

הצטרף חגית איתן

1.8.99

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הקרם.

נחף.

תכנית מס' ג/10866

הקרקע: גושים: 19119, חלקות: 33-35, 37, 59-65, 97, 99-105, 116.
חלקי חלקות: 28, 98, 120.
19118, חלקי חלקות: 9, 18-20, 22, 54, 63, 64, 89.

שטח התכנית: 28.155 דונם.

מספר יחידות דיור: כ-50 יח"ד נוספות.

בעלי הקרקע: מינהל ופרטיים.

יזום התכנית:

המועצה המקומית בכפר נחף. טל: 04-9986649, פקס: 04-9987140.

עורכי התכנית:

אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 04-9968590.
צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה. טל: 8514085.
פקס: 8522388.

הודעה על אישור תוכנית מס' 10866/ג
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בפיתוח _____ ביום _____
ובפיתוח מקומי _____ ביום _____
25 ביולי 1999

הודעה על אישור תוכנית מס' 10866/ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23.9.99 אשר את התכנית.

מנהל תכנון

מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 10866/ג

4801

9.9.99

5513

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הקרם.

מועצה מקומית נחף.

תכנית מס' ג/10866

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/10866 (להלן: התכנית) הרחבה ושינוי לתכנית המתאר המקומית לנחף מס' ג/999 מאושרת, ותכנית מפורטת ג/7495 מאושרת והיא תחול על השטח המותחם בק עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.

2. תחום שיפוט ומקום התכנית: כפר נחף, צפונית לתכנית המתאר.

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

3.1. תקנון הוראות התכנית מחייב. (6 עמודים חוברת זו)

3.2. תשריט מחייב בק.מ. 1:500. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

4. גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

5. שטח התכנית: 28.155 דונם. מדוד גרפית.

6. מספר יחידות דיור: כ- 50 יח"ד נוספות בשטח הנוסף למגורים.

7. הקרקע: גושים: 19119, חלקות: 33-35, 37, 59-65, 97, 99-105, 116.

חלקי חלקות: 28, 98, 120.

19118, חלקי חלקות: 9, 18-20, 22, 54, 63, 64, 89.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

8. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים.

ב. הקצאת שטחים למגורים, מתקן הנדסי ושטחים ציבוריים פתוחים.

ג. התוויה והקצאת שטחים לדרכים חדשות, שבילים ותשתיות הנדסיות.

ד. מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה הרחבה לתחום תכנית המתאר המאושרת מס' ג/999.

ותכנית מפורטת ג/7495 מאושרת למתן תוקף.

זכויות בניה בשטח התכניות הקיימות כגון אחוז הבניה המותר,

מספר קומות מותר, גובה מקסימלי ומספר יחידות מירבי מותר

יהיו לפי הוראות התכניות הקיימות.

10. יזם התכנית: המועצה המקומית בכפר נחף. טל: 04-9986649, פקס: 04-9987140.

11. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. טל: 06-6558211 ופרטיים.

12. עורכי התכנית:

אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס פקס: 04-9968590

צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. השרון 22א' חיפה. טל: 8514085, פקס: 8522388

13. הגדרות: כל ההגדרות תואמות את המונחים מתוך חוק התכנון והבניה.
 מוסך מוגדר כחניה פרטית מקורה.
 13.1 באור סימנים בתשריט:

גבול התכנית.	קו כחול עבה רציף.
גבול תכנית קיימת.	קו כחול עבה מרוסק.
גבול גוש	קו בצבע התשריט משונן בשני הכיוונים.
גבול חלקה קיימת	קו דק בצבע התשריט.
מספר חלקה קיימת	סיפרה בצבע התשריט.
קו גובה טופוגרפי	קו דק מפותל.
איזור חקלאי	שטח מפוספס ירוק.
מגורים א'	שטח בצבע כחום.
מגורים ב'	שטח בצבע תכלת.
מגורים א' מיוחד	שטח בצבע צהוב.
מתקנים הנדסיים	שטח צבוע סגול
שטח ציבורי פתוח	שטח בצבע ירוק.
דרך מאושרת.	שטח דרך בצבע חום.
דרך מוצעת.	שטח דרך בצבע אדום.
דרך גישה רגלית	שטח דרך עם קווי שוליים מרוסקים
מספר הדרך	שטח דרך צבוע לסרוגין אדום וירוק
קווי בניין בחזית	סיפרה ברבע הקדמי של הרוזטה.
רוחב הדרך	סיפרה ברבעים הצדדיים של הרוזטה.
מבנה קיים	סיפרה ברבע האחורי של הרוזטה.
	צורת מבנה מנוקדת.

14. שימוש בקרקע: לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. תכליות:

15.1 מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע כחום הוא אזור מגורים א' אשר ישמש להקמת מבנים למגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות שמשרתים 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.

15.2 שטח למתקנים הנדסיים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע סגול ישמשו להקמת מתקנים הנדסיים כגון: מאגר מים וכל מבני השרות הנלווים.

15.3 דרכים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או אדום וירוק לסרוגין הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן ישמש לתנוע מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.
 (1) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
 (2) חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטרת ריהוט רחוב כגון: סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה ותמרורים.
 (3) חרף האמור בסעיף (1) יותרו קוי שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

16. שטח ציבורי פתוח. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מלא הוא שטח פתוח ציבורי ומיועד לתכליות הבאות:
א. ככרות, גנים הנגישים לכלל הציבור, נטיעות.
ב. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
ג. מגרשי ספורט ומשחקים והשרותים עבורם.
ד. תותר העברת קוי תשתית תת-קרקעיים כגון: צנרת לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון תת-קרקעיים.
ה. תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון טרנספורמטורים, תחנות שאיבה למים ותחנות שאיבה לביוב ובתנאי שעיבודו/שילובו של המבנה יעשה כחלק מתכנית נוף שהוכנה ע"י אדריכל נוף למבנה המבוקש וכל מגרש השצ"פ בו מבוקש המבנה.

17. בניינים קיימים מחוץ לתכניות קיימות.
א. תותר לגליזציה של בניינים קיימים מלפני זמן הפקדת תכנית זו לשם היתר הרחבות ו/או תוספת קומות ובתנאי שהבניין הקיים לא חודר לתחום שטח הדרך.
ב. מבנים חורגים לתוואי הדרך יוגדרו ע"י הוועדה המקומית כמבנה חורג. למבנים חורגים לא תותר תוספת בניה אלא רק לאחר הסדרת תוואי הדרך.

18. הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש המועצה המקומית נחף.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

20. מדידה: התכנית מחבססת על תשריט מדידה שנערך ע"י מודד מוסמך.

21. חניה: החניות תהינה בתוך המגרשים ותוקצינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ועדכוניהם.

22. שירותים:

1. מיט: מקור המים חברת מקורות מהרשת הקיימת בכפר.
2. ביוב: כל בעל בניין יתקין לעצמו בור רקב ובור סופג לפי הנחיות משרד הבריאות עד שחוקתן מערכת ביוב מרכזית אליה יחוברו המבנים.
3. ניקוז: לפי תקן הניקוז ולפי תכנית שתוגש לוועדה המקומית באישור רשות הניקוז
4. אשפה: לא יינתן היתר למבנה אלא אם ידאג המבקש לתכנן לעצמו מתקן אשפה לפי דרישות מחלקת התברואה במועצה המקומית.
5. חשמל: מקור החשמל מרשת חברת החשמל הקיימת בכפר.
א. לא יינתן היתר לבניין שנמצא מתחת לקוי חשמל עיליים או מעל כבלים תת-קרקעיים.
ב. כל בניין חייב להתרחק מתיל החשמל הקרוב ביותר אליו בהתאם למפורט להלן:

1. ברשת מתח נמוך 2 מטר
 2. ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטר.
 3. ברשת מתח עליון עד 100 ק"ו 8 מטר.
 4. ברשת מתח עליון מעל 100 ק"ו 10 מטר.
- ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה. אין גם לבצע חפירה מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר הסכמת חברת החשמל.

23. טבלת שטחים ואזורים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
% משטח כולל	גודל השטח במ"ר	% משטח כולל	גודל השטח במ"ר	
11.55	3,252	11.81	3,324	שטח מגורים א'
16.77	4,721	19.23	5,414	שטח מגורים ב'
39.21	11,040	-	-	מגורים א' מיוחד
-	-	59.98	16,887	שטח חקלאי
30.44	8,570	8.98	2,530	דרכים
0.66	0,187	-	-	שטח למתקן הנדסי
1.37	0,385	-	-	שצ"פ
100	28,155	100	28,155	סה"כ

24. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

שם אזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר (&)	מרווחים ב- מ'			שטח בניה מירבי מותר ב- % (*)				גובה בניה מירבי		יח' דיוור	
		א	צ	ק	מעל לכוני	מתחת לכוני	שימוש עיקרי	שטחי שרות לקומה (^)	% מירבי לקומה	סה"כ % מותר		מפני ק.ט. (#)
מגורים א' (!)	400	3	3	@	144%	0%	30%	6%	36%	144%	13 מ'	4 או 3+קע
מגורים ב' (?)	250	2	2	@	150%	0%	40%	10%	50%	150%	10 מ'	3
מגורים א' מיוחד	400	4	4	@	90%	0%	25%	5%	30%	90%	10 מ'	3
מבני עזר	400	0	0	@	עד 25 מ"ר						3 מ'	1

(*)-השטח לחישוב כולל כל בנייה וכל שטח מקורה - מלבד הבלטה של גג הרעפים עד 60 ס"מ.

(!)-לפי תכנית מפורטת ג/7495 בה הזכויות ניתנו לפי ג/6775.

(?)-לפי תכנית המחאר ג/999 ועדכון זכויות הבניה בה לפי ג/6775.

במגורים ב' מותר גם מרווח צידי ו/או אחוזי 0 ללא פתחים.

(&)-או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ-250 מ"ר.

@-לפי החשדיט.

(\$)-בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת % אל מתחת לפני הכניסה לבנין

ובתנאי שסך כל % הבניה בבנין לא יעלה על המותר.

(^)-שטחי שירות ישמשו יעודים כגון מוסך, ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר

מכונות/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.

(#)-גובה בנין מותר במפגש הגבוה של פני קרקע טבעית עם קיר הבנין. במפגש

הנמוך של פני קרקע טבעית עם קיר הבנין מותרים 2 מ' נוספים במדידה.

