

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0910174

הגדלת אחוזה בניה וצפיפות, רח' הרצל 120, נהריה ג/ 26042



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נהריה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת בשכונת עין שרה ברחוב הרצל 120 בנהריה ליד ככר המזרקה.
מטרת התכנית להוסיף אחוזי בנייה ושתי יחידות דיור בקומה א' בשני בניינים מאושרים סה"כ 24 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 הגדלת אחוזי בניה וצפיפות, רח' הרצל 120, נהריה ג/ 26042

מספר התכנית 210-0910174

1.2 שטח התכנית 1.673 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נהריה

קואורדינאטה X 209095

קואורדינאטה Y 766857

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עין שרה רח' הרצל 120 נהריה

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	הרצל	120	

שכונה עין שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19915	מוסדר	חלק	6	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1983			2954	הולנת"ע אישור שינוי גבולות יעודים משטח חקלאי לשטח ישוב ישיבה 247 ולנת"ע 418 מיום 12.1.10	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13/ ים - תיכון
13/12/2018		4253	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21011
07/03/1988		1208	3537	מחליף את כל קביעותה	החלפה	ג/ 4427
06/12/1990		767	3823	מחליף את כל קביעותה	החלפה	ג/ 6355
28/11/1996		559	4459	מחליף את כל קביעותה	החלפה	ג/ 9088
15/02/2018		5067	7702	מחליף את כל קביעותה	החלפה	210-0388207
01/04/1993		2258	4099	מחליף את כל קביעותה	החלפה	ג/ במ/ 14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוחנן ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוחנן ברנדייס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	04: 57 05/07/2022	יוחנן ברנדייס	04/07/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	הסדרי תנועה וחנייה	04: 57 05/07/2022	מנדי חמזה	12/06/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	10: 47 11/01/2021	יוחנן ברנדייס	11/01/2021	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	הראל- ישראל ככר המזרקה בע"מ		הראל- ישראל ככר המזרקה בע"מ	נהריה	שד הגעתון	16	04-9929444	04-9925616	

1.8.2 יזם**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	יוחנן ברנדייס	9630	אדריכל ברנדייס יוחנן	נהריה	מסריק	2	04-9927695	04-9922456	archbran@zahav.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	מנדי חמוזה	118534	מנדי חמוזה קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		077-4404770	077-4404770	widery@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	04-9987011	04-9985938	caliberoads@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 261 בית גין.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הגדלת זכויות הבנייה ותוספת שתי יח"ד דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א) 8

הגדלת אחוזי בנייה סעיף 62א(א) 16

הגדלת גובה בניה ב 1.0 מ' לפי סעיף 62א(א) 4

הבלטת גוזזטראות בק.ב. קדמי ואחורי 62א(א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

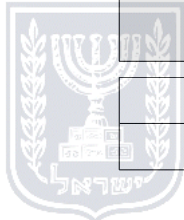
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	208

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,673	100
סה"כ	1,673	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,672.74	100
סה"כ	1,672.74	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. חניות, מחסנים לדיירי הבית בלבד</p> <p>ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המתגוררים בבניין, שטחו של משרד לא יעלה על 30.0 מ"ר ויחשב כחלק משטח הבנייה העיקרי המצויין בטבלת הזכויות.</p>
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. הנחיות בדבר עיצוב ארכיטקטוני ובינוי, בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>2. שטח גינון פונקציונאלי בתכנית לא יפחת מ 200 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי											
(4) 5			14.4	24	52	(2) 195	70	(1) 125	1673	208	מגורים ב'
אחורי											
(4) 5											
צידי- שמאלי											
4											
צידי- ימני											
4											
מעל הכניסה הקובעת											
5		(3) 19									

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) בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה זו תותר בניה גזוזטראות בשטח כולל של עד 288 מ"ר.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (3) מדוד מפני מפלס הכניסה הקובעת, כולל גג רעפים.
- (4) 3.00 מ' להבלטת גזוזטראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. א. תנאי להיתר בניה הינו אישור נספח תנועה וחניה התכנית תתואם עם מהנדס הועדה המקומית לרבות כניסות ויציאות לרחוב ברקן.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גוונים, עיצובו בתאום עם הועדה המקומית .
2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם . בתאום עם הועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וציבעם.

6.2**חניה**

- א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקנים התקפים בעת מתן היתרי בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2294/0 "אמת המים לעכו" י"פ: 1810 עמ" 1292 מיום: 13/03/1972 הינו/נס אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970 בתאום עם הועדה המקומית.

6.5**פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר בתאום עם הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה, הכל בתאום עם הועדה המקומית.

6.6**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה: פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי

6.6	חשמל
	<p>בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' -----/-----/3 מ'----- -- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/-----/5 מ'----- -- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/-----/----- -- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- -- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון /על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ג. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p>
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יוותרו 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.</p>

	<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרת כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.9</p>
--	--	-------------------



	<p>6.10 הוראות פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא היזם לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:250, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת כניסה.</p> <p>תכנית הפיתוח:</p> <p>א. תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.</p> <p>ב. תכלול את מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).</p> <p>ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.</p> <p>ד. התכנית בתאום עם הועדה המקומית ומנהל מח' התברואה בעיריית נהריה.</p> <p>ה. תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס הועדה.</p>	<p>6.10</p>
--	--	--------------------



	<p>6.11 פסולת בניין</p> <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 (להלן).</p> <p>ב. לא 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 מוסדר.</p> <p>ג. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p>	<p>6.11</p>
--	---	--------------------



	<p>6.12 בטחון ובטיחות</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בנייה, ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות לתכנון המבוקש.</p> <p>ב. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישור הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.</p>	<p>6.12</p>
--	--	--------------------

	<p>6.13 איכות הסביבה</p> <p>תנאי לקבלת היתר לפתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.</p>	<p>6.13</p>
--	---	--------------------

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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13