

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1285097

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-נחף בבכ/מק/20568/22/24



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/SV4/1/2005348206/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה והחלפת שטחים בתחום תכנית מאושרת ג/20568 ותכנית איחוד וחלוקה -260
0356808 ביישוב נחף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-נחף בבכ/מק/20568/22/24

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

260-1285097

מספר התכנית

0.543 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (8), א62 (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק**היתרים או הרשאות**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 בקעת בית הכרם**

229231 קואורדינאטה X

759933 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19135	מוסדר	חלק		21-22

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
408,183	260-0356808

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20568 ממשיכות לחול.	6929	1473		02/12/2014
<u>260-0356808</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0356808, בתחום של תכנית זו בלבד .	7903	10464		06/08/2018

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של התכנית ג/20568 מלבד השינויים שבוצעו בתכנית זו ובתכנית 260-0356808.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסעד אסדי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אסעד אסדי		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			10	04/03/2024	יוסף דאוד	13: 44 04/03/2024	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1: 250	1	21/01/2024	אסעד אסדי	14: 34 28/05/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	14/01/2024	אסעד אסדי	14: 30 28/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית נחף	נחף				eng@nahef.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 693.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	049881584	A0522475539@gmail.com
	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)			a0522475539@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	יוסף דאוד	4105325		עכו	(2)			josef_daoud@hotmail.co m

(1) כתובת : ת.ד. 909.

(2) כתובת : ת.ד. 505.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א (א) (1).
2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4).
3. שינוי מסי קומות וגובה מבנה עפ"י סעיף 62א (א) (4א).
4. הגדלת מסי יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8).
5. הגדלת אחוזי בניה עפ"י סעיף 62א. (א)(13)ב).



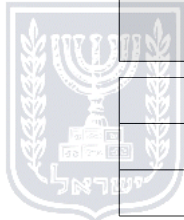
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1831
שטח ציבורי פתוח	4081

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	362	66.67
שטח ציבורי פתוח	181	33.33
סה"כ	543	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	362	66.71
שטח ציבורי פתוח	180.65	33.29
סה"כ	542.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	א. הוראות בינוי: <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. תוכן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינן מגורים בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.
	ב. עיצוב אדריכלי: <ol style="list-style-type: none"> חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינות וריהוט גן. חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים יצוינו בגוף ההיתר. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בוק, פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים). דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
	ג. הוראות פיתוח: <ol style="list-style-type: none"> בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר 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'. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. פיתוח השצ"פים והתשתיות יהיו באחריות מועצה המקומית.

4.2.2	הוראות
א	<p data-bbox="252 80 1273 114">-בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספו של חברת חשמל בשטח לא יעלה 30 מ"ר.</p> <p data-bbox="1214 174 1273 208">בינוי</p> <p data-bbox="1062 221 1273 255">א. עיצוב אדריכלי:</p> <p data-bbox="839 268 1273 302">השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך.</p> <p data-bbox="1062 362 1273 396">ב. הוראות פיתוח:</p> <ol data-bbox="178 409 1273 678" style="list-style-type: none"> יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה ליישור השטח. עיצוב צמחי-(עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. שימור ו/או העתקת/ העברת עצים בוגרים יהיו בהשגחת ובאישור היערן של משרד החקלאות. הכשרת השטח, הכנה והתאמה ושימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	5	15 (1)	4	50	200	22		40	138	362	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:

-מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

-בסמכות הוועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, עפ"י מצב טופוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.

-גובה הבניה יימדד מפני קרקע טבעית או חפירה, הנמוך מבניהם עד הנקודה הגבוהה ביותר.

-מגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/רמפה המהווה גם כאזור חניה. במקרה זה קווי הבניין למגרש יהיו לא פחות מ 6.00 מ"ר. השטח מתחת לגשר/רמפה ישמש כשטח פתוח לגינון.

-באילוצים טופוגרפים יותר שתי קומות מתחת למפלס כניסה.

-באזורים הגובלים בדרך (באותו מפלס) תותר הקמת רמפה/ גשר ללא נסיגה מהדרך (קו בנין 0).

-באזור שטחים פתוחים תכסית הבניה לא תעלה על 40% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא עלית גג.

(2) הקומה תשמש לאזורי משחקים, חניה, מחסנים ביתיים, משטחים מוגנים ומתקנים טכניים.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	תשתיות הביוב, ניקוז, מים ואשפה יחוברו למערכת התשתיות של היישוב.
6.1.2	ניהול מי נגר
	תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת אמצעי ניהול הנגר יעד נגר לתכנון הינו 17 מ"ק הספיקה השעתית 1: 5 הינו בין 1 ל 5 מק"ש
6.2	תנאים בהליך הרישוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי למתן היתר בניה יהיה בבניית גדר בין המגרש לשצ"פ המוצע בגובה מטר לפחות וזאת על מנת למנוע השתלטות של השצ"פ.
6.2.2	תנאים בהליך הרישוי
	1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומות הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם היקף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות. 2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1: 100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרת חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות. 3. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמיכלי איסוף אשפה ומיחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת. 4. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר. רומי פתוח השטח וכן גובה הקירות התומכים וקירות גדר יהיו בהתאם לרומים והגבהים בתכנית הבינוי הכלולה בנספח הנופי. חריגה בשיעור $+0.50$ ס"מ תורשה באישור מהנדס הרשות המקומית. 5. תנאי למתן היתר בניה במתחם המגורים המיוחד יהי פיתוח התשתיות והשצ"פ המערבי המשמש כתעלת ניקוז מיוצבת ומדופנת למניעת נזקים והצפות. 6. תנאי למתן היתר בניה גידור השצ"פ ע"י המועצה המקומית נחף בגדר בגובה של 1.5 מ'.

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

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.