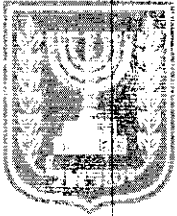
ובעיתון מקומי... מ.ל.ל. ביום 30.06.17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מוסיפה זכויות בניה : אחוזי בניה לפי תיקון 101 בסמכות מקומית, יחיד, קומות וגבה לבניין.
התכנית מגדירה קו בניין ומשנה עיצוב אדריכלי לבניין-ביטול בנית גג רעפים.



תכנית
משרד התכנון והבנייה



תכנית
משרד התכנון והבנייה

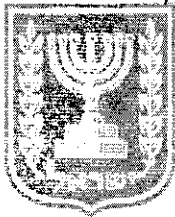


תכנית
משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגרש 191 ברח' הרצל 133 נהריה



משרד התכנון והנדסה

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0424184

שטח התכנית 1.2
2.439 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



משרד התכנון והנדסה

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



משרד התכנון והנדסה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה

קואורדינאטה X 209189

קואורדינאטה Y 766905

1.5.2 תיאור מקום פינת רחובות הרצל/צבעוני נהריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה			

שכונה עין שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בזלקן
19915	מוסדר	חלק	41	23
19916	מוסדר	חלק		

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
ג/במ/ 14	191

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

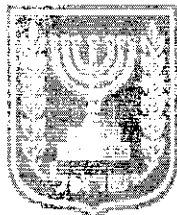
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4427	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4427. הוראות תכנית ג/ 4427 תחולנה על תכנית זו.	3537	1208	07/03/1988
ג/ 9088	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9088 ממשיכות לחול.	4459	559	28/11/1996
ג/ במ/ 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 14 ממשיכות לחול.	4099	2258	01/04/1993



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל

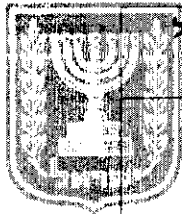
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יאיר הרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאיר הרמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		10/10/2016	יאיר הרמן	10/10/2016	ניספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/10/2016	יאיר הרמן	10/10/2016	נספח מצב מאושר	לא

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



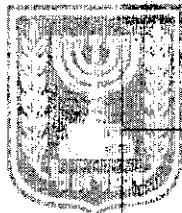
מנהל תכנון
מנהל תכנון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בוני עין שרה בניין והשקעות נדל"ן בע"מ	טבריה	הירדן		04-6722505	04-6722707	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוני עין שרה בניין והשקעות נדל"ן בע"מ	טבריה	הירדן		04-6722505	04-6722707	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



מנהל תכנון
מנהל תכנון

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			בוני עין שרה בניין והשקעות נדל"ן בע"מ	טבריה	הירדן		04-6722505	04-6722707	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	המייסדים	20	04-6620222		herman.arc@gmail.com
מודד	מודד	מתניה חן ציון	697		נצנון נטופה	נצנון נטופה				matc@nctofa.com.co.il



משרד התכנון
מנהל המבחן



משרד התכנון
מנהל המבחן

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
גובה בניין	גובה בניין ימדד ממפלס קומה תחתונה ועד פני גג בטון של קומה אחרונה. מדד זה יחול על חרום, מעקות בנויים ומסתורי מערכות טכניות על גג הבניין יהיו בתוספת לגובה הבניין.

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 זכויות בנייה למגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מחלקת תכנון ומבנה

1. תוספת שטח עקרי 20% לפי תיקון 101.
2. תוספת יח"ד מ-15 ל-26 יח"ד.
3. תוספת שטח שרות ל-11 יח"ד שהוספו מכוח תכנית זו.
4. תוספת קומות מ-4 ל-7 קומות.
5. שינוי קו בניין צדדי צפוני מ-4 מ' ל-3.6 מ'. קביעת קו בניין לגזוטראות.
6. שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי-ביטול חובת בנית גג רעפים ובנית גגות שטוחים.



מחלקת תכנון ומבנה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.439



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	26		+11	15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,634		+488	2,146	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	191



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	191
קו בנין עילי	מגורים ב'	191

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,439	100
סה"כ	2,439	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,440.03	100
סה"כ	2,440.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>לפי תכנית מאושרת ג/במ/14.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p>
א	<p>1. ראה נספח בניוי לגבי מפלס כניסה (תותר סטייה של המפלס עד 30 ס"מ לצרכי ניקוז המגרש), גובה בניין וקווי בניין.</p> <p>2. מס קומות- קומת כניסה+6 קומות מגורים.</p> <p>3. קומת כניסה- 4 יח"ד, קומה טופוסית- 4 יח"ד, קומת דירות גג- 2 יח"ד.</p> <p>4. יתוכנן מחסן לכל יח"ד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות של בניין יהיו שטוחים. חדר מדרגות חרום ומערכות סולריות ישולבו בעיצוב הבניין ולא יחושבו בגובה הבניין.</p> <p>2. כתנאי להיתר בניה ייחופו חזיתות הבניין בחיפוי חיצוני קשיח בצבע לבן פ"י החלטת הועדה המקומית מיום 13.3.13 בו נקבעו דרישות עיצוביות מחייבות לבניה חדשה. אפשרויות חיפוי : שיש חברוני בעיבוד טלטיש, שיש טרוורטין בהיר בעיבוד חלק, אבן כורכר בעיבוד מנוסר ואבן ג'ומעין בעיבוד טלטיש.</p> <p>לפני התחלת עבודות ציפוי באבן בקירות החוץ וצביעת אלמנטים שונים, יש להביא דוגמאות למשרד מהנדס העיר ולקבל את אישורו בכתב לסוג וגוון האבן וכן לצבע המבוקש עבור האלמנטים הנוספים.</p> <p>עד 10% משטח החזיתות ניתן יהיה לשלב גוון אחר (לא לבן).</p> <p>3. חזיתות קירות תומכים בגבולות המגרש הפונות לשטחים ציבוריים יחופו באבן מקומית מאושרת ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>מסתור אשפה וארונות שרות של חשמל ותקשורת יסומנו בתכנית פיתוח בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. רחבת חניה תהיה מאבן משתלבת.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>תותר בניית חדרי חשמל/ חדרי טרנספורמציה בקוי בניין 0 מ' ולפי הנחיות של חברת חשמל.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר בניית מסתורי אשפה ומתקני אשפה תמונה בקוי בניין 0 מ'.</p>



תכנית מס' 210-0424184



תכנית מס' 210-0424184



תכנית מס' 210-0424184

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח)	שטחי בניה (מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת					
	קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
5 (3)	3.6 (2)	4	7	23	26	30	108	48 (1)	2439	191	מגורים	מגורים בי

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:

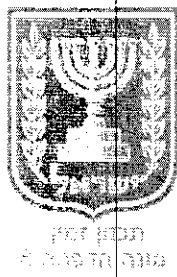
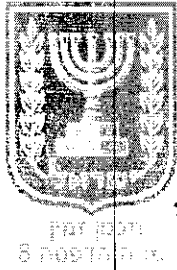
- (1) מאושר-28% ל-15 יח"ד, מוצע יחסי ל-11 יח"ד -20%.
- (2) לקורות מרפסות- 2.85 מ'.
- (3) לקורות מרפסות- 1.9 מ'

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי תכנית ג/ במ/ 14.</p>
6.2	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.3	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.4	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
6.5	תשתיות
	<p>מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת רמאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>



6.5	תשתיות																								
	<p>3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="510 596 1241 1148"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>- 20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>- 35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל</p> <p>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</p> <p>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 אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	- 20.0 מ'	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	- 35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל		ארון רשת 1.0 מ'		שנאי על עמוד 3.0 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	- 20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	- 35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל																									
ארון רשת 1.0 מ'																									
שנאי על עמוד 3.0 מ'																									



6.6 היטל השבחה	6.6
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



6.7 הנחיות מיוחדות	6.7
<p>כל ההוראות תכנית ג/במ/14 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון