

1/9/05

מחוז הצפון

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
10-11-2008
נתקבל
מרחב
נצרת עילית

תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. נחף

שם ישוב: כפר נחף

16162	הודעה על אישור תכנית מס'
5899	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
12.1.09	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון	
הוקם התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
16162	אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 10.8.08	לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 16162 שינוי בתוואי דרך מס. 160, שינוי בקווי בנין והגדלת זכויות הבניה סמנכ"ל לתכנון

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית חלה על המתחם המסומן בדרום מערב ליישוב.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 759350	צפון: 229750
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19127		52,55

1.3 שטח התוכנית:

1337 מ"ר ע"פ מדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: חוסין יאסר ואח', כפר נחף, פל. 8995602-050

חוסין עלי נגיב, כפר נחף, 20137 פל. 7486259-057

יזם התוכנית: מועצה מקומית נחף, כפר נחף, טל 9987140-04 פקס 9985693-04

מגיש התוכנית: חוסין יאסר, כפר נחף, פל. 8995602-050

עורך התוכנית: אעמר נביל, מהנדס אזרחי, מ.ר. 78653, כפר נחף 20137 פל. 252189-2 052 טלפקס, 9589017-04

מוח"ד התוכנית: אסדי אסעד, מוחד מוסמך, מ.ר. 1044, כפר דיר אלאסד 20188 פל. 475539-2 052 טלפקס, 9881584-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב המאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/11243 המאושרת.

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 בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.
 - ג. תשריט נספח תחבורה קניימ 1:50 - מסמך מחייב.
- התשריטים והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
9/05	הכנה
12/06	עדכון 1
4/07	עדכון 2
1/08	עדכון 3
9/08	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|-------------------------|---|
| גבול תוכנית מתאר מאושרת | 1. קוו כחול מקוטע עבה |
| גבול תוכנית | 2. קוו כחול רציף עבה |
| אזור מגורים א | 3. צבע צהוב |
| אזור מגורים ב | 4. צבע תכלת |
| שטח ציבורי פתוח | 5. צבע ירוק |
| אזור חקלאי | 6. פסים אלכסוניים בצבע ירוק |
| דרך מאושרת | 7. צבע חום בהיר |
| דרך מוצעת | 8. צבע אדום |
| דרך לביטול | 9. קווים אלכסוניים בצבע אדום |
| גבול גוש | 10. קוו משוון בכיוונים הפוכים בצבע התשריט |
| גבול חלקה | 11. קוו דק בצבע ירוק |
| מס' חלקה רשומה | 12. סיפרה בתוך עיגול |
| מס' דרך | 13. סיפרה ברבע העליון של העיגול |
| רוחב הדרך | 14. סיפרה ברבע התחתון של העיגול |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אזור
58.34	780	58.26	779	אזור מגורים א
39.72	531	41.74	558	דרך מאושרת
1.94	26	0.0	0.0	דרך מוצעת
100	סה"כ: 1337	100	סה"כ: 1337	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 1• שינוי תוואי דרך מס' 160 על מנת ללת ליגטמציה לבניה קיימת.
- 2• שינוי קווי בנין
- 3• הגדלת אחוזי בנייה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- *1 – הגדלת זכויות בנייה מ-120% ל-145%
- *2-- שינוי בקווי בניין מ-3 מטרים לקווי בניין על פי מצב המכנה הקיים וכמופיע בתשריט המוצע .
- *3---שינוי בתוואי דרך

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

1• דרך: שטחים מסומנים בצבע אדום או חום בתשריט הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבות או דרכים קיימות או מאושרות, אשר שטחן ישמש לתנועה מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.

א. לא ינתן היתר בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, תחזוקתה ותיקונה.

ב. חרף האמור לעיל תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למטרת דיהוט רחוב כגון: סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה ותמרורים.

ג. חרף האמור לעיל יותרו קוי תשתיות למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימושים הסעונים היתר) תשע"ז 1967.

2• אזור מגורים א: מסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להקמת בתי מגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שדות שמשרתים את בנייני המגורים (כגון: מעליות, חדרי מכונות, הסקה, מחסנים) חנויות מזון, מכוני יופי, מרפאות פרטיות ומשרדים בעלי מקצועות חופשיים באזור הנ"ל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)

צפיפות / מס' יחיד למגרש ממונולי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניה			גודל מגרש ממונולי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
	סח"כ באחוז E	לכסוי הקרקע (תכסית) באחוזים	שטחי שדות באחוזים D	שטחים עיקריים באחוזים C	מתחת למפלס המניסה B	מעל מפלס המניסה** A	קדמי	אחורי			צדדי
5 יחיד/מגרש	145	80	15	130	-	3 קומות 13 מ'	כפי שקיים	כפי שקיים	כפי שקיים	400 מ"ר	מגורים א'

** תותר חדירה של גזוזטרה קיימת מעל מפלס הכביש לתחום הדרך בחתום הדרך בחתום לתחניות נספח התמורה ובתנאי שהדבר לא יהווה פגיעה למשתמשים בכביש.
** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
** תותר הקמת מבני עזר בקו צדדי ואחורי 0 מטרים בחסמת שכנים .

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

לא ינתן טופס 4 מהוועדה המקומית לפני השלמת ביצוע כל עבודות הפיתוח והשירותים בתחום התוכנית עפ"י היתר הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר.

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה 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'
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.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

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.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו 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 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 המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו, אלא במקרה ויונפק היתר בנייה לאותם מבנים.

5. היטל השבחה:

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

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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. חניה:

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית 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.

11. פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאשור מהנדס הועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

ג. נגר עילי :

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום במגרש. מי הנגר העילי יונפלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

פרק 4 - חתימות

עמי אדגוב
י"אש המועצה המקומית
סניף
(210.08)

יזם התוכנית:



בעל הקרקע:



מגיש התוכנית:

אנו נביל ג' אעמר
מחננים אזרחי
78653

עורך התוכנית: