

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0917955

מ/מק/177 - גבעת ניל"י, דהאן, שינוי קו בנין בנחלה 57



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
מנשה-אלונה  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בנחלה מס' 57 בגבעת ניל"י אשר לה מגרש בן ממשך מס' 57א ולא בוצעו בה פיצולים, קיימות חריגות בניה מעבר לקוי הבנין המותרים בתכנית התקפה.  
תכנית זו מבקשת שינוי קוי בנין לטובת לגליזציה למבנים הקיימים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מ/מק/177 - גבעת ניל"י, דהאן, שינוי קו בנין בנחלה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0917955

שטח התכנית 1.2  
6.107 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

204075 קואורדינאטה X

717185 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 57 ממוקמת במרכז גבעת ניל"י.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלונה - חלק מתחום הרשות : גבעת ניל"י

נפה חדרה

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
12060	מוסדר	חלק		24-29

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
920 ג/	57

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1.1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/920
04/11/2009	435	6017	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/352. הוראות תכנית מ/352 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל מסורי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 37 27/06/2021	טל מסורי	01/04/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		07: 49 27/06/2021	טל מסורי	01/11/2020	1	1: 500	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	מרדכי דהאן			גבעת ניל"י	גבעת ניל"י	57	050-5674090	050-5674090	revitaldahan5267@gmail.com
	פרטי	דניאלה דהאן			גבעת ניל"י	גבעת ניל"י	57	050-5674090	050-5674090	revitaldahan5267@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי דהאן			גבעת ניל"י	גבעת ניל"י	57	050-5674090	050-5674090	revitaldahan5267@gmail.com
פרטי	דניאלה דהאן			גבעת ניל"י	גבעת ניל"י	57	050-5674090	050-5674090	revitaldahan5267@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל מסורי		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	עבד עסלי	611		כפר קרע	(1)		050-5263289	050-5263289	asale10@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 194.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 קו הבנין בנחלה לטובת הסדרת בניה קיימת ע"פ סעיף 62א (א) (4).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה ל 0-3 מ' בהתאם לתשריט במקום 4/8 מ'.
- שינוי קו בנין קדמי (מזרחי) נקודתית ל-2 מ' במקום 6 מ' לטובת הסדרת בניה קיימת.
- שינוי קו בנין צידי (דרומי) נקודתית בשטח החקלאי ל-0 במקום 2 מ' לטובת הסדרת בניה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1A
קרקע חקלאית	1B

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,560	25.54
שטח חקלאי	4,547	74.46
סה"כ	6,107	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,560.62	25.55
קרקע חקלאית	4,546.29	74.44
סה"כ	6,106.92	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- מבני מגורים, מוסכים פרטיים ומחסנים ע"פ תכנית תקפה ג/920. - שימושי פל"ח ע"פ תכנית תקפה מ/352.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - הוראות לפל"ח בהתאם לתכנית תקפה מ/ 352. - קווי הבנין בהתאם לתשריט מצב מוצע וטבלה מס' 5. - הוראות בניה בהתאם לתכנית ג/ 920 למעט מה שתכנית זו משנה. - הגישה לכלל השימושים בנחלה תתאפשר מחזית הנחלה בלבד.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	- מבנים משקיים לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים, חממות ובתי צמיחה ע"פ תכנית תקפה ג/ 920. - שימושי פל"ח ע"פ תכנית תקפה מ/352.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - הנחיות למרחקי ההצבה מינמליים בענפי המשק החקלאי ע"פ הטבלה בתכנית תקפה ג/920 התקפה ובכפוף לאישור משרד החקלאות. - שטח הקרקע שיכוסה ע"י החממות, לא יעלה על 60% משטח המגרש. - תותר פעילות פל"ח ע"פ תכנית תקפה מ/352 - השטח המותר לפל"ח כולל את תחום המגורים בנחלה ואת השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים. סך השטח המותר בכל נחלה יהיה 3 דונם, כולל תחום המגורים. תנאי לאישור שימושים לא חקלאיים בשטח החקלאי הצמוד למגורים בנחלה יהיה בינוי בצמידות לבינוי הקיים או המתוכנן על פי תכנית בינוי. - הגישה לכלל השימושים בשטח החקלאי תתאפשר מחזית הנחלה בלבד.



## 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	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי					
6 (6)	3 (5)	5	5	2	8.5 (4)	1 (3)	22.5	60 (2)	45 (1)	1560	1A	מגורים ביישוב כפרי
									500 (7)		1A	מגורים ביישוב כפרי
3 (12)	2	2	2 (11)	1	6 (10)		25 (9)		1137 (8)	4547	1B	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 45% משטח המגרש עיקרי+שירות.
- (2) 60 מ"ר ליח"ד: 12 מ"ר לממ"ד, 30 מ"ר לחניה מקורה, 10 מ"ר למחסן, 8 מ"ר כללי לבליטות, מתקני שירות וכדי מתוך 45% עיקרי.
- (3) יח"ד גדולה + יחידה קטנה צמודה בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר ושאינה נספרת.
- (4) לגג משופע ו-7 מ' לגג שטוח.
- (5) 0-3 מ' לגבול תא שטח 1B ע"פ התשריט.
- (6) 2-6 מ' ע"פ התשריט.
- (7) בהתאם לתכנית מ/352.
- (8) 25% משטח המגרש.
- (9) למבנים קשיחים, לחממות ובתי צמיחה מותר תכסית עד 60% ע"פ תכנית תקפה ג/920.
- (10) באישור משרד החקלאות.
- (11) או י'0 ע"פ תשריט תכנית זו.
- (12) 0-3 מ' לגבול תא שטח 1A ע"פ התשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>תנאי למתן היתר בנחלה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה או הסדרתם בהתאם לתכנית תקפה. הפקדה או אישור תכנית זו אינה מהווה הסדרה של המבנים ע"פ חוק.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר 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 מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום</p>	

6.3	חשמל
	<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.  אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.  אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר 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 למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  כל ההנחיות בהתאם ובכפוף לתמ"א/1 התקפה.</p>
6.5	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים במגרש.  מתן היתר הכרוך בעקירה או בהעתקה של עץ/עצים יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות ביצוע עבודות הכריתה/העתקה לאחר קבלת התרי בניה ורשימות כריתה כדן.</p>
6.6	<p><b>פסולת בניין</b></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.  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).  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>
6.7	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

עד 12 חודשים מאישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8