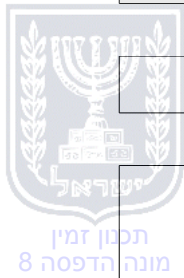


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1136977

שינוי קו בנין בחלקה 40 בגוש 19125 בנחף בבכ/מק/11244/22/59



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005254818/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין בגוש 19125 חלקה 40 בנחף, לפי המסומן בתשריט



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

שינוי קו בנין בחלקה 40 בגוש 19125 בנחף בבכ/מק/ 59/22/11244	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
260-1136977	מספר התכנית	
1.525 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	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

230350 קואורדינאטה X

760010 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית בנחף ליד ביי"ס יסודי ג**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלמריג'	נחף

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19125	מוסדר	חלק		40, 42

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/10/2003		21	5228	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11244 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11244

הערה לטבלה:

תכנית מספר - ג/בכ/5/11/11244 - סוג היחס החלפה .
תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/בכ/5/11/11244 בתחום של תכנית זו , כל שאר הוראות תכנית ג/בכ/5/11/11244 ממשיכות לחול .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיא אסמאעיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיא אסמאעיל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 41 08/08/2023	יחיא אסמאעיל	05/11/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	סמיר עבאס (1)			נחף	אלמריגי				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחף, ת.ד. 3959.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיר עבאס			נחף	אלמריגי (1)				

(1) כתובת: נחף, ת.ד. 3959.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	יחיא אסמאעיל	80072		נחף	נחף	1 א	04-9588079	04-9588079	ismael231@014.net.il
מהנדס גאודטי	מודד	יחיא אסמאעיל	818		נחף	חקל אלמעירה	1 א	04-9588079	04-9588079	ismael231@014.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי קו בנין בחלקה 40 בגוש 19125 בנחף, מ- 3 מטר ל- 1 מטר, או לפי מבנה קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי מצד דרך משולבת מס 203 מ- 3 מטר ל- 1 מטר, ובאזור המבנה לפי מבנה קיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	300

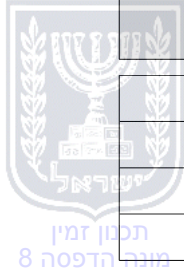
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	308.88	20.25
דרך משולבת	309.57	20.29
מגורים ב'	907.06	59.46
סה"כ	1,525.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	308.88	20.25
דרך משולבת	309.57	20.29
מגורים ב'	907.06	59.46
סה"כ	1,525.51	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 : מעליות , חדרי מכונות , הסקה , מחסנים . הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת חנויות מזון , מכוני יופי , מרפאות פרטיות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים באזור הנ"ל .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו לתנועה מוטורית , חניה במקומות המסומנים לכך ולתנועת הולכי רגל . 1 -לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך , החזקתה ותיקונה . 2 -חרף האמור בסעיף 1) (תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטרת ריהוט רחוב כגון : סככות צל , תאי טלפון , ספסלים , עמודי תאורה ותמרורים . 3 -חרף האמור בסעיף 1) (יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל , מים , ביוב , טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים , כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמשו לתנועה מוטורית , חניה במקומות המסומנים לכך ולתנועת הולכי רגל . 1 -לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך , החזקתה ותיקונה . 2 -חרף האמור בסעיף 1) (תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטרת ריהוט רחוב כגון : סככות צל , תאי טלפון , ספסלים , עמודי תאורה ותמרורים . 3 -חרף האמור בסעיף 1) (יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל , מים , ביוב , טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים , כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.
4.3.2	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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
קדמי	3 (1)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	4	14	6	4	30	120%	20%	100%	400	100	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

הוראות טבלה 5:

- לא יפגעו זכויות בניה מכח תכניות קודמות.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובתנאי שלא לחרוג מסה"כ אחוזי בניה.
- למבנה הקיים קו בנין קדמי לפי הקיים בפועל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או לפי תשריט.
- (2) או לפי תשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה - הסדרת מקומות החניה בתחומי המגרשים, ביעודים השונים, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) לפי ההוראות התקפות ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. באזורי המגורים יותר קירוי חניה בקו בניין קדמי שווה 0.0. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.
- ג. שטח מקסימאלי לחניה עפ"י מפתח של 15 מ"ר מקורה לכל חניה נדרשת עפ"י התקן.
- ד. קביעת מבנה חניה מקורה בקו בנין צידי 0.0 מ' יותנה בהסכמת בעל המגרש השכן ובניקוז גג החניה לעבר המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקיר הגובל עם מגרש שכן.
- ה. החניה המקורה תחושב במסגרת שטחי בניה כשטח עזר.
- ו. מבנה החניה יהיה מחומרים קשיחים.
- ז. במגרשים עם חזית מסחרית, החניה לצורכי המסחר תהיה בתחומי הכביש. בחזית כל מגרש תיועד חניה אחת לטובת פריקה וטעינת סחורה. חישוב החניות לצורכי מסחר תחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (ההוראות התקפות ביום הגשת הבקשה להיתר הבנייה).
- ח. תיאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%.
- ט. לא יותר רצף של יותר משתי חניות מקורות בחניות חיצוניות.
- י. מיקום החניה יהיה בתאום עם ארונות חשמל, בזק, תקשורת וכו' במקרה וישולבו בקיר חזית המגרש.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

- א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ב. חלוקה חדשה לפני הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ג. נספח הקצאות קרקע וטבלאות איזון מתייחס רק לשטח המסומן בתשריט כמתחם לאחוד וחלוקה.
- ד. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3**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.
- מים :
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

	פסולת בניין	6.4
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר.</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
	<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	6.5
	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים, פתרון לכל מערכות התשתית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומה של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - עמידה במספר יחידות הדיור למגרש עפ"י טבלאות האיזון.</p> <p>ד. מתן היתר בניה, באזור מגורים ב'2) למעט מגרש 700 (יותנה):</p> <p>- באישור תכנית בינוי שתכלול תיאור העמדת כל יחידות הדיור, גבהים ופתרון לכל מערכות התשתית.</p> <p>- הגשת בקשה להיתר בניה תהיה מותנית בהכנת תשריט חלוקה ערוכה כחוק ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ה. תכנית פיתוח למגרשים, בקני"מ 1:250 לפחות, תכלול:</p> <p>- כבישים תיעול, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז.</p> <p>- פיתוח נופי, קרי: מפלסי 00.0, מפלסי פיתוח, גדרות מבני עזר, סידורי חנייה, כניסות לחנייה, מיקום מתקני אשפה ופילרים, גינון ונטיעות בשטחים פתוחים לאורך הכבישים.</p> <p>- עבודות עפר: תחומי עבודה, חפירה ומילוי.</p> <p>- ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה/ העתקה ושיטת סימונם בשטח.</p>	6.6
	<p style="text-align: center;">מבנים קיימים</p> <p>ועדה רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p>	6.7

מבנים קיימים	6.7
<p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>תוספת למבנים כאלה תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קווי קונטור של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק, תוספות החורגות מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>ב. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכים בלבד- על פי תכנית זו לתקופה קצובה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית יהיה מידי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8