

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-1192962

בלפור 47 - שינוי יעוד למגורים בגין טעות סופר בתכנית ג/במ/103



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 210-1192962

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 27/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

16/10/2023

להפקיד את התכנית

14/12/2023

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ברחוב בלפור 47 בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 9 יחידות דיור. הבניין הוקם על פי היתר בניה בשנת 1976. בשנת 1996 אושרה תכנית ג/במ/103 שינוי לתכנית המתאר ג/851 נהריה, אשר ייעדה את המגרש עליו בנוי הבניין לאתר לבנייני ציבור לא מסחריים. מטרת התכנית היא תיקון טעות הסופר בתשריטת תכנית ג/במ/103 ושינוי יעוד הקרקע מאתר לבנייני ציבור לא סחירים למגורים ג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתבלפור 47 - שינוי יעוד למגורים בגין טעות סופר בתכנית
ג/במ/103**1.1 שם התכנית**
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 210-1192962

1.2 שטח התכנית

1.001 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

נהריה	מרחב תכנון מקומי
208719	קואורדינאטה X
767376	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' בלפור 47, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	47	בלפור	נהריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18174	מוסדר	חלק	10	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
12/02/2020	חופים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/08/1999		5144	4794	מחליף את כל קביעותיה	החלפה	ג/10715
13/12/2018		4253	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21011. הוראות תכנית ג/21011 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21011
15/06/1978		1984	2444	מחליף את כל קביעותיה	החלפה	ג/851
16/01/1996		1192	4371	מחליף את כל קביעותיה	החלפה	ג/במ/103



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 מצב מאושר	05:44 13/11/2023	יוחנן ברנדייס	15/02/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נהרייה	נהרייה	שד הגעתון	19 א	04-9879811		ronyl@nahariya.muni.il

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 ובונה ערים	עורך ראשי	יוחנן ברנדייס	9630		נהרייה	מסריק	2	04-9927695	04-9922456	archbran@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	050-6856804	077-4404770	widery770@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מטרת התכנית היא תיקון טעות סופר בתשריט תכנית ג/במ/103. שינוי יעוד מאתר לבנייני ציבור לא סחירים למגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאתר לבנייני ציבור לא סחירים למגורים ג'.

2. הוספת זכויות בניה ביחס למצב הקיים .

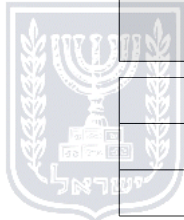
3. שינוי קווי בנין - קביעת קו בניין קדמי לגזוזטראות - והוספת שטח עבור מרפסות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	1001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבנייני ציבור לא סחירים	903	90.21
דרך מאושרת	98	9.79
סה"כ	1,001	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	98.49	9.83
מגורים ג'	903.06	90.17
סה"כ	1,001.54	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א' מגורים. ב' מחסנים, חניות ג' משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבתים . המשרד יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר . שטח המשרד יחשב כחלק מהשטח העיקרי המצוין בטבלת הזכויות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית 2. שטחים מגוננים יוכשרו להחדרת מי נגר עילי .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות, עמודי תאורה נטיעות עצי צל
4.2.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בה בניה כלשהי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות				
4.5 (4)	4.5 (4)	4.5 (4)	4.5 (4)	1	5	17 (3)	10	35	272	100 (2)	65	107 (1)	903	101	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) בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה לעיל תותר בניית גזוטרטאות בשטח מקסימאלי של 14 מ"ר ליח"ד.
- (2) 100% עבור כל קומה תתי"ק.
- (3) הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת (+000) ואינו כולל ח' מדרגות וח' מעלית ומעקה תקני.
- (4) קווי הבניין הם עפ"י הבניין הקיים.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות אדריכליים להסתרתם.

6.2 הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית.

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

מידע

