

מחוז הצפון
7/9/2023

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי: נחף

שם ישוב: נחף

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/11244 – "נחף מזרח"

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 180375	צפון: 260000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
גוש 19125	26-23, 21	6-4, 10, 22, 40-27, 52-42
גוש 19122		89-67
		58

1.3 שטח התוכנית: 106.459 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל ופרטיים

יזם התוכנית:

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

מגיש התוכנית:

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

עורך התוכנית:

צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים השרון 22 א' חיפה. טל: 04-8514085

פקס: 04-8522388

אליאס ופא – מתכנתת ערים ומוודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 04-9968590.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת את התמ"א

תמ"מ 2 - התוכנית תואמת את התמ"מ.

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה הרחבה לתחום תכנית המתאר המאושרת ג/999 ושינויים בחלקים ממנה.

תוכנית מפורטת מקומית:

התוכנית מהווה שינוי לתוכניות: ג/10139 מאושרת, ג/2895, ג/3453, ג/1973 ו- ג/1866 הנוגעים להתווית דרכים חדשות והרחבת קיימות. זכויות הבניה בשטח תכניות קיימות ישארו ללא שינוי. התכנית תואמת את תכנית ג/6775.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
26 בדצמבר 1999	עדכון 1
3 אוגוסט 2000	עדכון 2
15 מרץ 2001	עדכון 3
25 בנובמבר 2002	עדכון 4
27 בינואר 2003	עדכון 5
6 ביוני 2003	עדכון 6
4 באוגוסט 2003	עדכון 6

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה רציף	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית קיימת
קו בצבע שחור עבה ומשונן משני צידיו	גבול גוש
קו דק בצבע ירוק / סיפורה בצבע ירוק	גבול / מס' חלקה קיימת
שטח פסים ירוק לבן	איזור חקלאי
שטח בצבע צהוב.	מגורים א'
שטח בצבע תכלת.	מגורים ב'
שטח פסים צהוב חום.	מגורים משולב
שטח בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
שטח בצבע חום תחום בקו חום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח דרך בצבע חום בהיר.	דרך מאושרת.
שטח דרך בצבע חום בהיר וירוק לסירוגין	דרך מעבר מאושרת.
שטח דרך בצבע אדום.	דרך מוצעת.
שטח דרך בצבע אדום וירוק לסירוגין	דרך מעבר מוצעת.
שטח דרך תחום עם קווים אלכסוניים תחום בקו מקוטע בצבע סגול	זכות מעבר
שטח דרך עם קווים אדומים דקים.	דרך לביטול
סיפורה ברבע הקדמי של הרוזטה.	מספר הדרך
סיפורה ברבעים הצדדיים של הרוזטה.	קווי בניין בחזית
סיפורה ברבע האחורי של הרוזטה.	רוחב הדרך
צורת מבנה מנוקדת	מבנה קיים
צורת מבנה בצבע צהוב	חלק מבנה להריסה

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
5.43	5,786	10.45	11,130	שטח מגורים ב'
66.12	70,398	7.57	8,054	שטח מגורים א'
1.38	1,464	-----	-----	שטח מגורים משולב
22.20	23,634	3.78	4,022	דרכים
-----	-----	78.20	83,253	שטח חקלאי
4.20	4,467	-----	-----	שטח לבניני ציבור
0.67	710	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
100	106,459	100	106,459	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הפרשת קרקע למגורים לכ-497 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים.
- הקצאת שטחים למגורים, מבני ציבור ומסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
- התוויה והקצאת שטחים לדרכים חדשות, שבילים ותשתיות הנדסיות.
- מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.
- איחוד חלקות חקלאיות (צרות וארוכות) וחלוקה למגרשי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
422	70,398	מגורים א
68	6,943	מגורים ב
7	1,171	מגורים משולב - מגורים
497		סה"כ מגורים
	5,652	מבני ציבור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' אשר יישמש להקמת מבנים למגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות שמשרתים את בנייני המגורים כגון: מעליות, חדרי מכונות, הסקה, מחסנים. הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר הקמת חנויות מזון, מכוני יופי, מרפאות פרטיות ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים באזור הנ"ל.

מגורים ב': השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב' הכלול בשטח תכנית המתאר ג/999, אשר יישמש להקמת מבנים למגורים, הכל לפי הזכויות על פי תכנית המתאר.

מגורים משולב עם מבני ציבור: השטח המסומן בתשריט בפסים צהוב וחום יישמש להקמת מבנים אשר בחלקם יישמשו לצרכי ציבור כגון: גן ילדים, מרפאה, מועדון או תחנה לאם ולילד, לפי צרכי הישוב. לחלקי הבנין אשר יישמשו לצרכי ציבור תהיה כניסה נפרדת ותחול חובת סידורים לנכים. מימוש כל השטח המיועד לצרכי ציבור בשלב הראשון לבניה יהיה תנאי להיתר בניה של המגורים כולם או חלקם.

שטח לבניני ציבור: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום במסגרת חומה יישמשו אך ורק להקמת מבני ציבור כגון: גן ילדים, מרפאה, מועדון או תחנה לאם ולילד. בבנייני ציבור תחול חובת סידורים לנכים.

דרכים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או אדום וירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן יישמש לתנועה 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.

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 שעיבוד/שילוב של המבנה יעשה כחלק מתכנית נוף שהוכנה ע"י אדריכל נוף למבנה המבוקש וכל מגרש השצ"פ בו מבוקש המבנה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי *						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם שימושים (עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרת D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה ** A	קדמי	אחורי	צדדי		
6	4	4	14	120%	30%	20%	100%	0%	120%	#	3	3	400 @	מגורים א'
12	3	3	11	150%	50%	30%	120%	0%	150%	#	3	2	250	מגורים ב'
5	3	4	14	120%	30%	16%	80%	0%	96%	#	3	2	400 @	מגורים
						4%	20%	0%	24%	#	3	2	400 @	ציבור
-		3	12	150%	50%	30%	120%	0%	150%	#	5	5	#	בנייני ציבור

@ או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ-250 מ"ר. במידה וגודל המגרש לא פחות מ-800 מ"ר הצפיפות המותרת תהיה 8 יחיד לדונם וקווי הבניה הצדדיים 4 מ' והגובה המותר 4 קומות.
לפי התשריט
* לא יפגעו זכויות בניה מכח תכניות קודמות.

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

חישוב סה"כ אחוזי בניה: $A + B = C + D = E$
--

3.3 הוראות נוספות

א. – הוראות ארכיטקטוניות:

1. תשתיות על למגרש: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור תשתיות כגון כביש סלול, ביוב מים וחשמל – מבוצעות וקיימות בפועל – עד למגרש נשוא הבקשה להיתר.

ב. - תשתיות:

1. מים:

1. מקור המים – חברת מקורות מהרשת הקיימת בכפר. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

1. 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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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:

איחוד וחלוקה: תחול על חלקות שצורתן הגיאומטרית אינה מאפשרת בניה למרות שטח מינימלי תקני (חלקות ארוכות וצרות). בחלקות צרות מ-10 מטר יהיה איחוד וחלוקה עם חלקה שכנה אחת לפחות. בחלקות ברוחב גדול מ-10 מ' אך קטן מ-13 מ', איחוד וחלוקה יהיו תנאי באם חסרה הסכמת בעלי חלקה שכנה, לקו בניין צידי 0 לכוון חלקתם (מרווח אפס).
להבטיח נגישות לחלקות משנה בחלקה רשומה, תינתן זכות מעבר ברוחב של 4 מטר בתוך שטח החלקה אשר תירשם בספרי המקרקעין.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם 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 לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חוזר 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 קוי הבנין 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 המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:



הודעה על אישור תכנית מס. 11244/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5228
מיום 1.10.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
11244/2 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 99/14/03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית