

2-3963

הסדר ארנון
13.2.01

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם
 בסמכות הועדה המחוזית
 תכנית מפורטת מס' ג/10765.
 אזור מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה (משולב)
 24-01-2001
 ז'ניק מס

תחום שיפוט : מועצה מקומית נחף-20137
 ת.ד. 639 טל: 04/987140, פקס: 04/9985693

יחס לתכניות אחרות :

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/999.
 עם אשור תכנית זו יהיה הוראותיה עדיפות על כל תכנית
 אחרת החלה על שטח הנכלל בה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 10765
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 6.11.00 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

יוזמי התכנית : - הועדה המקומית בקעת בית הכרם
 - מ"מ. נחף.

בעל הקרקע : פרטיים, ועדה מקומית נחף.

הודעה על אישור תכנית מס' 10765
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4978
 מיום 16.4.01

עורך התכנית : אדריכל אברהם דויירי.
 ת.ד. 10737, נצרת 16410.
 טל: 06-6576387, פקס: 6461896.

- מטרת התכנית : - שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מסחר ומלאכה זעירה
 בלתי מזיקה (משולב).
 - אזור מגורים משולב עם מסחר.
 - הקצאת ש.צ.פ.
 - התווית דרכים.
 - חלוקת מגרשים ע"פ סעיף מס' 121 לחוק התכנון והבניה.
 - קביעת הוראות סביבתיות.

שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10765.
ותחול על שטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף
המהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

1. מסמכי התכנית :

- הוראות התכנית תקנון בן 14 עמודים .
- תרשים הסביבה בק"מ 1:10.000.
- תכנית מצב קיים/מוצע בק"מ 1:1250.
2. שטח התכנית : כ' . 36.776 דונם (מחושב גרפית) .

3. תאור השטח :-

השטח היינו דרום מזרח לישוב נחף גובל דרך הכניסה לישוב .
השטח היינו בעל מדרון מתון נע בין 4% עד 8% .
- השטח היינו חקלאי בעל פוטנציאל נמוך עובר בתוכו קו
חשמל מתח עליון, וקו ביוב עירוני בגבולו המזרחי .
- 3.1. גר"ח : 19126 / חלקות 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,

30, 31, 37, 39, 40 (חלק).
4. היוזם : - הועדה המקומית בקעת בית הכרם.

טל: 04/9580722 , פקס: 04/9580379.
ת.ד. 806, רח' החורשת 48.
5. עורך התכנית : אדריכל דוירי אברהים .

6. בעל הקרקע : פרטיים + מ"מ . נחף .

7. ביצוע התכנית : עם אישור התכנית תבוצע חלוקה חדשה עפ"י סעיף 121,

(איחוד וחלוקה למגרשים).
השטח המיועד לאזור משולב מלאכה זעירה בלתי מזיקה ומסחר יחולק
למגרשים , כאשר גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ' 500.0 מ"ר

8. טבלת שטחים :

מוצע		מצב		שימוש קרקע
%	במ"ר	%	במ"ר	
----	----	100	36776	אזור חקלאי.
26.2%	9627	-----	-----	אזור מגורים ומסחר.
45.8%	16839	-----	-----	מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה (משולב).
18.5%	6821	-----	-----	דרך מוצעת או הרחבת דרך.
9.5%	3489	----	----	שצ"פ.
100%	36776	100%	36776	סכ"ה.

9 . ציונים בתשריט :

.....	קו כחול מלא
.....	קו כחול מרוסק
.....	קו שתי נקודות בשחור
.....	שטח צבוע אפור וסגול מותחם באפור.....
.....	שטח צבוע בירוק
.....	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ולבן
.....	שטח צבוע בחום
.....	שטח צבוע באדום
.....	שטח בצבע צהוב
.....	שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין
.....	קו ומספר בתוך עיגול בירוק
.....	קו שחור ועליו משולשים בשחור
.....	מספרים בעיגול מסומן על דרך : (רוזיטה).
.....	א . מספרים ברבע העליון של העיגול.....
.....	ב . מספר ברבע התחתון של העיגול
.....	ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.....
.....	קו אדום מקוטע
.....	שטח צבוע בסיגול
.....	גבול תכנית מוצעת .
.....	גבול תכנית מאושרת ג / 999 .
.....	קו חשמל מתח עליון .
.....	אזור מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה משולב
.....	שטח ציבורי פתוח .
.....	שטח חקלאי (מצב מאושר) .
.....	דרך קיימת / מאושרת .
.....	דרך מוצעת .
.....	בניין להריסה.
.....	אזור מגורים משולב עם מסחר.
.....	גבול ומספר חלקה רשומה .
.....	גבול גוש .
.....	מספר דרך .
.....	רוחב דרך .
.....	מרווחים קדמיים מינימלי.
.....	קו בנין.
.....	אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

10 . שימוש בקרקע ובנינים : לא יינתן רשיון בניה ולא לשימוש בקרקע אלה לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן .

11. רשימת התכליות :

11.1 . אזור מסחר מלאכה זעירה בלתי מזיקה: אזורי חניה למיניהם, קפיטריה, מסעדות, מזנונים, סופרמרקט, אולם שמחות ואירועים בשטח סגור עם אקוסטיקה מתאימה למניעת רעש.

מסחר סיטונאי לחומרי בניה וברזל, בתי מלאכה בלתי מזיקה לא מזהמת ולא מרעישה, אולמי וחצרות תצוגה ומסחר מכוניות, משרדי סוכנויות למיניהם וכו' לשביעת רצון הועדה מקומית.

לא תותר מבנה מלאכה ו/או מסחר העלולים להוות מטרד סביבתי.
כל היתר בניה באזור זה טעון אישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

11.2 . אזור מגורים משולב עם מסחר. השטח המסומן בתשריט בפסים כתום ואפור ומותחם באפור הוא אזור מגורים משולב עם מסחר, בו מותרת מבנים לשימוש מסחר בקומת קרקע בלבד, בכל מקרה סוג המסחר המותר באזור זה הוא כזה שאינו מהווה מתרד למגורים. תנאי להיתר בנהי משולב עם מסחר או מבנה למסחר בלבד, יהיה ציון אופי העסק בגוף הבקשה לאישורו על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
יש להקפיד על חזות המבנה ע"פ סעיף 32/3.
באזור זה יינתנו היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית מס' ג/ 11809 המספקת נגישות לאזור זה.

11.3 . שטח ציבורי פתוח. לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעות עצים, להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ושבילים וריהוט גן.
שטח זה יתוכנן ע"י אדריכל נוף.

11.4 . דרכים. דרך ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
דרכים יבוצעו ע"י הרשות המוסמכת כתנאי למתן היתרי בניה.

12 . חלוקה חדשה :

12.1 . חלוקת השטח למגרשי בניה תעשה כהליך מקדים לכל בקשה להיתר בניה, עפ"י סעיף 121 לחוק התכנון והבניה.

12.2 . תשריט חלוקה יוגש לכל יחידת שטח המוגדרת כמגרש קיימת בתחום המוגדר ליעוד ספציפי.

12.3 . תשריט חלוקה יתבסס על מגבלת גודל מגרש מינימלי יכלול פתרון דרך גישה וחניה המחובר לדרך זה.

12.4 . תשריט חלוקה בסעיפים הנ"ל יערך כחוק ע"י מודד מוסמך וטעון אישור הועדה המקומית.

12.5 . בחלוקת המגרשים יש לשמור על רוחב מגרש שיהיה לא פחות מ' 18.0 מ.א. למעט מקרים חריגים המחייב אישור מהנדס הועדה.

13 . טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

גובה בניה מקסימלי			אחוזי בניה / שטח בניה						מרווח בניה במטרים			גודל מגרש מנימ' ב'ר	שם האזור שימושי קרקע
מס' יח' לדונם	במטרים	מס' קומ'	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שרות	שמוט' עיקרי'	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
	עד 10.0 מ' מעל קרקע טבעית ו/או חפורה בכל נקודה ונקודה	עד 2 קומ'	150 %	60 %	50 %	100 %	50 %	100 %	5.0 מ' או לפי התשר'	6.0 מ.	3.0 מ. -**-	500 מ"ר	מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה (משולב)
5	14.0 מ'	4	120 %	30 %	20 %	100 %	20%	100 %	3.0 מ' או לפי התשר'	3.0 מ'	3.0 מ'	400 מ. -*	מגורים משולב עם מסחר

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

** - קו בניה צדדי לפי התשריט.

*** - חניה תת- קרקעית (מתחת למפלס כניסה) לרכב פרטי גובה לא יעלה על 260.0 מ' נטו.

**** - גובה הבניה ללא גובה חדרי מדרגות / מעליות / מתקנים טכניים, תותר הקמת אלמנט אנכי לרבות ארובות בגובה לא יעלה על 18.0 מ' ממפלס הכניסה באזור המסחר ומלאכה בלבד.

14 . הפקעות : כל השטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי סעיף 188 א' ו - ב' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית נחף .

15 . היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כמוגדר בחוק .

16 . היתרים והגבלות :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1 . לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה :

מקו משוך אנכי אל הקרקע מן התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ' .
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	.5 מ' .
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ' .
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 מ' .

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. א- אסור להשתמש בחומרי נפץ במרוקיים אופקיים, הקטנים מ - 5 מ'. מהכבלים בעמודי הקו או הרשת או מהתלים שביניהם.

ב- שהחפירה בקרבת העמודים , הכבלים או התלים לא תהיה קרובה מ - 3 מ' ועומקה לא יהיה יותר מ- 1.20 מ'.

17. פרסומת : לא תותר התקנת שילוט פרסומת לצדי הדרך , שילוט יותקן בתאום עם הועדה המקומית .

18. פיתוח המגרש : על בעלי הקרקע לבצע בתאום ובאישור מהנדס המועצה את עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כלהלן :

18.1 . פיתוח המגרש כולל קירות תומכים , ניקוז , שתילה וכו' .

18.2 . גידור השטח יהיה על פי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית .

18.3 . עקירת עצים במגרשים הכלולים בתכנית זו בתחומי הבניה והסלילה כפי שאושרו בהיתר הבניה , תהיה בתאום עם הועדה המקומית ולפי יעוץ אדריכל נוף רשוי .

19. תניה : על בעלי הקרקע התקנת מקומות התניה בתחומי מגרשיהם ובהתאם לתקן החניה שנקבע
בחוץ התכנון והבניה " התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 " .או כל תקנה שתחליף הוראה זו .
תותר הקמת אזור חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.

20. מקלטים : לפי חוק התכנון ובניה ובאישור הרשות המוסמכת .

21. שירותים הנדסיים : ניקוז מי גשם לא יינתן היתר לבניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית
מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית .

22. אספקת מים : תיעשה מרשת המים של המועצה המקומית נחף . ביצוע קווי אספקת המים בתוך
המגרשים יבוצע ע"י ועל חשבון בעלי הקרקע ובאישור משרד הבריאות.

23. ביוב : 23.1 . לא יוצא היתר בניה בשטח תכנית זו ללא פתרון חיבור המבנים לקו הביוב העירוני .
הקיים סמוך לשטח ולפי שביעת רצונו של מהנדס הועדה ובאישור משרד הבריאות .

23.2. טיב השפכים :
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות
המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים .
מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן . ימלאו אחרי דרישות מהנדס המועצה ו/או מכון
הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות
להפרדת שומנים) . מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית . וכאמור לעיל , על
חשבון בעלי הקרקע, יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע ,
אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום .

24. הידרנטים : בכל מגרש תותקן ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו מערכת הידרנטים לכיבוי אש בגודל ובצורה
אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה .

25. אשפה : בתחומי המגרש יותקן ע"י בעל הקרקע ו/או חוכד הקרקע ועל משבונו מיתקן אשפה בגודל
ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ומשרד הבריאות .

26. הוצאת היתרי בניה :

א. בנוסף להגבלות שנקבעו לגבי אישור התכנית יידרש אישור איכות הסביבה ומשמרד הבריאות לכל היתר
בניה שיוצא באזור התעסוקה והמלאכה וזאת לאחר שמבקש ההיתר יגיש למשרד הבריאות ולאיכות הסביבה
סקד סביבתי ספציפי לגבי העסק שלגביו נתבקש היתר בניה.

ב. אזור מגורים משולב עם מסחר . השטח המסומן בתשריט בפסים כתום ואפור ומותחם באפור הוא אזור
מגורים משולב עם מסחר , בו מותרת מבנים לשימוש מסחר בקומת קרקע בלבד, ככל מקרה סוג המסחר
המותר באזור זה הוא כזה שאינו מהווה מתרד למגורים .
תנאי להיתר בניה משולב עם מסחר או מבנה למסחר בלבד, יהיה ציון אופי העסק בגוף הבקשה לאישורו על
ידי היחידה לאיכות הסביבה. יש להקפיד על חזות המבנה ע"פ סעיף 32/3.
באזור זה יינתנו היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית מס' ג/ 11809 המספקת נגישות לאזור זה.

ג. תותנה בהגשת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. ביצוע תכנית
הפתוח והגיגון יהיו תנאי לאכלוס .

- בנוסף להגבלות שנקבעו לגבי אישור התכנית יידרש אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבראות לכל היתר בניה שיצא באזור התעסוקה והמלאכה וזאת לאחר במקש ההיתר יגיש למשרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה סקר סביבתי ספציפי לגבי העסק שלגביו מתבקש היתר בניה.

27. עתיקות : התכנית הנ"ל כפופה לחוק העתיקות .

28. שצ"פ : לא תותר כל פגיעה בשצ"פ , במקרה של פגיעה יחויב הפוגע להחזיר המצב לקדמותו על ידו או במימונו, ובכפוף לאמור מסעיף 36 .
שטחים הללו יבוצעו ע"י הרשות המוסמכת ע"פ תכנון אדריכל נוף , כתנאי מוקדם למתן היתרי בניה.

29. דרכים :

29.1. ביצוע הדרכים ע"ח הרשות המוסמכת היינו תנאי מוקדם למתן היתרי בניה.

29.2. הרדיוס בצמתים לא יפחת מ - 8 מטרים .

29.3. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך , פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך , באחזקתו ובתיקונו .

29.4. לפי האמור לעיל , רשאית הועדה המקומית לאשר בשטחי הדרכים ריהוט רחוב , סככות המתנה לאוטובוס , תאי טלפון ולוחות מודעות ע"פ תכנון של אדריכל נוף.

29.5. לפי האמור לעיל , יותרו בשטחי דרכים הנחת תשתיות שונות , כגון חשמל , מים , ביוב ותקשורת , ניקוז, הכל לפי העניין המקצועי , כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967 .

29.6. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס הדרך ובאישור הועדה המקומית.

29 7. שטחי דרכים ירשמו על שם המועצה המקומית.

29 8. דרכים פנימיות בשטח התכנית לא יהיו פחות מ' 10.0 מ' רוחב למעט דרכים להולכי רגל.

29 9. אסורה בניה ברצועת התכנון של צומת כניסה לישוב נחף מדרך מס' 85 ע"פ תמ"א 3 שינוי 7 סעיף ג / 6 .
שמירת השטח לתכנון עתידי של דרך מס' 85.

30. גדרות : גדר מפרידה בין גבולות מגרשים תבנה מבטון אבן טבעית בגובה לא יעלה
----- על 2.0 מ' עם אפשרות התקנת עמודי ברזל עם רשת לא מחליד באשור
הועדה המקומית .

31. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני :

31.1. לא תותר הקמת חצרות משק , מבני שרות , מתקני אשפה מתקני הסקה, דיברי גז מכלי
דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים (המבנים) .

31.2. מרווחי הבניה הפונה לכביש עכו - צפת (כביש מס' 85) ישמשו לגינון / חקלאות
(נטיעת עצי זית בוגר) .

31.3. באזור אשר הוגדר כשטח למסחר משרדים מלאכה זעירה בלתי מזיקה חיפוי חזית
המבנים יהיה מאבן טבעית . בחזיתות המבנים ישולבו " קירות מסך " .

31.4. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים ,
צורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי .

31.5. תותר הקמת פרגולות בטון / עץ או תמיכות בחזית המבנים וע"ג גגון המבנים כחלק
מהפתרון העיצובי של המבנה , הפוגולה לא תחשב בשטח הבניין .

31.6. שילוט בשטח התכנית יהיה עפ"י הנחיות אדריכל נוף ובאשור הועדה המקומית .

32. הוראות בנושא איכות הסביבה .

32.1.1. מפגע סביבתי :

לא יותר מצב בו חומרי אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה
(האוויר, הקרקע והמים - עיליים וחתחיים) או העלולים לחרוג מן הוראות של דיני
איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות
מפגע חזותי. הגדרת מצב מפגע סביבתי " תיעשה בהתאם לנאמר על ידי המשרד
לאיכות הסביבה.

32.1.2. רעש : בכל מקרה , שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (" כהגדרתו בחוק")
יידרש תכנון אקוסטי וניהולי הפעלה , טיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן .

32.2. איכות אויר .

32.2.1. אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית .
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים . בכל מקרה היזם חייב
בהתקנת ארובות בגובה מספיק בהתאם לתקנות שבתוקף להרחקת עשן לא רצוי באזור
זה .

32.2.2 מניעת אבק : במפעלים מלאכה בהם חומרי גלם , תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק , כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון , אלמנטים טרומיים מבטון , מרצפות שיש בטון מובא וכו'. ייעשו כל הטידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים דרכים סלולות נטיעות וכו', בהנחיית ואישור נציג המשרד לאיכות הסביבה .

32.2.3 קרינה : היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית , אלקטרו מגנטית וכו', כפי שיפורסם מעת לעת .

32.2.4 אמצעים טכנולוגיים : יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר שיותקנו ע"י היזמים ועל חשבונם למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה .

32.2.5 אלמנטים אנכיים : יותקנו אלמנטים אנכיים כגון תאורה, ארובות להרחקת עשן בגובה עד 18.0 מ' ממפלס 0.00 .

32.3 חזות :

32.3.1 בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים . אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות או צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע . בתכנית המגרש שתוגש בק"מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש , על רקע תכנית מדידה מעודכנת שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים , ושתוכן ע"י מודד מוסמך , יסומנו שטחי גינות וחניה , מיקום כוללי אשפה , מערכות תשתית , מיקום שילוט , תאורה וגידור , לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית .

32.3.2 חזיתות המבנים לרבות חזיתות לכיוון כביש מס' 85 יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, קרמיקה או חומר איכות אחר , באישור מהנדס הועדה המקומית , לא יורשה שימוש באסבסט או פז או גר וכיוצא בזה .

32.3.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי , להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית .

32.4 ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז עם שטח התכנית , הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב באזור מלאכה , והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים . הכל באישור משרד הבריאות.

32.5 שפכים : דרכי הטיפול בשפכים , בהתאם לכמויות , סוג והרכב השפכים הנוצרים בבית מלאכה , לרבות מתקני קדם - טיפול עד ליציאת השפכים מתחום הבניין והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית .

32.6 פסולת : דרכי הטיפול בפסולת , בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים , לרבות יצירתם בתחום שטח המלאכה ודרכי סילוקה .

32.7 משטחי אחסון ללא קירוי : יש לציין מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית עפ"י דרישת הועדה המקומית.

32.8 פיתוח השטח : יש לציין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצוע התכנית .

33 . בקשה להיתר בניה :

לבקשה להיתר בניה יצוין מיקום וגובה המבנים ומתקנים שונים לרבות פחי אשפה, פילר, מתקנים הנדסיים שונים , חומרי בניה, גידור ומערכת תשתית ובכפוף לסעיף מס' 32.3.

34 . הוראות לעיצוב החזית הנופית .

34.1 כללי . הוראות הנ"ל מהוות חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת זו אזור מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה . הנחיות התכנון מתייחסות לכל השטח התחום בתשריט בקו כחול .

34.2 מטרת התדריך הנופי :

- * עיצוב חזות נופית לרבות החזית הנצפית מדרך עכו - צפת מס' 85 .
- * מניעת מפגעים נופיים בשלבי ביצוע עבודות בניה ופיתוח בשטח .
- * עיצוב " ארכיטקטונית " משותפת בפיתוח שטחי המגרשים והשטחים הציבוריים.
- * הבטחת חזות נופית חיובית במבטים מצדי הדרכים ממעלה הישוב .
- * חיוב היזמים והפועלים מטעמם בשטח לעמוד בדרישות התדריך הנופי להבטחת האיכות הנופית של אזור מסחר ומלאכה משולב , ותיאום בין פעולות הפיתוח המבוצעות בשטח בשלבים שונים ובקטעים שונים לפי דרישת מהנדס המועצה .

35 . הוראות התדריך הנופי : (לגבי בקשות להיתרי בניה)

על היוזם המגישים תכניותיהם לאישור הועדה המקומית לעמוד בדרישות ההוראות לטיפול החזות הנופית , המהווה נספח לתכנית זו .

36 . פיתוח שטחים למבני מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה (משולב) .

36.1 עבודות עפר : בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחום הש.צ.פ. ואין לפגוע בצמחיה הקיימת בשטחים אלו .

36.2 שימור צמחיה : בנוסף לאמור בתקנון יש להימנע מעקירת עצים , על המתכנן להתחשב ככל האפשר בהעמדת המבנים המתוכננים .
בעת הגשת התכנית לועדה , על המגיש לסמן ע"ג מפת מדידה מעודכנת את העצים המיועדים לעקירה .
מגיש התכנית ואו בעל הקרקע בעת עקירת עצים קיימים (זיתים) צריך מסירתם למועצה המקומית לשם שינטוע עצים אלוי במקומות אשר יקבעו ויתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי .

הגדרות :

עץ לעקירה - עץ בעל קוטר גזע מעל 5" .
עץ בוגר לנטיעה - עץ מעוצב גזע בעובי מעל 3" .
הנ"ל סוגי עץ הניתן לשינטוע .

36.3 קירות תומכים :

36.3.1 הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעי .

36.3.2 קירות תומכים יהיו בגובה מקסימלי של 2.0 מ' .
במרווח האופקי תישתל צמחיה מתאימה .

36.3.3 גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו על הגדר הגבוה של 1.0 מ' . לפחות ממישור הקיר . הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות , מותקנות כמסגרות פלדה לא מחלידה .

36.3.4 קירות פיתוח יהיו קירות בטון דבש מצופה אבן לקט מקומית גודל/ קוטר האבן לא פחות 25 ס"מ גוון האבן לבן / אפור עם בטון דבש .

36.4 חניה : בנוסף לאמור בתקנות יחויב מגיש התכנית בנטיעת עצים בשטח מגרש החניה , ביחס של עץ אחד על כל 4 מקומות חניה .

36.5 גדרות : גדרות בחזית מגרשים לדרכים ציבוריות יהיו גדרות ממתכת עם פרופילים מלבניים .

גדרות בגילבון חם בטבילה , ללא צביעה .
מעקה פלדה מעל גדר בטון בגובה עד 50 ס"מ .
קטעי הגדר יהיו אופקיים .
לכל אורך הגדר תהיה ערוגת צמחיה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ .

36.6 שילוט : שילוט בגבול השטח יהיה ע"ג קירות בטון .
במקרים של גדר סבכה בהיקף השטח נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט .
המידות עבור שילוט בקירות חיצוניים תהיינה אחידות , עפ"י קביעת מהנדס הוועדה המקומית , משטח השילוט יהיה שקוע בתבליט הקיר .

36.7 שתילה ונטיעה :

36.7.1 כל השתילה תהינה עפ"י תכנית השקיה (מערכת השקיה קבועה) בטפטוף .

36.7.2 רשימת הצמחים :

עצים :	מחטניים אורן הגלעין / עצי זית מבוגר (שינטוע) .
שיחים :	ערערים (מינים שונים) .
צמחי כיסוי :	קיסוס , קלרנדנדרון חלק .
מדשאות :	
הערה :	רשימת הצמחייה המצומצמת מיועדת לחיזוק המאפיין המשותף של השטח.

37 . פיתוח הש.צ.פ .

פיתוח הש.צ.פ. יתוכנן ע"י אדריכל נוף רשוי ובכפוף לסעיפים מס' 34.1, 34.2 .

37.1 פיתוח הדרכים והכיכרות .

פיתוח משלים לדרכים וכיכרות יכלול ריצוף מדרכות , חניה , תאורה ריהוט רחוב , מערכת שילט להכוונה ומרכיבים נוספים לפי תכנון אדריכל נוף רשוי ובאישור הועדה המקומית .

38 .מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח זו. לא יותר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

דו"ר ב. אברהם
ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל טף
Ibrahimi B. Oweiry
Arch. Town Planner Landscape Art
טל 06-6161896 • פקס 06-6176387

דו"ר אברהם - אדריכל.

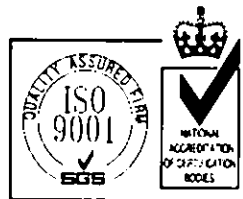
39. חתימות :

עורך התכנית :

המועצה המקומית נחף.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית הכרם.

תאריך : אפריל 1998 .
עדכון : דצמבר 1998 .
עדכון : פברואר 1999 .
עדכון : ספטמבר 1999 .
עדכון : אפריל 2000 .
עדכון : יוני 2000 .
עדכון : 12.6.2000 .
עדכון : 19.12.2000 .
עדכון : 12.01.2001 .



למתן תוקף

להפקדה