

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-1124833

תוספת גובה, קומה וזכויות בנייה ברח' ש"י עגנון 5 נהריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 210-1124833

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 23/07/2024

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 :

26/03/2024

להפקיד את התכנית

17/04/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005247014/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הסדרת מצב קיים במבנה ברחוב ש"י עגנון 5 על ידי תוספת גובה, תוספת קומה אחת ותוספת זכויות בניה עבור דירה מסי 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת גובה, קומה וזכויות בנייה ברח' ש"י עגנון 5 נהריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 210-1124833

1.2 שטח התכנית 1.664 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209104	קואורדינאטה X
767753	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ש"י עגנון 5, 7

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
	5	עגנון	נהריה
	7	עגנון	נהריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18172	מוסדר	חלק	229-230	

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

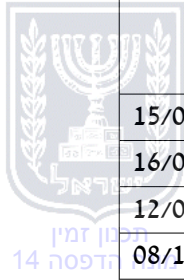
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
15/06/1978		1984	2444	מחליף את כל קביעותה	החלפה	ג/ 851
16/01/1996		1192	4371	מחליף את כל קביעותה	החלפה	ג/ במ/ 103
12/08/1999		5144	4794	מחליף את כל קביעותה	החלפה	ג/ 10715
08/11/2010		962	6158	מחליף את כל קביעותה	החלפה	גנ/ 18154
13/12/2018		4253	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21011
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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוחנן ברנדייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוחנן ברנדייס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	10/04/2024	יוחנן ברנדייס	05: 53 11/04/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2023	יוחנן ברנדייס	06: 11 10/04/2024	נספח מצב מאושר	לא

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
מגיש	פרטי	כוכב דני			נהריה	עגנון	5	04-9921997	04-9921997	kochavdann y@gmail.co m

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		נהריה	מסריק	2	04-9927695	04-9922456	archbran@za hav.net.il
מודד מוסמך	מודד	אפרייס לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32			alinor@leven berg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 הסדרת מצב קיים על ידי תוספת גובה, תוספת קומה אחת וזכויות בניה עבור דירה מס' 18 ברחוב ש"י עגנון 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בניה.
- תוספת גובה וקומה חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	99
דרך מאושרת	1001

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55	3.31
מגורים ג'	1,609	96.70
סה"כ	1,664	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.6	3.28
מגורים ד'	1,609.28	96.72
סה"כ	1,663.88	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מחסנים, חניות 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבתיים. המשרד יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. שטח המשרד יחשב כחלק מהשטח העיקרי המצוין בטבלת הזכויות.</p>
4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>1. פיתוח בהתאם להנחיות מרחביות של נהריה. 2. שטחים מגוננים יוכשרו להחדרת מי נגר עילי לפי הקיים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.



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							
						עיקרי	שרות				שרות		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	מגורים ד'			
5 (4)	5	4.5	4.5	3 (3)	34.7 (2)	30	50	4554.6	309	1179.4	(1) 3066.2	1609	99

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 גזוזטראות בשטח מכסימאלי של 14 מ"ר ליח"ד בתנאי ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12.0 מ"ר כפול מסי יח"ד = 360 מ"ר.

(2) הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת (+000) כולל ח' מדרגות וח' מעלית ומעקה תקני.

(3) ש"י עגנון 5 - 11 קומות, ש"י עגנון 7 - 7 קומות.

(4) להבלטת גזוזטראות 4.00 מ'. אושר בהיתר 20100245.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הוא תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם.

6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

1. תובטח גישה למתקנים הטכניים בגג המבנה לטובת כל השותפים במקרקעין.
2. יובטח שטח מגוון משותף שלא ישמש לחניה בשטח של כ 325 מ"ר.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

