

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-1302165

שינוי זכויות והוראות בניה - נחף בבכ/מק/11242/13/24



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/SV4/1/2005359716/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית שמטרתה שינוי בהוראות בניה גוש 19130 חלקה 117 בתחום תכנית מאושרת ג/11242 בישוב נחף לפי תשריט ( ת-ח-1/2016 ) ו היתר בניה 2018132.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי זכויות והוראות בניה - נחף בבכ/מק/11242/13/24

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

260-1302165

מספר התכנית

0.428 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 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א.א (א) (13ב)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
	קואורדינאטה X	230130
	קואורדינאטה Y	760281

**1.5.2 תיאור מקום****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
19130	מוסדר	חלק		117

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 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
06/07/2004		3323	5311	התכנית כפופה לנספח התנועה של התכנית	שינוי	ג/ 11242



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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					עלי קשקוש		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עלי קשקוש		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	05/03/2024	עלי קשקוש	16: 23 20/06/2024	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
	אחר	ויסאם קאדרי (1)			נחף		12	054-7128040	wessam001@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר נחף.

**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	עלי קשקוש		עלי קשקוש	נחף	נחף		04-9984066	kashkoosh1199@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף			kashkoosh1199@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 זכויות בניה, שינוי שטחי בנייה עיקרי + שירות, הגדלת תכסית ו שינוי בקו בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה לפי סעיף 62א(א)(13ב).

2. הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

3. שינוי קו בניין 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

4. סימון להריסה הקירות הנמצאים בתחום זיקת ההנאה לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	428	100
סה"כ	428	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	428.8	100
סה"כ	428.8	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ב' אשר 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 באיזור הנ"ל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14	4	50	סה"כ שטחי בניה 150	20	135	428	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:

-מחושבים על פי תקנות משנת 1992.

-שטחי שירות ישמשו יעודים כגון ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר מכונות/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.

-אלא אם צוין אחרת בתשריט.

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית\*\*

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) \*לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 תשתיות**

ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
מים - מקור המים -חברת מקורות מהרשת הקיימת בכפר. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.1.2 ניהול מי נגר**

תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת אמצעי ניהול הנגר

יעד נגר לתכנון הינו 17.245 מ"ק

הספיקה 5: 1 הינה בין 1 ל 5 מק"ש

**6.2 הוראות אחרות****6.2.1 הריסות ופינויים**

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הריסת הקירות הנמצאים בתחום זיקת ההנאה

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

מיד עם אושרה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15