

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1235795

שינוי בהוראות וזכויות בניה 19125 / 39 - נחף - בבכ/מק/11243/18/23



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/SV4/1/2005317514/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לשינוי בהוראות וזכויות בנייה בגוש 19125 חלקה 39 בנחף.

מוצע בתכנית:

- שינוי בקווי בניין.
- הגדלת תכסית
- הגדלת מספר יח"ד
- הגדלת זכויות בנייה 20%
- שינוי הוראות בינוי ו/או עיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה 19125/39 - נחף - בבכ/מק/

18/23/11243

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-1235795

מספר התכנית

0.690 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

א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (13)
(ב13)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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
	X קואורדינאטה	230381
	Y קואורדינאטה	760020

1.5.2 תיאור מקום מזרח 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 מזרח נחף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19125	מוסדר	חלק		39-40

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מחליפה את קביעותייה של תכנית ג/ 11244 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 11244
02/04/2012			6399	תכנית זו מחליפה את קביעותייה של תכנית ג/ בכ/ 11244 / 11 / 5 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ בכ/ 11244 / 5 / 11

הערה לטבלה:

- כפיפות לתשריט חלוקה ח-33/2005.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 32 21/06/2024	רנין קאסם	07/06/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	והבי והבי (1)			נחף			04-6567888		shemesh.ha zafon@gmail.com
	פרטי	והיב והבי (1)			נחף			04-6567888		shemesh.ha zafon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחף.

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
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704	שמש הצפון - חברה בע"מ	נוף הגליל	(1)				shemesh.haza fon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)			153-4-9984066	kashkoosh119 9@gmail.com

(1) כתובת: עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: ת.ד. 3568, כפר נחף.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין.
- הגדלת תכסית
- הגדלת מספר יח"ד
- הגדלת זכויות בנייה 20%
- שינוי הוראות בינוי ו/או עיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	39
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.73	74.06	דרך מאושרת
89.27	616.11	מגורים א'
100	690.17	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.73	74.06	דרך מאושרת
89.27	616.12	מגורים ב'
100	690.18	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- 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, מכונני יופי, מרפאות פרטיות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים באיזור הנ"ל.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש לתנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל
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			
							מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט							
									קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14 (1)	10	6	60	140	20	120	600	39	מגורים	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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי בנייה יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה נמדד מפני כניסה קובעת וכולל עלייה לגג.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י

משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה

אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**הריסות ופינויים**

תנאי למתן היתרי בניה, ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי