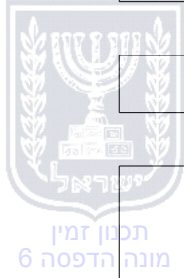


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 210-0449280

נהריה גוש 19590 חלקה 79 מגרש 38 - שינוי קווי בנין



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נהריה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

יזמי התכנית מעוניינים לבנות קירות וגגות מגוננים, לפיכך קיים הצורך לבנות קירות טרסות פיתוח הקושרים בין הגג לגן, זאת בחזית הפונה לשצ"פ, תכנית זו באה לאשר הקטנה בקווי בנין לבנייה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נהריה גוש 19590 חלקה 79 מגרש 38 - שינוי קווי בנין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

210-0449280

מספר התכנית

0.500 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

נהריה	מרחב תכנון מקומי
210084	קואורדינאטה X
770406	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19590	מוסדר	חלק		79

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
38	12550/ג

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/2004	682	5347	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12550 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12550



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/02/2017	אבי חינקיס	21/02/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		21/02/2017	אבי חינקיס	21/02/2017	1	1: 500	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	נורית עזיזי			נהריה	שביל התמר	3		050-5277734	
	פרטי	שמשון עזיזי			נהריה	שביל התמר	3		050-2677781	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורית עזיזי			נהריה	שביל התמר	3		050-5277734	
פרטי	שמשון עזיזי			נהריה	שביל התמר	3		050-2677781	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	חיפה	שד הפלי"ם	15	03-9533333	03-9533333	
חוכר	נורית עזיזי			נהריה	שביל התמר	3		050-5277734	
חוכר	שמשון עזיזי			נהריה	שביל התמר	3		050-2677781	

**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	אבי חנקיס	13342	אבי חנקיס	רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	איברהים עארף	1228		כסרא-סמיע	(1)		04-9572294	04-9572294	arefeb@inter.net.il

(1) כתובת : כסרא-סמיע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 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
טרסות פיתוח	בניית קירות תמך בגבהים שונים עבור גינון תלת מימדי.

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

א. השינוי קו בנין לשצ"פ על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בנין צדדי לשצ"פ למבנה באופן נקודתימ-4 מ' ל-3.5 מ',

ב. שינוי קו בנין צדדי לשצ"פ לטרסות פיתוח מ-4 מ' ל 2.2-1.5 בהתאם לתשריט.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

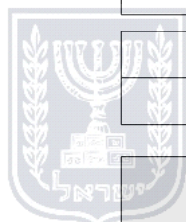
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
255 מ"ר = 51% * 500	255			255	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

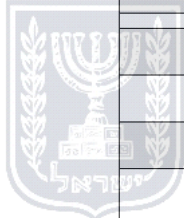
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.24	100
סה"כ	500.24	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים במבנים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>גובה כללי מותר - שתי קומות ללא קומת עמודים, באם יבנה גג משופע מעל המבנה יותר ניצול חלקי של החלל שנוצר מתחתיו בתנאי שסה"כ רום הגג לא יעלה על 2.8 מ' מעל פני תקרת הקומה העליונה וכי הגובה המזערי בפיתוח החלל שנוצר מתחת לגג והמנוצל ע"י הדיירים למגורים, חדרי שירות או אחסנה לא יקטן מ 2.2 מ'.</p> <p>קולטי שמש יוצמדו למישור הגג המשופע, ובמקביל לו, מתקנים טכניים כגון דודי שמש יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>יותר להקים מרפסת בתחומי הגג המשופע וכן תותר יציאה למרפסת הגג הן במקרה של הקמת גג משופע והן במקרה של גג שטוח.</p> <p>השימוש המותר הוא למגורים בלבד.</p> <p>ניתן להקים קומת מרתף בשטח מירבי של 50 מ"ר לכל יח"ד עם קשר ישיר בין היחידה למרתף. לא תתאפשר גישה ישירה למרתף אלא פתח יחיד לרכב ומהמרתף גישה ישירה ליחידה שמעליו, בכל מקרה יותר לבנות יחידה אחת בלבד למגורים במגרש (המרתף לא ישמש כיחידה נפרדת עם כניסה נפרדת).</p> <p>קומת המרתף לא תחרוג מקווי המבנה או מקווי הבניין, ניתן להבליט קומת המרתף בגובה 0.7 מ' מעל פני הקרקע לצורך אוורור המרתף.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
5	4	(2)	4	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	מגורים אי'

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) עפ"י הוראות תכנית ג/12550.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

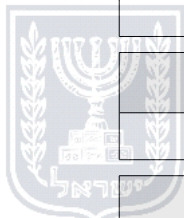
## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

6.1

### אדריכלות

1. לא תותקן צנרת כלשהיא על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.
2. במידה ויתוכנן גג משופע, יוצמדו קולטי השמש למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו, מתקנים טכנים כמו דוד שמש יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.

6.2

### חניה

ניתן יהיה לבנות חניה מקורה עד גודל של 25 מ"ר מעל מפלס הכניסה במסגרת שטחי שירות וכחלק מהמבנה העיקרי, כל זאת בתנאי שגובה החניה לא יעלה על 2.2 מ' והיא תוקם במסגרת קווי הבניין של המבנה העיקרי. בנוסף ניתן יהיה לבנות חניה גם בקומת המרתף במסגרת שטחי השירות המותרים. מספר החניות לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה אך לא פחות מ 2 חניות.

6.3

### אקוסטיקה

במידה וידרש מיגון אקוסטי הוא יבנה על חשבון היזם ומיקומו יתואם עם רכבת ישראל.

6.4

### סטיה ניכרת

עפ"י הוראות תכנית ג/12550

6.5

### תנאים למתן היתרי בניה

תכנית להיתר בניה תלווה בתכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:500 וחתכים בקני"מ 1:250 שתתוכנן עפ"י עקרונות תכנית הבינוי המנחה לשטח המתחם כולו, אישור תכנית הפיתוח יהיה חלק מרשיון הבניה. בתכנית הפיתוח יפורטו המפלסים והגובה של הבניין, דרכי גישה, גדרות, מבנים וקירות המשולבים בפיתוח השטח וכן חומרי בניה וגמר לבניין, יצוינו קווי תשתית העוברים בשטח הבקשה להיתר, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז שטח התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

6.6

### תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות להוציא מתח גבוה, חיבור לרשת המים העירונית יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.7

### מקלטים

לא יוצא היתר בניה אם לא כלול בו ממ"ד לפי הנחיות הג"א.

6.8

### היטל השבחה

עפ"י הוראות תכנית ג/12550

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר בניה.	תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

## 7.2 מימוש התכנית

לי"ר

