

2-4637

ד"ר ארנון



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מ"מ נחף.

שם ישוב : נחף.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג / 12313 מהווה שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מתקן הנדסי (באר מים לאספקת מי שתייה לישוב נחף) .

1.2 מקום התוכנית : השטח היינו מצפון לישוב נחף.

נ.צ. מרכזי		מזרח : 179825	צפון : 260600
מספר גוש :	חלקות	חלקי חלקות	
.19119	100	107	
.19118		54	

1.3 שטח התכנית : כ' 1.795 דונם.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון , ת"ד 580 , מיקוד 17805 .

טל : 6558211 , פקס : 6560521 .

מ"מ נחף - ת"ד 639 , מיקוד 20137 .

טל : 994508 , פקס : 9985693 .

ופרטי .

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 12313

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.1.07 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

יזום התוכנית : מ"מ נחף ת.ד. 639 מיקוד 20137

טל : 994508 , פקס : 9985693 .

עורך התוכנית : אדריכל אברהם דויירי .

רשיון מס' 3895 .

ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .

טל : 06-6576387 , פקס : 6461896 .

הודעה על אישור תכנית מס. 12313

פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 3075

מיום 15.5.07

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 999.
 תוכנית מפורטת מקומית : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 7495, ג/ 10866.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 10- עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקו"מ 1:500, מצב מאושר / מוצע - מסמך מחייב.
- ג. התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14.08.2001	הכנה
8.02.2002	עדכון
27.02.2002	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

- | | |
|----------------------------|---|
| מתקן הנדסי. | שטח צבוע בסגול. |
| גבול התכנית. | קו כחול עבה. |
| גבול תכנית קיימת. | קו כחול עבה מרוסק. |
| אזור חניה. | שטח צבוע באדום עם משבצות בשחור. |
| מספר דרך . | מספר שחור ברבוע העליון של העיגול בדרך. |
| דרך קיימת. | שטח צבוע בחום. |
| דרך גישה. | שטח צבוע בירוק ואדום לסידוגין. |
| מרווחים קדמיים מינימליים . | מספר שחור ברבועים הצדדיים של העיגול בדרך. |
| רוחב הדרך . | מספר שחור ברבוע התחתון של העיגול בדרך. |
| אזור מגורים א' . | שטח צבוע כתום. |
| אזור מגורים ב' . | שטח צבוע תכלת. |
| אזור מגורים מיוחד. | שטח צבוע צהוב. |
| גבול גוש רשום. | קו שחור עבה משונן . |
| גבול ומספר חלקה רשומה . | קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק. |
| גבול ומספר מגרש . | קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור. |
| מבנה להריסה | שטח צבוע צהוב |

1.10 טבלת שטחים :

שימושי קרקע	מצב השטח במ"ר	מאושד באחוזים	מצב השטח במ"ר	מוצע באחוזים
אזור מגורים מיוחד.	----	----	----	----
אזור מגורים א'.	368	20.5%	555	30.9%
אזור מגורים ב'.	1046	58.3%	----	----
דרך קיימת.	381	21.2%	381	21.2%
דרך גישה.	----	----	133	7.4%
מתקן הנדסי.	----	----	630	35.2%
אזור חניה.	----	----	96	5.3
סה"כ .	1795	100%	1795	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מתקנים הנדסיים (באר מים לאספקת מי שתייה) .
- שינוי קו בגין קדמי בדרך מס' 8 מ' 0.0 ל' 3.0 מ' .
- חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לדרך גישה.
- שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' בחלק ממגרש 100/2 .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מגורים ב' לקרקע מתקן הנדסי, דרך גישה, חניה ולמגורים א'.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הנחיות סביבתיות.
- קביעת השלבים והנחיות לביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר.	יעוד הקרקע
4	368	מגורים א'.
	187	מגורים ב'.
	630	אזור למתקן הנדסי.

פרק 3 - הוראות התוכנית .3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים א :

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' אשר ישמש להקמת מבנים למגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות שמשרתים בנינים כגון : מעליות , חדרי מכונות, הסכה , מחסנים, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת חנויות מזון , מכוני יופי, מרפאות פרטיות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים באזור הנ"ל.

3.1.2 שטח למתקנים הנדסיים :

השטחים המסומנים בתשריט בצבע סגול ישמשו להקמת מתקנים הנדסיים כגון: מאגר מים.

3.1.3 דרך :

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.4 דרך משולבת :

כנ"ל : לפי סעיף 3.1.3.

3.2. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשכ"ב 1992.

שם האזור שמוש עקרים	גודל מגרש מינימ' במ"ר	קווי בנין / המרחק במטר			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי	צפיפ' נטו מס' יח"ד למגר'	מס' יח"ד לדונם	
		צדדי	אחור'	קדמי	מעל מפל' כנסה	מתח מפל' כנסה	שמוש עקרי	שטח שרות	לכסוי קרקע	סה"כ				מס' קומו'
מגורי' - א -	400 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	לפי תשר'	144 %	-----	120 %	24 %	36 %	144 %	4 או 3 קו' קרק'	13.0 מ'	4	-----
אזור מתקן הנדסי	600 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ' או לפי התש'	עד 50.0 מ"ר						7.5 מ'	-----	-----	

- תותר העברת אחוזי הבניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות :

א.- הוראות והנחיות נוספות :

א/ 1. הוראות עיצוב אדריכלי:

לא תותר הקמת חצרות משק, מתקני אשפה, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית מגרש מס' 100/1 הפונים לדרך מס' 8.

השטחים הפתוחים הפונים לדרך מס' 8 ישמשו לחניה וגינון.

חומר בניה : מאגר המים יבנה מבטון מזוין בגובה לא יעלה על 7.50 מטר.

גודל מאגר המים : קוטר מאגר המים יהיה עד 17.0 מטר המכיל עד 1000 מ"ק.

גדרות / קירות תומכים : יבנו מבטון מצופה באבן לקט טבעית.

מאגר המים יחובר לרשת החשמל של חברת חשמל ישראל בע"מ.

מבנה המאגר יבנה בתוך הקרקע באופן שלא יסתיר הנוף למבנה מגורים שיבנו מאחוריו.

א/2 הנחיות סביבתיות :

עודפי עפר ופסולת בניה יפוננו על ידי היוזם לאתרים מאושרים בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

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

א/3 גדרות : גדר מפרידה בין מגרש המיועד למתקן הנדסי לבין מגרשים מסביב או דרך, תבנה מבטון ציפוי אבן לקט בגובה לפי הצורך עם אפשרות התקנת עמודי ברזל עם רשת לא מחליד באישור הועדה המקומית .

א/4 גיבון : עם קבלת היתר בניה יש לתכנן ולבצע גיבון מתאים סביב מאגר לאספקת מים (צמחיה חסכונית במים ובטיפולים).

ב - תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

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

3. 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.

4. 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 אנכי משוך אל הקרקע בין 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	5.0 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.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג - הוראות כלליות.

1. חלוקה

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף מס' 143, תאוסר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3 מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנים זו ומבנים הקיימים לפי שנת 1965.
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4 מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת הבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5 פיצויים :

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף מס' 197 לחוק הת"ב מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועד המקומית בכל סכום שתחויב בו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות ביום הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת חניה כנדרש בתקנות. יש לשלב את ניקוז החניה המוצעת עם ניקוז דרך מס' 8 הקיים והמאושר.

9. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית מגרש 100/2 אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע :

- שלב א : על היזם לבצע יישור השטח לפני הקמת מאגר המים .
 שלב ב: על היזם הקמת קירות תומכים, גדרות, מעקות, לפי הצורך לשמירת דפנות השטח מגלישות.
 שלב ג : על היזם הקמת משטח חניה צמוד לדרך מס' 8.
 שלב ד : מאגר המים יהיה בקוטר עד 17.0 מ' והמכיל עד 1000 מ"ק מי שתייה.
 שלב ה : שלבי ביצוע הנ"ל יאושרו ע"י הועדה המקומית.
 שלב ו : ביצוע גינון לפי סעיף מס' א/ 4 לעיל.

4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

בעל הקרקע:

מ"מ. נחף

יזם התוכנית:

מגיש / עורך התוכנית:



להפקדה

התוכנית...
חתימת בעל הקרקע...
התוכנית...
וגחתי...
הסכמה...
חתימת...
ל...
ב...
בקיום...
מי...
אחר...
נצמנת על גבי התוכנית...

4.03.02

מ.מ.י
מ"מ. נחף

מנדיל מוסרסעי ישראל
מחוז הצפון

דוירי אברהם - אדריכל
דוירי אברהם
ארכיטקט ויועץ ערים - אדריכל עף
Ibrahim B. Dweiry
Arc. Town Planner. Landscape Art
טל 06-6576387 פקס 06-6461896

למתן תוקף