

מחוז הצפון

*Handwritten signature and date: 20.12.2005*

מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית נחף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "בקעת בית הכרם"  
 17. 11. 2005  
 תיק מס' \_\_\_\_\_  
**נ ת ק ב ל**

שם ישוב : נחף.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית :

- תכנית מפורטת מס' ג / 9494 . התחברות ישוב נחף לדרך מס' 854.

1.2 מקום התוכנית : מקום התכנית היינו בצד מערבי לישוב נחף בשטח הגובל דרך מס' 854 .

| נ.צ. מרכזי | מזרח: 260000   | צפון : 179000  |
|------------|----------------|--|
| מספר גוש   | חלקות בשלמות   | חלקי חלקות   |
| 19135      | 24             | 8, 9, 10, 11, 23   |
| 19137      | 52, 55, 56, 62 | 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 57, 58, 59, 61, 63, 69, 70, 74, 75, 78, 79, 90, 91, 94, 95, 96, 111 |
| 19141      |                | 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 56   |
| 19142      |                | 1, 2, 3, 4, 5, 6   |

1.3 שטח התוכנית 25.758 דונם.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 9494  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 25.1.06... לאשר את התכנית  
 תבצל נד"ז  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 9494  
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5485  
 מיום 25.1.06

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

- מועצה מקומית נחף, ת.ד 639 מיקוד 20137, טל: 04/9986648 פקס: 04/9985693.
- פרטי.
- מנהל מקרקעי ישראל. טל: 06/558211 נצרת עילית 17000

יזמי התוכנית: \_\_\_\_\_ הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם

- ת.ד. 3220, מיקוד: 24314.
- טל: 04-9580722, - פקס: 04-9580379.
- מועצה מקומית – נחף, מיקוד: 20137.
- טל: 04/9986648, פקס: 04/9985693.

עורך / מגיש התוכנית: אדריכל אברהם דויירי

- רשיון מס' 3895.
- ת.ד. 10737, נצרת 16410.
- טל: 06/6576387, פקס: 06/6461896.
- DWEIRY@ZAHAV.NET.IL.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 :- תואמת תמ"א – 31.  
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע : שטח משאבי טבע / שטח נוף כפרי פתוח .

ת.מ.מ. 2 :- יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע : אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

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 קנ"מ: 1:1250 מצב קיים/מוצע – מסמך מחייב. הכולל הטמע תכנית תנועה שאושרה ע"י מע"צ מיום 30.10.2000.

7. תאריך הכנת התכנית :

| תאריך    | הכנה    |
|----------|---------|
| 05/09/97 | הכנה    |
| 20/08/00 | עדכון 1 |
| 02/01/01 | עדכון 2 |
| 12/01/01 | עדכון 3 |
| 01/08/05 | עדכון 4 |
| 19/09/05 | עדכון 5 |

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

1.9 באור סימני התשריט:

- |                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| קו כחול עבה.                         | קו כחול עבה ומרוסק.                 |
| קו כחול עבה ומרוסק.                  | ספרה ברבע עליון של העיגול.          |
| מספר דרך .                           | ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.     |
| קו בנין.                             | ספרה ברבע התחתון של העיגול .        |
| רוחב דרך.                            | קו מספר בתוך עיגול בצבע ירוק .      |
| גבול ומספר חלקה רשומה.               | קו ועליו משולשים למעלה ולמטה בשחור. |
| גבול גוש .                           | שטח צבוע וורוד.                     |
| אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח תמ"מ 2 / 9. | שטח עם קווים אלכסוניים בירוק.       |
| שטח נוף כפרי/פתוח תמ"א – 31.         | מרובע בשחור.                        |
| עמוד חשמל קיים.                      | שטח עם פסים אלכסוניים בירוק.        |
| שטח חקלאי.                           | שטח צבוע בחום.                      |
| דרך קיימת / מאושרת .                 | שטח צבוע באדום.                     |
| דרך מוצעת /הרחבת דרך.                |                                     |

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע |        | מצב קיים |        | יעוד קרקע              |
|----------|--------|----------|--------|------------------------|
| באחוזים  | במ"ר   | באחוזים  | במ"ר   |                        |
| 22.9%    | 5,902  | 72.9%    | 18,790 | אזור חקלאי.            |
| 27.1%    | 6,968  | 27.1%    | 6,968  | דרך קיימת / מאושרת.    |
| 50.0%    | 12,888 | -----    | -----  | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| 100%     | 25,758 | 100%     | 25,758 | סה"כ.                  |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית .

2.1 מטרות התוכנית :

התווית דרך מהווה חיבור ישוב נחף לדרך אזורית מס' 854.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד ומקרקע חקלאית לדרך .
- קביעת קו בנין של 5.0 מ' מגבול הדרך.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

דרך מוצעת / או הרחבת דרך שטח של כ' 12,888 מ"ר .

### פרק 3 - הוראות התוכנית .

#### 3.1 .רשימת התכליות ושימושים :

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

#### 3.1.2 .דרך :

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיגון וחניה. אסור כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### 3.1.3 אזור חקלאי :

- לא תותר כל בניה כולל מבנים חקלאיים.
- יותר עיבוד חקלאי מסורתי בלבד.
- קביעת קו בניין של 5.0 מטר מגבול הדרך.

#### 3.1.4 .שימוש בקרקע ובנינים / מתקנים :

דרך מאספת, עורקית ראשית שממנה מסתעפים דרכים עירוניים מאספים, משניים והמתחבר לדרך אזורית מס' 854 לפי תוכנית תנועה מאושרת ע"י מע"צ (מיום 30/10/00).

### 3.3 הוראות נוספות :

#### א.- הוראות והנחיות נוספות :

#### א/1 .הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב נופי:

- איסור בניה : אסור להקים מבנים בשטח התכנית אלא אם תכנית מפורטת שתאושר כחוק תקבע אחרת .
- טיפול נופי :
- הוראות בדבר מניעת מפגעי נוף: בשלב מתן היתר בניה:
- 1 - במסגרת התכנון המפורט לביצוע של קטע הדרך תוקדש תשומת לב לייצוב מדרונות, לרבות בקטעים מדרוניים.
- יוזם התוכנית ידאג להכנת תוכנית חפירה ומילוי אשר תהווה בסיס ביצוע הדרך, תכלול חתכי אורך ורוחב כנדרש.

2 - התכנון המפורט לביצוע ילווה בנספח נופי שיערך ע"י אדריכל נוף אשר יכלול בין היתר, הוראות ואמצעים למניעת מפגעי נוף בשלב התכנון המפורט, תוך כדי ביצוע הדרך ושיקום מפגעי נוף שיווצרו בתווי הדרך. הנספח הנופי יכלול תכנון מפורט של גינות, עיצוב, ייצוב מדרונות באמצעות צמחיה/טרסות באבן מקומית וכן עיצוב הדרך עצמו והשתלבותו בנוף.

3- סילוק עודפי חפירה : פינוי עודפי חפירה יועבר לאתר מוסדר כחוק. כמו כן יש להימנע מסתימות ואדיות ונחלים ע"י שפיכת עודפי הקרקע החפורה.

#### א/2. תנאים לקבלת היתר סלילת הדרך :

א/1.2 להלן המסמכים אשר יצורפו לבקשה להיתר בניה :

- מידע תכנוני מהועדה המקומית.
- תכנית מצבית הערוכה ע"י מודד מוסמך עדכנית לשישה חודשים.
- נסחי רישום עדכניים.
- תכנית פיתוח קב"מ. 1:250 או 1:500 לפי בקשת מהנדס הועדה.
- מילוי תנאי הועדה המקומית.

א/2.2 לבקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם תוכנית תנועה מאושרת ע"י מע"צ (מיום 30/10/00).

א/3.2 תנאי להיתר בניה לסלילת הדרך המקומית יהיה אישור תכנית גיאומטריה ( גבהים, ניקוז, תאורה וכו' ) אשר תאושר ע"י משרד התחבורה.

א/4.2 הסדרת הצומת ( תכנון וביצוע ) תעשה על חשבון היזם בפיקוח מע"צ.

#### ב - תשתיות :

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז וגשרים או מעברי מים :

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- גשרים או מעברי מים יותקנו כנדרש אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתכנון כולל לדרך מס' 1.
- יש לאפשר גישה לכל החלקות גובלות הדרך, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר סלילת הדרך, 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 לקוי 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 סלילת הדרך אלה לאחר שיובטח מיקום פחי האשפה או מכולות האשפה בתווי הדרך, יסומנו בתכנית הפיתוח . באישור מהנדס הועדה המקומית.

## ג - הוראות כלליות .

### 1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהלי מקרקעי ישראל.

### 2. פיצויים :

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

2/1. הדרך תרשם ע"ש מו"מ. נחף.

### 3. 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.

### 4. היטל השבחה :

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

### 5. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 6. כיבוי אש :

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



פרק 4 : מימוש התוכנית :

4.1 שלבי ביצוע :

ביצוע התכנית יהיה עפ"י המסומן בתשריט במצב מוצע אחרי אישורו כחוק.

4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

בעל בקרקע :

מועצה מקומית נחף  
 מועצה מקומית נחף  
 מועצה מקומית נחף

---

מועצה מקומית נחף.

יזמי התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל.

מועצה מקומית נחף  
 מועצה מקומית נחף  
 מועצה מקומית נחף

---

מועצה מקומית נחף.

הודה המקומית – בקעת בית הכרם.

מגיש / עורך התכנית :

דויירי ב אברהים  
 ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל טף  
 Ibrahim B Dweiry  
 Arc. Town Planner Landscape Art  
 טל 06-6576387 Tel פקס 06-6461896 Fax



דויירי אברהים – אדריכל.

למתן תוקף.

להפקדה