

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0964791

שינוי קווי בניין , הגדלת תכסית והתוויית זיקת הנאה - נחף

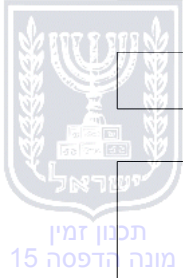
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בבכ/מק/ 25/21/11242 תכנית לשינוי קווי בניין , הגדלת תכסית קרקע, והתווית זיקת הנאה בחלקות 50,51,76 - נחף



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית והתווית זיקת הנאה -
נחף

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

260-0964791

מספר התכנית

0.670 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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 230407

קואורדינאטה Y 760327

1.5.2 תיאור מקום

כפר נחף שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחף			

שכונה שכונה אלבאלוע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19122	מוסדר	חלק		50-51, 76

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	פרק	תאריך
ג/ 11242	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11242 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5311	3323		06/07/2004

הערה לטבלה:

תכנית ג/בכ/3/11/11242 המאושרת אינה מופיעה באתר משרד הפנים אך היא התכנית המאושרת וחלה תאריך 05/02/2011. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/בכ/3/11/11242 בתחומה של תכנית זו בלבד.



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				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100		10/08/2022	שאדי אבוריש	15: 46 17/08/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/04/2022	שאדי אבוריש	15: 26 17/08/2022		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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית נחף	נחף		1	04-9996931		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 146.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש	49829	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117		eng.sh1976@gmail.com
מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	מוניר עיסה	1446		נחף	(1)		04-9984066	1534-9984066	moneerisa@gmail.com

(1) כתובת: כפר נחף ת.ד. 568.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קביעת זכות מעבר והגדלת תכסית ושינוי קווי בניין בחלקות 50,51,76 - נחף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין בשטח מגורים עפ"י סעיף 62א (א) 4.

- הגדלת תכסית של בניה ע"פ סעיף 62א (א) 9.

- הוספת זכות מעבר ברוחב 4 מטר עפ"י סעיף 62א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11, 10
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	11, 10
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	561.85	83.78
מגורים מיוחד ומבנה ציבור	108.74	16.22
סה"כ	670.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	561.86	83.78
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	108.75	16.22
סה"כ	670.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

ישמש להקמת מבנים למגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות שמשרתים את בנייני המגורים כגון, חדרי מכוניות , הסקה, מחסנים . הועדה מקומית תהיה רשאית להתיר הקמת חנויות מזון, מכוני יופי, מרפאות פרטיות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים באזור הנ"ל.

4.1.2**הוראות****4.2 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור****4.2.1****שימושים**

ישמש להקמת מבנים אשר בחלקם ישמשו לצורכי ציבור כגון : גן ילדים, מרפאה, מועדון או תחנה לאם ולילד, לפי צרכי הישוב.

לחלקי הבניין אשר ישמשו צרכי ציבור תהיה כניסה נפרדת ותחול חובות סידורים לנכים. מימוש כל השטח המיועד לצורכי ציבור בשלב הראשון לבניה יהיה תנאי להיתר בניה של המגורים כולם או חלקם.

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	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	8 (2)	4	46	120			20	100	(1) 400	10	מגורים ב'	מגורים ב'
					24	14		30	230			46	184	(1) 600	20	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

תא שטח 20 (מגורים ומבנים ומוסדות ציבור) זכויות והוראות הבניה יהיו לפי תכנית ג/11243 וכי שטח זה הנו חלק מהשטחים הסמוכים ולא יכול לתפקד באופן עצמאי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ-250 מ"ר.

(2) 4 יח"ד למגרש מנמלי.

(3) לפי המסומן בתשריט.

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****זיקת הנאה**

א. יותר מעבר רכב והולכי רגל לצורך נגישות למגרשים, ברצועה הצמודה לגבולות המגרשים, עפ"י המסומן בתשריט, במגרשים הבאים: 20,11,10

ב. במקרה של סתירה בין קו הבניין ורוחב הרצועה המיועדת למעבר, קו הבניין, עבור המגרש למגורים, יהיה רוחב הרצועה המסומנת בתשריט.

6.2**הוראות בינוי**

הוראות ארכיטקטוניות:

1. תשתיות על המגרש: 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 התוכנית הוא הבטחת נגישות מוטורית לכל חלקה.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

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

אשפה:

סידורי אשפה 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 מסודר.

6.4**חשמל**

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

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

א. לא ינתן 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



6.4	חשמל
	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 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 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' ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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 יחוקלו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרב מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.5	חניה
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה עפ"י הנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה -הבטחת מקומות חנייה בתחום המגרש
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	חלוקה ו/ או רישום
	איחוד וחלוקה : תחול על חלוקת שצורתן הגיאומטרית אינה מאפשרת בניה למרות שטח מינימלי תקני (חלוקת ארוכות וצרות). בחלקות צרות מ- 10 מטר יהיה איחוד וחלוקה עם חלקה שכנה אחת לפחות. בחלוקת ברוחב גדול מ- 10 מ' אך קטן מ- 13 מ', איחוד וחלוקה יהיו תנאי באם חסרה הסכמת בעלי חלקה שכנה, לקו בניין צידי אפס לכיוון חלקתם (מרווח אפס בהסכמה).



6.9 חלוקה ו/ או רישום	
לא יינתנו היתרי בניה במקרקעין הנמצאים בבעלות של מספר שותפים ללא תשריט חלוקה מאושר שמטרתו חלוקת נטל ההפרשות לצרכי דרך באופן יחסי, על פי חלקם של השותפים במקרקעין.	
6.10 הפקעות ו/או רישום	
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.	
6.11 הנחיות מיוחדות	
תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישות תוכנית כוללת לביוב, דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישור תכנית זו.	

