

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1227222

שינוי קווי בניין - גוש 19142, חלקה 35 - נחף



צפון

מחוז

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/SV4/1/2005312020/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת חלה בגוש 19142, חלקה 35 בכפר נחף. הייעודים שבתחום התכנית נקבעו בתכנית מספר ג/999 משנת 1972 - מגורים ב', שביל ודרך. בתחום הדרך המאושרת חלות שתי תכניות נוספות, מספר ג/20568 ו-260-0356808 שקבעו קו בנין של 6.5 מ' או 3 מהדרך. תכנית זו, ששטחה כ-6 דונם, ומגישה הינו בעל הזכויות במקרקעין, מבקשת שינוי בקווי הבניין מדרכים 14-ו-28, וזאת לצורך הסדרת בינוי קיים בחלקה המצוי בהיתר משנת 2002. התכנית מוגשת על ידי שני בעלי הזכויות במקרקעין - עבד אל גני עבדאללה ועבד אל גני ג'מאל, כאשר יזם התכנית הינו הרשות המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניין - גוש 19142, חלקה 35 - נחף

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

260-1227222

מספר התכנית

5.864 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

229709 קואורדינאטה X

759756 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות 500 ו-705

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 |
|-------|----------|------|------|
| | 27 | | נחף |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19142 | מוסדר | חלק | 35 | |

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 |
|--------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>20568 ג/</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20568 בתחומה של תכנית זו. | 6929 | 1473 | | 02/12/2014 |
| <u>6775 ג/</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6775 בתחומה של תכנית זו. | 4030 | 4162 | | 06/08/1992 |
| <u>999 ג/</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 999 בתחומה של תכנית זו. | 3111 | 113 | | 23/10/1984 |
| <u>260-0356808</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0356808 בתחומה של תכנית זו. | 7903 | 10464 | | 06/08/2018 |

הערה לטבלה:

תא שטח 241 כפוף לנספחיה של תכנית 260-0356808.



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | גינץ בליש | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גינץ בליש | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 09: 21 23/01/2024 | גינץ בליש | 31/05/2023 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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 | ג'מאל עבד אל גני (1) | | | נחף | | | 04-6726434 | | |
| | פרטי | עבד אל גני עבד אל גני (1) | | | נחף | | | 04-6726434 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחף.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---------------------|------|------|-----|-------|-----|-------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה מקומית נחף | נחף | נחף | | | | eng@nahef.muni.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|-----------------------------|------|------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| מתכנת | עורך ראשי | גינין בליש | | ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ | . | (1) | | 04-6723999 | 04-6679669 | Office@arad plan.co.il |
| מודד | מודד | עלי קשקוש | 9911 | | נחף | נחף | | 04-9984066 | 04-9984066 | kashkoosh119 9@gmail.co m |

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 קווי בניין לצורך הסדרת בינוי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 (א) א 4.

2. מתן הוראות להריסה בהתאם לסעיף 62 (א) (19).

3. הצרחת שטחים בהתאם לסעיף 62 (א) 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב' | 35,241 |
| דרך מאושרת | 1 |
| שביל | 860 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 35 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שביל | 860 |
| להריסה | דרך מאושרת | 1 |
| להריסה | שביל | 860 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 35 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 350 | 5.97 |
| מגורים ב' | 5,033 | 85.83 |
| שביל | 481 | 8.20 |
| סה"כ | 5,864 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 350.57 | 5.98 |
| מגורים ב' | 5,033.36 | 85.82 |
| שביל | 480.8 | 8.20 |
| סה"כ | 5,864.72 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מגורים ב לפי תכנית ג/6775 (תא שטח 35):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים 2. מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. משרדים של בעל מקצועות חופשיים. 5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. 6. חנויות מזון וקיוסקים. 7. מספרות ומכוני יופי. <p>מגורים ב' לפי תכנית 260-0356808 (תא שטח 241):</p> <p>בתי מגורים בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>לפי תכנית 260-0356808 (תא שטח 241):</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. 2. תוכן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינם מגורים בצורה של תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי. <p>ב. עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. 2. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. 3. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. 4. חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים יציבין בגוף ההיתר. 5. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר. 6. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים). 7. דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. <p>ג. הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 אשר תאשר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב, חשמל, פח אשפה וכו'. 2. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. 3. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. |



| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>1. שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה. ישמש לתנועת כלי רכב מונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. יותרו גם מתקני תשתית ומעבר תשתיות, מיתון תנועה, חניות, שבילים, הכוונה ותאורה, גינון, פיתוח וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | שביל |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>שטח המיועד לשבילים, מדרכות, הכוונה ותאורה, גינון, פיתוח וריהוט רחוב, קווי תשתית. ישמש לתנועת רכב בטחון, קולנועיות, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| 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 |
|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-------------------|---------|-----------------|---------|-----------|-----------|
| אחורי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 0 | 3 | 3 | | 4 | (2) 12 | 6 | (1) 3 | 50 | 144 | 22 | 0 | 40 | 82 | 300 | 241 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (6) 2.5 | (6) 2.5 | (6) 2.5 | | 3 | | 4 | | 50 | 200 | | | (5) 50 | (4) 150 | (3) 250 | 35 | מגורים | מגורים ב' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי | | | |
| 0 | 241 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (6) 2.5 | 35 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למגרש.
- (2) ללא עליית גג.
- (3) כפי שקיים, אך לא פחות מ-250 מ"ר.
- (4) 50% בקומה.
- (5) א. 50% תוספת לשטחי שרות לייעוד מגורים ב' לפי החלטת מליאת הוועדה בישיבה מס' 05/06 מיום 06/09/2006 לפי סעיף 13 בתקנות התכנון והבנייה חישוב שטחים בתוכניות ובהתרים תשנ"ב 1992.
- (6) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

| | |
|---|------------|
| 6.1 הפקעות ו/או רישום | 6.1 |
| ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין. | |
| 6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.2 |
| <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> | |
| 6.3 שמירה על עצים בוגרים | 6.3 |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> | |
| 6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | 6.4 |
| <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו/תנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|--------|
| 1 | מימוש התכנית | מיידי |

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11