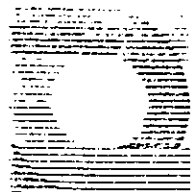


תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 1251, טל. 03-6233777 פקס. 03-6233700
איבים, ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6891232, פקס. 07-6891228
צמח, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-6751960, פקס. 06-6751166
גליל עליון, ד.נ. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858, פקס. 06-6951170



א.ב. טכנון

משרד הפנים ומחוז הצפון

17

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 10139/א
הועדה המחוזית לתכנון לבניה ההליטה
מיום 05.99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ.נחף.

הודעה על אישור תכנית מס' 10139/א
מורשמת בולקוט הפרסומים מס' 4666
מיום 07.99 4600 אטו

הישוב: "נחף"

תכנית מפורטת מס' ג/10139

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6537.

המתכנן: אדר' דני קידר, א.ב.תכנון מוא"ז עמק הירדן - צמח.
טל: 06-6751960, פקס 06-6751166

מתכנן כבישים: אריה מצר, טל: 04-8671140, פקס 04-8674753.



פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות:
 התכנית תקרא תכנית מפורטת מספר ג/10139 שכונה מזרחית
 נחף שינוי לתכנית 6537 ותחול על השטח המותחם בקו כחול
 בתשריט.

2. הגושים הנכללים:

| גושים חדשים | חלקות שלמות | חלקי חלקות |
|-------------|---|---|
| 19122 v | 56, 77, 69, 22, 23, 33 IB Len 27-31 | 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 59, 64, 24, 32 |
| 19125 | | 28 |

מיקום - התכנית חלה על מתחם הנמצא במזרח הישוב.

3. שטח התכנית: 241.80 דונם מדוד במדידה גרפית.

4. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 1:1250.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, טל: 06-6558211, פקס 06-6560621 פרטיים.

6. יוזמי התכנית: מנהל מקרקעי ישראל טל: 06-6558211, פקס 06-6560621 מועצה מקומית נחף טל: 04-9986640 פקס: 049985693

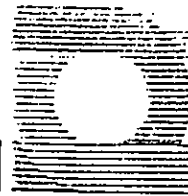
7. עורך התכנית: אדריכל דני קידר, א.ב.תכנון משרד עמק הירדן טל: 06-6751963, פקס 06-6751166.

8. מתכנן הכבישים: אריה מצר טל: 04-8671140, פקס: 04-8674753.

9. חברת ניהול: עדיאל בע"מ, טל: 03-5372321, פקס 03-5372232.

9. מטרת התכנית: תכנון מחדש של שכונת מגורים, מערך נגישות וקביעת מיקום מבני ציבור תוך התאמה מירבית לטופוגרפיה ולצרכי הישוב.

חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים, באופן שיבטיח פתרונות מגוונים לבניה.



10. יחס לתכ"א אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/6537. בכל נושא של אי התאמה בין תכנית זו לקודמתה יהיו הוראות תכנית זו עדיפות.

11. מסמכי התכנית: הוראות התכנית - 11 דפים.
תשריט מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:1250.
נספח נופי - מנחה.
נספח בנוי - מנחה.
טבלת איזון.

12. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו, תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תשל"א - להלן תקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן, אלא יחייב הכתוב משמעות אחרת.

13. באור סימנים בתשריט:

| | |
|--|------------------------|
| א. קו כחול עבה רצוף | גבול תכנית |
| ב. שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' |
| ג. שטח צבוע צהוב | אזור מגורים ב' |
| ד. שטח צבוע תכלת | אזור מגורים ג' |
| ה. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה | שטח ציבורי פתוח. |
| ו. שטח צבוע ירוק מותחם חום | שטח ספורט. |
| ז. שטח צבוע חום ומותחם חום כהה | שטח לבניני ציבור. |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת. |
| ט. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת. |
| י. שטח צבוע אדום-ירוק לסירוגין | דרך משולבת. |
| יא. שטח צבוע חום ירוק לסירוגין | דרך משולבת קיימת. |
| יב. קווים אדומים מקבילים | דרך לביטול. |
| יג. ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול | מספר הדרך. |
| יד. ספרה שחורה ברבעי הצדדיים של העיגול | מרווח קדמי מינימלי. |
| טו. ספרה ברבע תחתון של העיגול | רוחב דרך. |
| טז. קו ירוק משונן בכוונים הפוכים | גבול גוש. |
| יז. קו ירוק וספרה | גבול חלקה ומספרה. |
| יח. מסי חלקה קיימת | ספרה בירוק. |
| יט. קו בצבע שחור ומספר בעיגול | גבול מגרש מוצע ומספרו. |
| כ. קו בצבע סגול | חזית מסחרית |



חוקר קבוצה לתדירות **א.ב.ח.ח.ח.**

14. טבלת מצב קיים/מוצע:

| מס' | ה א ז ו ר | שטח בדונם קיים | אחוזים קיים | שטח בדונם מוצע | אחוזים מוצע |
|-----|------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 1 | אזור מגורים א' | 107.51 | 44.48 | 22.93 | 9.48 |
| 2 | אזור מגורים ב' | - | - | 49.62 | 20.53 |
| 3 | חלקות פרטיות למגורים ב | - | - | 12.91 | 5.34 |
| 4 | אזור מגורים ג' | - | - | 13.76 | 5.69 |
| 5 | דרך מוצעת | - | - | 47.39 | 19.59 |
| 6 | דרך קיימת ומאושרת | 39.76 | 16.44 | 13.42 | 5.55 |
| 7 | דרך משולבת קיימת | 3.51 | 1.46 | - | - |
| 8 | דרך משולבת מוצעת | - | - | 2.06 | 0.86 |
| 9 | אזור מבני ציבור | 30.2 | 12.48 | 20.34 | 8.41 |
| 10 | אזור ציבורי פתוח | 29.11 | 12.03 | 38.46 | 15.90 |
| 11 | אזור חקלאות | 31.71 | 13.11 | 1.48 | 0.61 |
| 12 | אזור ספורט | - | - | 19.43 | 8.04 |
| | סה"כ | 241.80 | 100.00 | 241.80 | 100.00 |

חלוקה לאזורים וקביעת תכליות:

הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעות ובניינים:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. שימוש חורג - מבנים קיימים שתכליתם אינה תואמת את היעוד בו הם נמצאים יהיו בעת כניסת התכנית לתוקף במעמד מבנים חריגים.

2. חנויות ובתי מלאכה:

- א. לא יפתחו שום חנויות או בתי מלאכה אלא במקום מאושר לתכלית זו בתכנית זו או שיאושרו בתכנית מפורטת.



3. גישה לבניינים:

לא ינתן רשיון בניה במגרש בטרם תובטח הגישה אליו, במסגרת בקשת היתר הבניה.

רשימת התכליות:

אזור מגורים כללי:

- בתי מגורים ובתי דירות.

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירה שבה מתגורר העוסק באותו מקצוע.

- חניות - בתחום המגרש.

שטח בניה למגורים:

1. שטח הבניה למגורים כמסומן בתכנית זו כאשר היתרי הבניה ינתנו על פי הנחיות תכנית זו וחתימת בעל הקרקע על המסמכים.

2. תותר הקמת מספר יחידות דיור על כל מגרש בהתאם לסוג המגורים.

3. שלבי ביצוע התכנית:

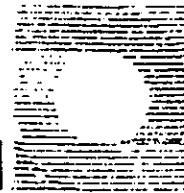
א. את התכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים שיקבעו לעת מתן תוקף.

אזור מגורים א': מיועד להקמת מגורים, בהתאם לטבלת הזכויות וההגבלות.

אזור מגורים ב': כמו מגורים א' ובהתאם לטבלה, הזכויות וההגבלות.

אזור מגורים ג': מיועד להקמת מגורים, בהתאם לטבלת הזכויות וההגבלות.

חזית מסחרית: תתאפשר פתיחת עסקים קמעונאיים בקומה התחתונה בלבד.



ד. אזור מבני ציבור :

באזור זה יותרו בנינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, על פי תכנית בניוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. השימושים המותרים:

- א. בניני מנהל ומשרדים.
 - ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
 - ג. בנינים לשרותי רווחה.
 - ד. שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ה. מקלטים ציבוריים.
 - ו. דרכים, דרכי שירות וחניה.
- באזור זה יובטחו סדורים לנכים כמתחייב עפ"י החוק ותקנות התכנון והבניה.

ה. שטח ציבורי פתוח :

- א. ככרות, גנים, פארקים ונטיעות, מעברים ציבוריים מגוננים.
- ב. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
- ג. דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים, קווי תשתיות.

ד. חניות ציבוריות

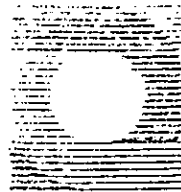
ו. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרש כדורגל, מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות דרושות לקיום פעילות ספורט.

ז. דרכים קיימות וחדשות :

שטח לדרכים וחניות - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר להולכי רגל ומערכת תשתית וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב.



הוראות כלליות:

כללי:

על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים בתחום התכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר.

1. פילוס ניקוז:

א. פילוס וניקוז הקרקע יעשה עד התחלת הבניה עפ"י תכנית מאושרת.

ב. פיתוח השטח יעשה כך שניקוז האתר ישולב במערכת הניקוז הטבעית, ויחובר אל מערכת הניקוז העירונית - עילית, או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס המועצה.

ג. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח הניקוז.

2. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בתאום עם הוועדה המקומית. רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא בהצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. לא יאשור פתרון ביוב במסגרת בור רקב/סופג.

3. מים:

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות, ובכפיפות לתקנות ולהוראות ממשלתיות ועירוניות הנוגעות בנושא.

4. סילוק אשפה:

יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ-100 מ' אחת מהשנייה. האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית. בקשה להיתר בניה תחייב הצגת מיקום מיכלי האשפה.

5. אספקת גז:

א. לכל בנין יקבע פתרון לבלוני הגז.
ב. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה ע"י קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.



6. גדרות:

- א. בחזית המגרשים הפונים לרחוב, ואו לדרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח יבנה חוכר המגרש גדר לאורך כל החזית למעט כניסה למגרש ואו חניה.
- ב. כל הגדרות יהיו בגמר אבן בשלוב אפשרי עם סורגים מברזל או עץ. עפ"י דוגמא שתקבע הרשות המקומית.
- ג. גובה הגדרות - לחזית הכביש, שצ"פ או שטח למבני ציבור יהיה עד 70 ס"מ. לחזית דרך משולבת 40 ס"מ. גובה גדר בין המגרשים לא יעלה על 1.2 מ'.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
חניה מקורה - תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מ'.
חניה נפרדת מהמבנה תהיה בקו 0 מהדרך ובקו 0 מגבול המגרש - בהסכמת השכן.

8. שמירת הסביבה:

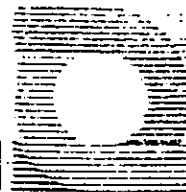
כל פעילות בהכשרת השטח, פילוסו והנחת תשתיות תבוצע עפ"י תכנית שתערך בשיתוף אדריכל הנוף. השטח ישוקם נופית מיד עם סיום הביצוע עפ"י אישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

9. חשמל:

- א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

| | |
|---------------------------|------------|
| מרשת מתח נמוך | 2.0 מטרים. |
| מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.0 מטרים. |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מטרים. |

- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
הכל בכפוף לתקנון 80 ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).



10. מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, ביצועו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

11. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכניות יופקעו לפי חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965 בהתאם לסעיף 188, 189 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

12. חלוקה:

א. גבולות החלקות הקיימות יבוטלו והשטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבנייה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

ג. חלוקת המגרשים תעשה ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבנייה.

13. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א').

14. דרך התחברות דרומית

הביצוע של התכנית בנפח של מעל 300 יח"ד הינו בתנאי ביצוע התחברות דרומית נוספת.



12. עיצוב אדריכלי:

עקרונות בינוי:

התכנית כוללת תכנית בינוי מנחה שתגדיר את אופן חלוקת המגרשים. ע"ג כל מגרש יבנו יחידות הדיור בהתאם לזכויות וההגבלות הקבועות בטבלה.

מחסנים ובניני עזר:

תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד ובתנאים הבאים:
המחסן יבנה כחלק מהבנין, שטחו יחשב כשטח שרות גודלו לא יעלה על 10 מ"ר וגובה לא יהיה מעל 2.2 מ'.
לא יותרו מבני עזר לבד ממבני חניה, מרתף או מחסן.

מרתף

מותרים מרתפים לפי תקנות הבניה. גובה המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית במגרש וגבהו הפנימי לא יעלה 2.2 מ'. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים עסק או מחסן סיטונאי.
קומת המרתף לא תחשב במינין הקומות המותר אך תחשב במסגרת שטחי השרות. במידה ויבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי היצוני.

צורת הגג - הגגות יהו שטוחים או משופעים. במידה ויבוצע גג משופע כוון שיפוע הגג יהיה ניצב או מקביל לכוון כביש הגישה.

חומר הגג המשופע - רעפי חרס או בטון.

תורשה הקמת קומת עמודים עבור חניה לרכב. לא תורשה השארת מסדים פתוחים.

חומר קירות חוץ - חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו אבן מקומית מסותתת טיח או צבע מותז בהיר. ידרש שימוש באבן מקומית בקומת הקרקע במקרה של קו בניה 1 מ'.

דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים ישולבו במסתור.

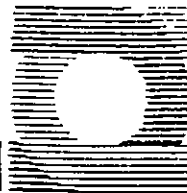
גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח הנופי מאבן מקומית ומעקות ובתאום עם מהנדס המועצה.

תליית כביסה - פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש - באופן שאינו נראה מהכביש.

מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מהכביש.

אשפה - איסוף אשפה ייעשה ע"י מ.מ.נחף במיכלים של 400 ליטר. בגדר הפונה לכביש יוכנו גומחות למיכלי האשפה, בתאום עם מהנדס המועצה.

תל אביב, רח. האומנים ב. ת.ד. 25256 מיקוד 8125, טל. 03-6233777, פקס. 03-6233700
איבים, ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6891232, פקס. 07-6891228
צמח, ד.נ. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-6751960, פקס. 06-6751166
גליל עליון, ד.נ. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858, פקס. 06-6951170



א.ב. תכנון

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

א.ב. תכנון
אשריאלה עסוקה בע"מ
23.6.98
עמק הירדן

חתימת המתכנן:

תאריך: 23.6.98