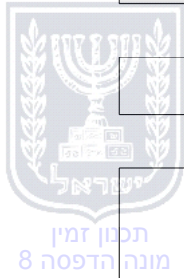


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0544528

שנוי בקוו בנין-נחף



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
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

שנוי בקווי בנין-נחף
והגדלת תכסית 45.5%



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



שנוי בקוו בנין-נחף שם התכנית **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

260-0544528 מספר התכנית

0.722 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת סוג התכנית **1.4 סיווג התכנית**

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9 לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

229525 קואורדינאטה X

759575 קואורדינאטה Y

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

נחף - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

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
19142	מוסדר	חלק		27-28

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/2004	3181	5306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11243 ממשיכות לחול.	שינוי	11243 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גמאל קאדרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גמאל קאדרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה מאושר	28/08/2017	עלי קשקוש	13/08/2014		1: 500	רקע	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	12/06/2017	גמאל קאדרי	12/06/2017		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	אימן סעיד			נחף	(1)		04-9984582		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נחף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אימן סעיד			נחף	(1)		04-9984582		

(1) כתובת : נחף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אימן סעיד			נחף	(1)		04-9984582		

(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	גמאל קאדרי			נחף	זוגות צעירים		046325639		jamal.kadry@gmail.com
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת : נחף.





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 א'	לפי תכנית ג/11243

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

שני בקווי בנין והגדלת תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שני בקווי בנין

2. הגדלת תכסית קרקע



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	200
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	133.92	18.55
מגורים א'	588.06	81.45
סה"כ	721.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	133.92	18.55
מגורים א'	588.06	81.45
סה"כ	721.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' אשר ישמש להקמת מבנים למגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות שמשרתם את בנייני המגורים כגון: מעליות, חדרי מכונות, הסקה, מחסנים . הועדה המקומית תהיה רשאית להתר הקמת חניות מזון, מכוני יופי, מרפאות פרטיות ומשרדים של בעלי מקצועות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	השטחים המוסמנים בתשריט בצבע אדום או אדום וירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן ישמש לתנועה מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל . 1. לאחר יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות סבילת הדרך, החזקתה ותיקונה. 2. חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטר ריהוט רחוב כגון: סככות צל, תאי טלפון, ספסלים עמודי תאורה ותמרורים. 3. חרף האמור בסעיף (1) יתרו קוי שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר)תשכ"ז 1967.
4.2.2	הוראות



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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	6	45.5	120	0	20	100 (1)	400	100	מגורים אי
0	(2)	(2)	(2)	4										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית..
- (2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	תנאי להקמה
	תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לביוב, דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבנייה ולתקנות החנייה התקפות בזמן הוצאת ההיתר תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבנייה ולתקנות החנייה התקפות בזמן הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	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 .
6.5	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/תכנון זמין מונה הדפסה 8 או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תנאי למתן היתר בניה בתחום פרוזדור קו חשמל מתח גבוה הינו אישור חברת החשמל. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ)2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

6.5

חשמל

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

ה. בתוכנית מקומית המשנה ייעודו של שטח פתוח לשטח בנוי או בכל מקרה של בקשה לקבלת היתר

בניה מגבול השטח האסור לבניה כנ"ל אך במרחק הקטן מ-50 מי מציר קווי חשמל קיים בקווי חשמל

מתח גבוה, עליון ועל, יפנה מוסד התכנון לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות בדבר המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתוכנית או בהיתר.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1.מים:

מקור המים חברת מקורות מהרשת הקיימת בכפר .
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית .

החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

2.ניקוז:

תנאי לקבלה היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	3.ביוב :
	תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכן .
6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

