

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 210-1189893**

**תוספת זכויות בניה ברח' דוד אלעזר 5, נהריה**



**מחוז צפון**

**מרחב תכנון מקומי נהריה**

**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005286810/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 18169 חלקה 32 מגרש מס' 102 ביעוד מגורים ב' ברח' דוד אלעזר 5, נהריה. שטח התכנית הינו 1.032 ד'.

בתחום התכנית חלה תכנית ג/ 20967 אשר אישרה:

9 יח"ד בהיקף בניה של 1126.2 מ"ר שטחים עיקריים ו 320 מ"ר שטחי שירות. ב-5 קומות וגובה 17 מ'. נבנו 9 יח"ד בהיתר.

התכנית מבקשת:

תוספת זכויות למבנה קיים.

התכנית גובלת במגרש בעל תכנית נקודתית ג/20030 אשר אפשרה בניה ב-6 קומות.

התכנית תואמת למדיניות תכנית 210-0972604 תכנית התחדשות בניינית נהריה לעניין גובה ומס' קומות אשר נמצאת לפני דיון בוועדה המחוזית.

התכנית נמצאת בתחום הסביבה החופית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה ברח' דוד אלעזר 5, נהריה

מספר התכנית 210-1189893

1.2 שטח התכנית 1.032 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) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב

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	208775
קואורדינאטה Y	768125

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' דוד אלעזר 5, 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	דוד אלעזר	5	

שכונה דוד אלעזר, נהריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18169	מוסדר	חלק	32	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20967 ג/	102

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>10715 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/10715 בתחומה של תכנית זו.	4794	5144		12/08/1999
<u>20967 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/20967 בתחומה של תכנית זו.	7099	8241		20/08/2015
<u>21011 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21011. הוראות תכנית ג/21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253		13/12/2018
<u>103 במ/ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/במ/103 בתחומה של תכנית זו.	4371	1192		16/01/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	09: 44 18/01/2024	גינין בליש	14/09/2023	1	1: 1	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	11: 52 21/08/2023	ראמז חיראלדין	07/08/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	10: 39 01/05/2023	גינין בליש	01/05/2023	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	דניאל אוחיון			נהריה	דוד אלעזר	5	052-5344023		
	פרטי	נורית אוחיון			נהריה	דוד אלעזר	5	052-5344023		
	פרטי	דניאל בן חיים			נהריה	דוד אלעזר	5	050-3339999		
	פרטי	ספיר בן חיים			נהריה	דוד אלעזר	5	050-3339999		
	פרטי	ברוך כהן			נהריה	דוד אלעזר	5	052-2613282		
	פרטי	חנה כהן			נהריה	דוד אלעזר	5	052-2613282		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך כהן			נהריה	דוד אלעזר	5	052-2613282		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינין בליש			.	(1)		04-6029585		office@aradp lan.co.il
	יועץ תחבורה	ראמז חיראלדין	85535		חורפיש	(2)		04-9971910		office@rmze ng.co.il
	מודד	רביע רבאח	1153		כסרא- סמיע	כסרא-סמיע		052-5456232		rabee3.rabah @gmail.com

(1) כתובת: תרשיש 4 פארק תעשיות קדמת גליל..

(2) כתובת: ת.ד 193.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

תשתית תכנונית לצורך תוספת מגורים למבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה - לפי סעיף 62א.א.(א13).

2. תוספת יח"ד - לפי סעיף 62א (א) (8).

3. תוספת קומה - לפי סעיף 62א (א) (9).

4. שינוי גובה - לפי סעיף 62א (א) (9).

5. שינוי קווי בניין בהתאם למאושר בהיתר 20150152-62א (א) (4).

6. שינוי הוראות בינוי- לפי סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		102
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	102
קו בנין עילי	מגורים ג'	102

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,032	100
סה"כ	1,032	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,032.57	100
סה"כ	1,032.57	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים, משרדים בעלי מקצועות חופשיים צמודים לדירות מגורים, מרפאות קבלת חולים בבתי, פנסיונים, חניות לרכב פרטי של דיירי הבתים וחנויות שכונתיות לפי תכנית מפורטת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קומה האחרונה של הבניין תהיה בנסיגה לכיוון צפון מערב ביחס לגבול עם רח' דוד אלעזר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3) 28	(2) 5	(2) 4.5	(2) 5	(2) 5	6	20	10	45	(1) 1562.8			320	(1) 1242.8	1032	102	מגורים	ג' 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקות הגג, פיר מעלית וחדר מדרגות.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

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

- (1) 28+ מ"ר למרפסות.
- (2) לפי בניה קיימת שאושרה בהיתר 20150152, כל בניה חדשה תעמוד בקוי הבניין המפורטים בטבלה זו.
- (3) אושר בתכנית ג/20967.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1	פסולת בניין
<p>א- סידור סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לעצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח (להלן). ב- לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר. כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p>	
6.2	בינוי
<p>מאגר המים בבניין וכן חדר המשאבות, ימוקמו בהתאם לתכנון שיאושר ע"י מנהל מחלקת המים והביוב בעיריית נהריה וכן באישור רשות הכבאות. מאגר המים וחדר המשאבות, ישולבו בבניוי ובעיצובו האדריכלי של המבנה, והסתרתם תובטח לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.3	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
6.4	בינוי
<p>מתקנים טכניים יותקנו על גג הקומה העליונה. לא יוצבו מתקנים טכניים על פיר המעלית.</p>	
6.5	אדריכלות
<p>גמר תוספת הבניה יהיה בהתאם למבנה הקיים.</p>	
6.6	ניקוז
<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים ומכוסים בחומרים המוגדרים מחלחלים (החומרים שישמשו יהיו טוף, חצץ וכו') ב. שיפועי החלקה יתוכננו אל השטח המחלחל. ג. ניקוז הגגות ירוקנו באמצעות מרזבים אשר יופנו אל האזורים המגוננים והמחלחלים. ד. אזורי החניה והשטחים המרוצפים יתוכננו בחלקם מחומרים כגון אבן משתלבת בעלת אחוז ספיגות. ה. קיימת סכנת הצפה באזור כניסת רכב לחניה בצד דרום מערבי במצב קיים מפלסי הכביש ומדרכה קיימות במפלסים הנמוכים ממפלס הצפה +5.0 לכך חלק ריצוף של החצר וחלקן החניות יהיו בסכנת הצפה. כדי למנוע מסכנת הצפה צריך להגביה מפלסי כבישים וחניות באזור לעיל, וינתן זרימת מי גשם סמוך לאבן שפה לכיוון ניקוז תת קרקעי (קולטן) הקיים ברח' המעפילים מול מגרש מלון פנורמה.</p>	

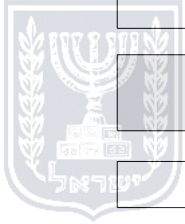
## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - תוך 4 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20