

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-1005669

איחוד חלקות, תוספת צפיפות ושטחי שירות- רחוב יסמין- נהריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005158396/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי לתב"ע ג/8241 הכולל איחוד חלקות והסדרת זכויות בניה לצורך הקמת 5 יח"ד צמודות קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד חלקות, תוספת צפיפות ושטחי שירות- רחוב יסמין-
נהריה

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 210-1005669

1.334 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

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**

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209325	קואורדינאטה X
766550	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יסמין- 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
		יסמין	נהריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18147	מוסדר	חלק	190-191	

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
ג/ 8241	28 - 27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/ 9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 851 - צפון</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 851 - צפון ממשיכות לחול.	3305	1453		27/02/1986
<u>ג/ 4427</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4427 ממשיכות לחול.	3537	1208		07/03/1988
<u>ג/ 6355</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6355 ממשיכות לחול.	3823	767		06/12/1990
<u>ג/ 8241</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8241 ממשיכות לחול.	5273	1921		18/02/2004
<u>ג/ 15798</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15798. הוראות תכנית ג/ 15798 תחולנה על תכנית זו.	5815	3334		05/06/2008
<u>ג/ 21011</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253		13/12/2018

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוליה מאירה מחמוד קוטלרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוליה מאירה מחמוד קוטלרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 44 08/09/2024	אלכסנדר טבקוב	08/09/2024	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		14: 22 18/03/2024	מנדי חמזה	30/11/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		16: 08 19/11/2023	יוליה מאירה מחמוד קוטלרמן	06/09/2023	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			שחר צח שרותי הסעות בע"מ	נהריה	הרצל	77			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שחר צח שרותי הסעות בע"מ	נהריה	הרצל	77			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יוליה מאירה מחמוד קוטלרמן	45994	מעייץ האופנה	מעלות- תרשיחא	קהילת יהדות צרפת	18	04-9573101	04-9573101	yul198030@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסי וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	077-4404770		widery770@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מנדי חמזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	בית ג'ן	(1)		04-9987011	04-9985938	office@calib eroads.com
אדריכל	אדריכל	אלכסנדר טבקוב	65739		נהריה	נחליאלי	9	04-9521260	04-9521260	aleksandr.tab akov55@gma il.com

(1) כתובת : מתחם חמזה מולת.ד. 261.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד חלקות והסדרת זכויות בניה לצורך הקמת 5 יח"ד צמודות קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א62(א)1 - איחוד וחלוקה.

א62(א)4 - קביעת/שינוי קווי בניין - קווי הבניין למגורים ישארו ללא שינוי מהתכנית המאושרת. ייקבעו קווי

בניין לגזוזטראות ולבריכות שחיה - לפי נספח בינוי.

א62(א)4 - קביעת/שינוי גובה הבניה - מ-2 קומות ל-3 קומות.

א62(א)5 - שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני- שינוי בגובה מ- 8.5 מ' + 2.8 מ' עבור עליית גג ל- 8.5 מ'.

א62(א)8 - הגדלת מספר יחידות דיור - מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד.

א62(א)9 - הקלה - תכסית מ- 27% ל- 43%. ניוד משטח עיקרי לשטח שרות בסך 20.6 מ"ר.

א62(א)13(ב)3 - הגדלת שטח שרות המותר לבנייה מ- 66.7 מ"ר ל- 145.0 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

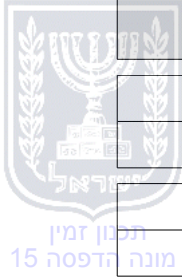
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,334	100
סה"כ	1,334	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,334.07	100
סה"כ	1,334.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. מחסנים, חניות, בריכות שחיה פרטיות (ימוקמו כמסומן בנספח הבינוי המצ"ב)	
הוראות	4.1.2
א פיתוח ונוף הוראות הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של נהריה.	
ב עיצוב אדריכלי תחול חובת בניית גג משופע עם רעפים בהתאם לציביון השכונה.	
ג עיצוב אדריכלי המתקנים הטכניים לרבות דודים יהיו מוסתרים וישמרו על ציביון השכונה, קולטי שמש יותקנו במישור מקביל על גבי הרעפים בגג.	
ד בינוי יותר הקמת מחסן בקו בניין 0.0 בתחומי המגרש, במסגרת סה"כ אחוזי ושטחי הבניה המותרים בטבלת זכויות הבניה. לא יותרו הקמת מחסנים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	
ה בינוי תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בקו בניין 1.0 בתחומי המגרש בגבול המגרש המזרחי תותר בריכת שחיה רק בתוך קווי הבניין.	
ו חניה תותר הקמת חניה פרטית מקורה בקו בניין 0.0 בתחומי המגרש, במסגרת סה"כ אחוזי ושטחי הבניה המותרים בטבלת זכויות הבניה, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת				
						צידי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(2)	(1)	3	5	43	55	145	593	1334	1	מגורים א'

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:

קו בניין לכיוון מסילת הברזל הוא 8.21 למבנה מגורים ולבריכות שחיה.
ניתן לחרוג ממנו עבור גזוזטראות ומחסן, לפי המסומן בקו כחול מקווקו בתשריט התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בניין קדמי צפוני - 4.0 מ' קו בניין קדמי מערבי - 5.0 מ' קו בניין לגזוזטראות יהיה לפי תשריט.
(2) קו בניין צידי מזרחי - 8.21 מ' קו בניין צידי דרומי - 4.0 מ' קו בניין לגזוזטראות יהיה לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

הוראות תכנוניות:

- א. כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו יבנו כמקשה אחת.
- ב. פיתוח ועיצוב המגרש והמבנה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של נהריה.
- ג. חניה תהיה לפי תקן החניה. לפחות באחד מכל 2 תאי חניה ליחיד תהיה הכנה לטעינת רכב חשמלי.
- ד. תחול חובת בניית גג משופע עם רעפים בהתאם לציביון השכונה.
- ה. המתקנים הטכניים לרבות דודים יהיו מוסתרים וישמרו על ציביון השכונה, קולטי שמש ויתקנו במישור מקביל על גבי הרעפים בגג.

6.2**איחוד וחלוקה**

- א. איחוד בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 141 לחוק.
- ב. תנאי לתעודת גמר רשום בפנקס המקרקעין.

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/נמ אתר/י 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), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין 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 על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4**אקוסטיקה**

- מחסום אקוסטי:
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הקמת חיץ ואו מיגון אקוסטי שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בגבול השטח המסומן שטח מסילת הברזל. הקמתו תחול על יזם התכנית ואו הבניה.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו עם אישור התכנית וללא הגבלת זמן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15