

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/06/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

26/08/2021

תכנית מס' 260-0911123

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי זכויות והוראות בניה-נחף

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת נקודתית שמטרתה הסדרת חריגת אחוזי בניה ולתת לגיטימציה לבניין קיים-ישוב נחף.
-התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה העיקריים ל- 190%.
-שינוי מס' קומות מ-3 ל- 4 וגובה מבנה ל- 15 מ' ללא יציאת גג.
-הגדלת תכסית קרקע מ-50% ל-55%.
-התאמת קווי הבניין לפי המצב הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי זכויות והוראות בניה-נחף
ומספר התכנית		

מספר התכנית	260-0911123
-------------	-------------

שטח התכנית	0.589 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	230578
קואורדינאטה Y	760353

1.5.2 תיאור מקום

נחף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות : נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת מגרשים (אלקלעה)-נחף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20000	מוסדר	חלק	133	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

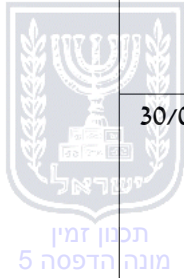
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10139, בתחום של תכנית זו בלבד .	4666	4600	30/07/1998
ג/ 6537	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6537, בתחום של תכנית זו בלבד .	4028	4113	30/07/1992



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				אסעד אסדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסעד אסדי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/01/2021	אסעד אסדי	11: 08 14/01/2021		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נעמאת חסן קיס			נחף	(1)				
	פרטי	סאלח טאהט קיס			נחף	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד: 427.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעמאת חסן קיס			נחף	(1)				
פרטי	סאלח טאהט קיס			נחף	(1)				

(1) כתובת: ת.ד: 427.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נעמאת חסן קיס			נחף	(1)				
בעלים		סאלח טאהט קיס			נחף	(1)				

(1) כתובת: ת.ד: 427.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	049881584		A0522475539@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)				a0522475539@gmail.com
מהנדס תנועה מומחה	מהנדס	רביע עמריה	120135		אבטין	(2)				rabia11-11@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 902.

(2) כתובת : ת.ד. 193.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

מתן לגיטימציה ע"י תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הגדלת אחוזי בניה.

-הגדלת תכסית קרקע .

-הגדלת גובה מבנה.

-שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

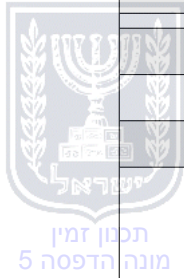
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	133	להריסה
דרך מאושרת	1701	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1701	להריסה
מגורים ב'	133	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	184	31.24
מגורים א'	405	68.76
סה"כ	589	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	184.03	31.22
מגורים ב'	405.39	68.78
סה"כ	589.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה הקומה הנמוכה ביותר במבנה תשמש לרווחת הדיירים כגון: חניה, אחסנה ביתית, קומת משחקים פתוחה וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, מסלולי אופניים, נטיעות, 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	15 (2)	3 (1)	55	210	50	0	18	142	405	133	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

-תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי שהיקף הזכויות בין עיקרי לשירות נשמר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומת עמודים.

(2) ללא יציאת גג.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה 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 מטה :
מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן / מציר הקו.

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : 5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 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'

כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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 בניה 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת 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

6.2

חשמל

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)

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.4

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינה הריסת הבינוי החורג לתחום הדרך והבינוי המונע את מימוש החניה

6.6

תשתיות

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

נגר עילי: יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.

ביוב : תנאי להוצאת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה: 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 פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה

