

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1147156

הארכת והרחבת דרך בגוש 17202 חלקות 7, 8 ניין

צפון

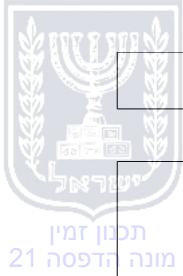
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

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

הארכת דרך לצורך גושה לתאי שטח 100, 101 והגדלת שטחי ציבורי פתוח בכפר ניין בגוש 17202, חלקות 7, 8, 9 ואיחוד חלקות 8, 9 שהינן בבעלות אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	ומספר התכנית

מספר התכנית	251-1147156
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
-------------------	-----

3.483 דונם

סיווג התכנית	1.4
---------------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5)
----------------------	---

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-------------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

232858

קואורדינאטה X

726169

קואורדינאטה Y

מערב ניין

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

בוסתן אל מארג' - חלק מתחום הרשות: ניין

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניין			

שכונה ניין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17202	מוסדר	חלק	7-9	6, 44

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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/ 13119	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13119 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים.	5452	233		03/11/2005
ג/ 7033	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7033 ממשיכות לחול.	4326	4428		10/08/1995



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				שריף ראשד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שריף ראשד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	27/06/2023	פתחי חוג'יראת	08: 50 27/06/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/09/2023	שריף ראשד	09: 53 20/09/2023		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 אזורית בוסתאן אלמרג'	דחי				04-6295817	irshied75@gmail.com
	פרטי	עלי עומרי (2)			נין		7			omaribashar6@gmail.com
	פרטי	עפו עומרי (3)			נין		8			omaribashar6@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר דחי.

(2) כתובת: כפר ניין ת.ד. 1355.

(3) כתובת: כפר ניין ת.ד. 1201.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית בוסתאן אלמרג'	דחי	(1)			04-6295817	irshied75@gmail.com
פרטי	עלי עומרי			נין	(2)	7			omaribashar6@gmail.com
פרטי	עפו עומרי			נין	(3)	8			omaribashar6@gmail.com

(1) כתובת: כפר דחי.

(2) כתובת: כפר ניין ת.ד. 1355.

(3) כתובת: כפר ניין ת.ד. 1201.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com
	שמאי	פתחי חוג'יראת	1648		כפר מנדא	(1)				

(1) כתובת: כפר מנדא מרכז ת.ד. 905.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הרחבת והארכת דרך לצורך מתן גישה למגרשים לחלקות 7, 8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית איחוד חלקות 8,9 (חלקות בבעלות אחת)
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) 4
- הגדלת השטח המותר לבנייה במועצה אזורית 62א(א) 17
- שינוי גובה בניין לפי סעיף 62א(א) 4(א)
- שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א) 5
- הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א) 2
- הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א(א) 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102 - 100
שטח ציבורי פתוח	303
דרך מאושרת	202, 200
דרך מוצעת	201
דרך משולבת	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102, 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	565.92	16.25
דרך משולבת	117.11	3.36
מגורים א-2	2,608.7	74.90
שטח ציבורי פתוח	191.27	5.49
סה"כ	3,483	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	565.69	16.24
דרך מוצעת	55.63	1.60
דרך משולבת	117.11	3.36
מגורים ב'	2,548.56	73.17
שטח ציבורי פתוח	196.12	5.63
סה"כ	3,483.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יעוד שטחים אלה הוא לבית מגורים, תותר בניית מועדונים פרטיים או חברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים וחניה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מיכון חקלאי חנויות ובתי מלאכה כדלקמן: - חנויות מזון וקיוסק. - מספרות ומכוני יופי. - בתי מרקחת. - חנויות לספרים, עיתונים וצרכי כתיבה. - סנדלרים. הוועדה רשאית להתיר הקמת חנויות מזון ועסק בלתי מזיקים ולא רועשים באזור המגורים- בהתאם לפי ראות עיניה, ונדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי שימושים העלולים להוות מטרד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. פרגולות : יותרו מרפסות גג או מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות- הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ובאישורה של הוועדה המקומית. ב. במקרה של התרת שילוב יעוד אחר במבנה המגורים , תותר קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי שאינו עולה על 5.20 מ', עם אפשרות לגלריה ואז גובה ומס' קומות יהיה זהים ליעוד מגורים משולב במסחר לפי תכנית ג/13119.
ב	חניה שטחי חניה : א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה ביום הוצאת היתר הבניה. ב. גובהו של מוסף נפרד לא יעלה על 2.5 מ'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי שירות, נטיעות, גינון וגנים ציבוריים, שדרות וכיכרות, מתקנים למנוחה והצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מגרשי משחק, מגרשי ספורט, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מתקני דרך, מתקני תשתיות, ומתקני פינוי פסולת, נטיעות, מדרכות, תחנות אוטובוס .

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מתקני דרך, מתקני תשתיות, ומתקני פינוי פסולת, נטיעות, מדרכות, תחנות אוטובוס.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מתקני דרך, מתקני תשתיות, ומתקני פינוי פסולת, נטיעות, מדרכות, תחנות אוטובוס.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
											מעל הכניסה הקובעת	מפלגות		מפלגות	קדמי	אחורי
		גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	100	1026	400	87	20	107	70	2 (1)	5	13	4	4	3	2	(2)	(2)
מגורים ב'	101	770	400	80	20	100	70	2 (1)	5	13	4	3	3	3	(2)	(2)
מגורים ב'	102	752	400	87	20	107	70	2 (1)	5	13	4	2	2	(2)	(2)	(2)

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:

- גובה בניין יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוך מבניהם

- ניתן להקים מבנה עזר בשטח של 30 מ"ר בקומה אחת

- במידה ויותר שימוש נוסף למבנה בקומת קרקע - תותר קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי שאינו עולה על 5.20 מ' עם אפשרות לגלריה ואז גובה הבניין יהיה 12.2 מ' לגג שטוח ו- 14 מ' לגג רעפים ומספר קומות יהיה, קומת קרקע מסחרית + 2 קומות מגורים ומרתף

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש מינימלי.

(2) כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. שטחי חניה:

א. החניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנות מקומות חניה, בתחומי המגרשים. מספר מקומות חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ב. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.50 מ'. ג. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

2. איסור פגיעה במבנה בעל ערך ארכיטקטוני: לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בניין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בניין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי הקמרון עצמו או הקשתות.

3. בנייה על גבי מבנה אבן:

א. לא תותר בניית קומה נוספת מעל בניין אבן, אלא ע"י שימוש באבן. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים, בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

4. גדרות: הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתן של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבנייה שלהן.

5. קולטי שמש: ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.

6. מעקה גג: לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י חוק התכנון והבניה.

7. פרגולות: יותרו מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ובאישורה של הועדה המקומית. מונה

8. נטיעת עצים ושמירתם:

א. הועדה המקומית רשאית, במקרים מסוימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים או צמחים אחרים המפריעים לדרך.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.

ניקוז של קרקע עתידיים לנצל לפעולות בנייה, יטופל לפני התחלת הבנייה כפי שתאשר הועדה

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

המקומית. תהיה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר בנייה על קרקע הזו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

3. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטופלו בו עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הוועדה המקומית. הייתה הוועדה סבורה שטיבה ומיקומה של הקרקע שבתחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד תהיה סמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. בשטח יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית ובאישור מהנדס הוועדה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה

6.3

איחוד וחלוקה

במסגרת תשריט חלוקה ניתן יהיה לעשות חלוקה נוספת של המגרשים המוצעים לפי גודל מגרש מינימלי.

בתא שטח מספר 101 ניתן יהיה לעשות איחוד וחלוקה עתידית עם החלקות הצמודות לאפשר הקמת מבנים.

הוצאת היתרי בניה בתא שטח 101 כרוכה באיחוד וחלוקה עתידית עם החלקות הגובלות.

6.4

ניהול מי נגר

מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחומי המגרשים / מתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין

6.6

הנחיות מיוחדות

עבודות פיתוח :

תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי ריהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס לצורך איסוף ילדים לבית ספר, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.

הוראות הבניה ועמידה בתקנים : בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי ל שלד ומעטפת הבניין ומערכותיו, יבוצעו

על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון ובניה ובהתאם לתקן הישראלי.

חומרים ושיטות הבניה :

הבניין מחויב לעמוד בת"י ישראלי 413 לרעידות אדמה.

הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים : א. רעש : בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר ,

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.6	הנחיות מיוחדות
	1990 ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים. מבנים מסוכנים: הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בניין רעוע המהווה, לדעתה, מקור לסכנת נפשות להסתלק ממנו תוך זמן סביר שייקבע לכך, ובאם לא ייענה לפנייתה, תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעליו בהוצאות. מבנים להריסה: הוועדה המקומית לתפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. במקרים מסוימים יקבע ביצוע ההריסה בפועל כתנאי למתן היתר בניה ו/או מימוש התכנית.

6.7	הנחיות מיוחדות
	ב. זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. חומרים רעילים ומסוכנים: יפורטו סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטת טיפול, ואמצעים למניעת זיהום הסביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ייערך סקר סיכונים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה הוראה מנחה

תכנון זמין
מונה הדפסה 21