

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0714428

מ/475 הסדרת נחלה 45 גבעת נילי



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/07/2019

להפקיד את התכנית

20/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להסדיר מבנה מגורים ויח"ד קיימת, וזאת במסגרת מניין יח"ד המוגדר לפי תמ"א 1/35 - 300 יח"ד, ובמסגרת מניין יח"ד המותר לפי התוכנית המאושרת - 2 יח"ד. יחידת הדיור השנייה נועדה לבן ממשך במסגרת נחלה מס' 45.



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 מ/475 הסדרת נחלה 45 גבעת נילי

ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0714428

שטח התכנית 6.072 דונם

1.2

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

204108 קואורדינאטה X

716911 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה במרכז מושב גבעת נילי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלונה - חלק מתחום הרשות : גבעת נילי

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת נילי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12060	לא מוסדר	חלק		35-39

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
24/02/1983	1204	2897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 920 (לרבות בנושא מרחקי הצבה מינמאליים) ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 920
04/11/2009	435	6017	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית מ/352 ממשיכות לחול	שינוי	מ/ 352



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי מנחה	06: 12 13/08/2019	רחל שלם	28/07/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	06: 56 03/01/2019	רחל שלם	03/01/2019	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	משה חיון			גבעת נילי	גבעת נילי				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה חיון			גבעת נילי	גבעת נילי				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבוניים	הבוניים (1)	32	04-6396837		rachel1shalem@gmail.com
מודד מומך	מודד	נד"ר אבו עטא	1318		כפר קרע	(2)				natheer.ab@gmail.com

(1) כתובת: מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל.

(2) כתובת: ת.ד. 555.

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 אזור המגורים בנחלה ושינוי בהוראות וזכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת השטח המיועד למגורים בנחלה
2. תוספת זכויות לשטח שירות וניוד משטח עיקרי לשטח שירות
3. שינוי קווי הבנין בשטח התכנית



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 בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,189	19.58
שטח חקלאי	4,883.84	80.42
סה"כ	6,072.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,499.99	41.17
קרקע חקלאית	3,572.84	58.83
סה"כ	6,072.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים, מוסכים פרטיים ומחסנים שימושי פלי"ח לשירותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשישים, חנויות מפעל, מלאכה ותעשייה זעירה לצורך יקבי בוטיק ובתי בד בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פעילות פלי"ח 1. לא יותר שימוש ביחידות האירוח למטרת מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת על פי תקנות סטייה ניכרת, התשס"ב, סעיף 192(1) לחוק התכנון והבניה. 2. לא תותר פעילות פלי"ח המהווה מטרד לבתי מגורים שכנים. לא יותרו שימושים לצרכי בידור ואירועים היוצרים ריכוז ו/או התקהלות בני אדם.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מיועד למבנים משקיים לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים. באזור המשקים החקלאיים יותר להקים גם תממות ובתי צמיחה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הנחיות למרחקי ההצבה מינמאליים בענפי המשק החקלאי בהתאם לטבלת ההצבה באישור משרד החקלאות. 2. שטח הקרקע שיכוסה ע"י החממות, לא יעלה על 60% משטח המגרש. 3. מרווחים וגובה מבנים באישור הועדה המקומית.
ב	תנאים למתן היתרי בניה היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיו בהתאם ללוח ההצבה של משרד החקלאות, המרווחים וגובה מבנים באישור הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעת הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת										
6	0 (3)	5	5	1	5.2 (2)	0				500 (1)	2500	1	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
6	0	4 (9)	4 (9)	2	8.5 (8)	2	22.5 (7)	6 (6)	6 (6)	120 (5)	495 (4)	2500	1	מגורים בישוב כפרי
3 (12)	2	2	2	1	6 (11)		25 (10)				895.65	3572.84	2	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר מבנה אחד לפל"ח במסגרת זכויות הבניה המותרות, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.
- מרחק בין מבני פל"ח בתחום הנחלה לא יפחת מ- 8.0 מ' או לחילופין מרחק 0 מ'. בהעדר מבנה סמוך לא יפחת המרחק מ- 5 מ' מגבול הנחלה. ניתן להקטין את המרחק בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם ל- 6 מ' או לחילופין מרחק 0 מ'. שירותי משרד, משפחתון או פעוטון יכולים להיות במבנה צמוד למבנה המגורים או בתוכו.
- מבנה חדש או מבנה מוסב לשימוש תעשייה או מלאכה (כולל בתי בד ויקבים), ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 25 מ' ממבנה מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם, בין אם בנחלה ובין אם בנחלה הסמוכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 500 מ"ר (עיקרי + שירות) לפעילות לא חקלאית לפי הפרוט הבא:
 - שירותי משרד שונים בשטח שלא יעלה על 125 מ"ר.
 - אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 20 מ"ר.
 - סדנאות לאומנות בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר.
 - שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר.
 - חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
 - מלאכה ותעשייה זעירה לצורך יקבי בוטיק (עד 30,000 בקבוקים) ובתי בד בלבד, בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת כאמור בתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת, התשס"ב, סעיף 192).
 - יותר עירוב שימושים שונים בנחלה במסגרת זכויות בניה אלו.
- גובה שיא הגג של המבנה לפל"ח לא יעלה על 5.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- כלפי הקרקע החקלאית.

(4) 220 מ"ר ליח"ד, סה"כ ל-2 יח"ד גדולות 440 מ"ר + 55 מ"ר ליחידה קטנה צמודה לאחד המבנים.

(5) 60 מ"ר לכל אחת מ-2 יח"ד הגדולות ולפי הפרוט הבא:

12 מ"ר לממ"ד, 30 מ"ר חניה מקורה, 10 מ"ר מחסן, 8 מ"ר כללי. גובה לחניה מקורה עד 2.5 מ', לשאר שטחי השירות הגובה עד 2.20 מ'.

(6) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה.

(7) תכסית מותרת לקומה 22.5% משטח המגרש + שטחי שירות.

(8) 8.5 מ' לשיא גג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח.

(9) בהתאם לתשריט.

(10) 25% תכסית מותרת למבנים קשיחים, לחממות ובתי צמיחה - שטח הקרקע שיכוסה ע"י חממות ובתי צמיחה לא יעלה על 60% משטח המגרש.

(11) באישור משרד החקלאות.

(12) לאזור המגורים בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הוראות עיצוב אדריכלי תהינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הועדה המקומית.</p> <p>2. יחידות האירוח המוצעות בבקשה להיתר יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ליחידות אירוח כפרי (צימרים) התקפים בעת מתן היתר בניה.</p>
6.2	חניה
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי הנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
6.3	חשמל
	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר תאום קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף</p>



<p>6.3 חשמל</p> <p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחיול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בעת הוצאת היתרי בניה יבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל בקשה להיתר בנייה תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים במגרש. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. העתקת עצים תהיה טעונה בקבלת אישור פקיד היערות. ביצוע עבודות העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשימות העתקה כדן.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה למבנה המגורים הדרומי יהיה הסדרת הבניה הקיימת הנוספת שללא היתר, או לחילופין הריסה בפועל של בניה זו.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תשתיות</p> <p>מים-אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשות המים ייעשה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב-תנאי לקבלת היתר בנייה הינו חיבור למערכת הביוב היישובית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז-תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.</p>	<p>6.9</p>

6.9 תשתיות	
אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.	

6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה

