

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0503318

שינוי קוו בנין-נחף

צפון

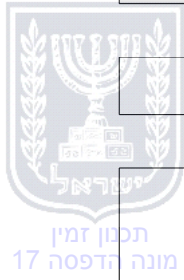
מחוז

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

שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט  
שנוי גובה מבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שינוי קוו בנין-נחף

שם התכנית

1.1

260-0503318

מספר התכנית

0.690 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4 א

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	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	230375
קואורדינאטה Y	760200

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

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
19122	מוסדר	חלק		51

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/12/1999	1821	48342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10388 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10388
06/07/2004	3323	5311	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11242 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11242

הערה לטבלה:

התוכנית נמצאת בתחום תוכנית בכ/ג/11242/3 תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות בכ/ג/11242/3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלי קשקוש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלי קשקוש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19/06/2017	עלי קשקוש	21/02/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	חוסין קשקוש			נחף	(1)	1	04-9984066		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחף.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסין קשקוש			נחף	(1)	1	04-9984066		

(1) כתובת: נחף.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חוסין קשקוש			נחף	(1)	1	04-9984066		

(1) כתובת: נחף.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

- 1-שינוי בהוראות הבניה באזור מגורים
- 2-מתן לגיטמציה למבנה קיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1-שינוי בהוראות הבניה באזור מגורים
- 2-שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62 א (א) 4א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	190	27.54
מגורים ב'	500	72.46
סה"כ	690	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	190.52	27.60
מגורים ב'	499.82	72.40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	690.34	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



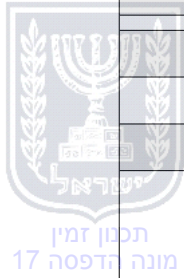
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת בתי מגורים. לפי זכויות על פי תוכנית המתאר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> הקמת שני מבני מגורים במגרש ששטחו נע בין 400-800
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועה מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי																	
(2)					13	10	(1) 3	50	150		%	30%	120%	250	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

הערות כלליות:

שטח הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובנייה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישת התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (2) למגרש.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

1. תשתיות על למגרש : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור תשתיות כגון כביש סלול , ביוב מים וחשמל ? מבוצעות וקיימות בפועל ? עד למגרש נשוא הבקשה להיתר .  
 2. נגישות מוטורית : תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הוא הבטחת נגישות מוטורית לכל חלקה .

**6.2 חניה**

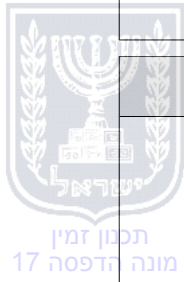
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3 חלוקה ו/ או רישום**

איחוד וחלוקה : תחול על חלקות שצורתן הגיאומטרית אינה מאפשרת בניה למרות שטח מינימלי תקני ( חלקות ארוכות וצרות ) . בחלקות צרות מ- 10 מטר יהיה איחוד וחלוקה עם חלקה שכנה אחת לפחות . בחלקות ברחוב גדול מ 10 מ' אך קטן מ- 13 מ' , איחוד וחלוקה יהיו תנאי באם חסרה הסכמת בעלי חלקה שכנה , לקו בניין צידי 0 לכוון חלקתם (מרווח אפס בהסכמה) . לא יינתנו היתרי בניה במקרקעין הנמצאים בבעלות של מספר שותפים ללא תשריט חלוקה מאושר שמטרתו חלוקת נטל ההפרשות לצרכי דרך באופן יחסי , על פי חלקים של השותפים במקרקעין .

**6.4 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 :-  
 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/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 מצפה      5.0 מ'  
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי 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'



6.4	חשמל
	<p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' 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'</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת 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 כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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>
6.5	ניקוז
	<p>1. מים:</p> <p>מקור המים חברת מקורות מהרשת הקיימת בכפר. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>
6.6	ביוב
	<p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכן.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.7	הוראות פיתוח
	<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לביוב, דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכות לכן.</p> <p>הוראות התכניות המאושרות ג/ 11242 ו- 10338 שלא שונו מכח תכנית זו תמשכנה לחול על</p>

<b>6.7</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	התכנית".
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח? וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .
<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	הוראות התכניות המאושרות ג/11242 ו ג/10338 שלא שונו מכח תכנית זו תמשכנה לחול על התכנית.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי

