

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0825372

שינוי בקו בנין - נחף, תכנית מס' בבכ/מק/10139/1/20

צפון

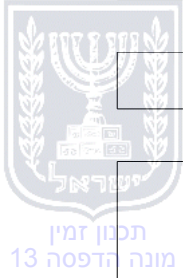
מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשנוי קוו בניין קדמי מ-5 מטר לאפס, ואחורי לפי מצב קיים, והגדלת תכסית קרקע, בגוש 20000 חלקה 119, בתחום תכנית ג/10139, שכונה מזרחית נחף



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

שינוי בקו בנין -נחף , תכנית מס' בבכ/מק/10139/20/1

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

260-0825372

מספר התכנית

0.690 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X 230668

קואורדינאטה Y 760244

1.5.2 תיאור מקום

נחף-שכנות מגרשים זוגות צעיערים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20000	מוסדר	חלק	119	170

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10139 ממשיכות לחול.	4666	4600	30/07/1998



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				עלי קשקוש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלי קשקוש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/01/2020	עלי קשקוש	13: 42 15/01/2020	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	היבא קאדרי			נחף	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת זוגות צעיערים נחף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	היבא קאדרי			נחף	(1)				

(1) כתובת: שכונת זוגות צעיערים נחף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: בית מלון פלזה נוף הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה גיאודטית	עורך ראשי	עלי קשקוש		עלי קשקוש	נחף	נחף		04-9984066		kashkoosh119 9@gmail.co m



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה גיאודטית	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh119 9@gmail.co m

(1) כתובת : נחף 20137.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	לפי מגורים א' בתכנית ג/10139

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**

שינוי בקוו בניין קדמי להסדרת מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוו בניין מ-5 מטר לאפס



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי
דרך מאושרת	2	קו בנין תחת/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	2	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ב'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	272.72	39.54
מגורים ב'	417.1	60.47
סה"כ	689.82	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	272.19	39.49
מגורים ב'	417.11	60.51
סה"כ	689.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירה שבה מתגורר העוסק באותו מקצוע. - חניות בתחום המגרש - חזית מסחרית : תתאפשר פתיחת עסקים קמעונאיים בקומה התחתונה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכניסה הקובעת לבניין תהיה בהתאם למצב הקיים מהכביש עד למפלס קומת המגורים, באמצעות מדרגות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח לדרכים וחניה -ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, מסלולי אופניים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון : תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			3 (5)	10 (6)
(7)	(7)	(7)	(7)	3				(4)	(3)	20 (2)	100 (1)					

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

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המרחבית להעביר שטחי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך.
הגובה המרבי של הבניין יימדד מגובה 0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר.

(2) הערך מתייחס למ"ר.

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח.

(4) הערך מתייחס ל% מתא שטח.

(5) למגרש.

(6) קומות מסד 2.2 מ'.

(7) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

מחסנים ובנייני עזר :

תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד ובתנאים הבאים :

המחסן יבנה כחלק מהבניין, שטחו יחשב כשטח שרות גודלו לא יעלה על 10 מ"ר וגובה לא יהיה מעל 2.2 מ', לא יותרו מבני עזר לבד ממבני חניה, מרתף או מחסן.

מרתף :

מותרים מרתפים לפי תקנות הבניה, גובה המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית במגרש וגובהו הפנימי לא יעלה 2.2 מ', אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים עסק או מחסן סיטונאי.

קומת המרתף לא תחשב במינון הקמות המותר אך תחשב במסגרת שטחי השרות. במידה ויבנה מרתף לא תותר בנית מחסן דירתי חיצוני. צורת הגג-הגגות יהיו שטוחים אן משופעים. במידה ויבוצע גג משופע כוון שיפוע הגג יהיה ניצב או מקביל לכוון כביש הגישה. חומר הגג המשופע -רעפי חרס או בטון.

תורשה הקמת קומת עמודים עבור חניה לרכב לא תורשה השארת מסדים פתוחים.

חומר קירות חוץ : חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיה אבן מקומית מסותת טיח או צבע מותז בהיר. ידרש שימוש באבן מקומית בקומת הקרקע במקרה של קו בניה 1 מ'.

דודי שמש : בגג משופע ישולבו הקולטנים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו במסור.

גדרות-חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לשרות הציבור יהיו בהתאם לנספח הנופי מאבן מקומית ומעקות ובתאום עם מהנדס המועצה.

תליית כביסה-פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש-באופן שאינו נראה מהכביש .

מיכלי גז ודלק -מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מהכביש .

אשפה- איסוף אשפה יעשה ע"י מ.מ.נחף במיכלים של 400 ליטר בגדר הפונה לכביש יוכנו גומחות למיכלי האשפה בהתאם עם מהנדס המועצה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י חוק התכנון והבנייה ותקנות חנייה התקפות ביום הוצאת ההיתר.

6.3**חשמל**

א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .
ב.תחנות השנאה

1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .

2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .

3.על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .

ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-



6.3	חשמל
	לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקןמציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עיליון / 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 למגבלות הקבועות בסעיף זה .
6.4	ביוב
	לפי תכנית ג' /10139
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית .
6.6	תסקיר השפעה על הסביבה
	לפי תכנית ג' /10139
6.7	תשתיות
	1. פילוס ניקוז : א. פילוס וניקוז הקרקע יעשה עד התחלת הבניה עפ"י תכנית מאושרת. ב. פיתוח השטח יעשה כך שניקוז האתר ישולב במערכת הניקוז הטבעית, וחיבור אל מערכת הניקוז העירונית-עילית, או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס המועצה. ג. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח הניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.7	תשתיות
	2. ביוב : כל בנין בשטח המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם עם הוועדה המקומית רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא בהצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. לא יאושר פתרון ביוב במסגרת בור רקב/סופג. 3. מים : הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמים עם תכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות ובכפיפות ולהוראות ממשלתיות ועירוניות הנוגעות בנושא. 4. סילוק אשפה : יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ-100 מ' אחת מהשנייה האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית. בקשה להיתר בניה תחייב הצגת מיקום מיכלי האשפה. 5. אספקת גז : א. לכל בנין יקבע פתרון לבלוני הגז. ב. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	לפי תכנית ג' 10139
6.9	היטל השבחה
	הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי