



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית הכרם"

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ נח'ף

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה ופיקודת 1965
 אישור תכנית מס' 15971
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 17.6.09 לאשר את התכנית
 מאת: *[Signature]*
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה המקומית

תוכנית מתאר מס' ג' 15971

בית עלמין - נח'ף

שינוי לתכנית מתאר ג' 3351

הודעה על אישור תכנית מס' 15971
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

יוזם התכנית: מו"מ נח'ף, ועדה מרחבית בקעת בית הכרם

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

למתן חוקף
18/01/2009

מרחב תכנון מקומי: "בקעת בית הכרם"
 תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ נחף
 שם הישוב: נחף

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מספר ג/ 15971
 בית עלמין - נחף

1.2 מקום התוכנית:

נשען על כביש 854 מול הישוב נחף.

מספר גוש	חלקות	מזרח	228550	צפון: 759220
19127				91,87 חלקי חלקות
19144		16,15		44-41,39,37,35,21,14,13
19156				29-27,25-4
19143				59-54,52,47,45-24,18-1
19142				33

- עפ"י רשות ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

29.58 דונם (מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

א. היזם

ועדה מרחבית "בקעת בית הכרם", כרמיאל, ת.ד. 809, אזור תעשייה, רח' חרושת 48, טל. 04-9580722, פקס. 04-9580879 מו"מ נחף

ב. עורך התוכנית

ערן מביל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מביל, קק"ל 4, ק. טבעון.
 טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
נצרת עילית, רח חרמון 2, טל. 04-6558211, פקס 04-6453273
פרטיים

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 3351.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.
ת.מ.מ - 2 נוף בכרי פתור.
תמ"א 35 - מרקם עירוני ואזור בעל רגישות נופית גבוהה (תשריט הנחיות סביבתיות).
תמ"א 19 - התוכנית תחממת את דרישות התמ"א.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח פיתוח נופי - לדרך (קניימ 1:1250) ולבית העלמין (קניימ 1:500) - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה - מסמך מחייב. גיליון בקניימ 1:1250; גיליון בקניימ 1:250

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
יולי 2005	חכנה
מאי 2006	עדכון
יולי 2006	עדכון
מרץ 2007	עדכון
אוגוסט 2007	לחפיקה
נובמבר, 2008	תוקף

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

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| קו כחול | 1 גבול תכנית מפורטת |
| קו כחול - מקוקו | 2 גבול תכנית מאושרת |
| שטח צבוע חום | 3 דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | 4 דרך מוצעת |
| שטח צבוע לבן לסרוגין | 5 שטח חקלאי |
| שטח צבוע ירוק | 6 שצ"פ |
| שטח צבוע צהוב מרושת בירוק | 7 בית עלמין |
| שטח צבוע אפור מותחם אדום | 8 ת. תדלוק ושיחותי דרך |
| קו שחור עם משולשים משני עברים | 9 גבול גוש |
| קו ועיגול בצבע ירוק | 10 גבול ימסי חלפה רשומה |

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
0.68	0.20	0.68	0.20	דרך קיימת או מאושרת
---	---	38.67	11.44	שטח לתחנת תדלוק
12.68	3.75	60.65	17.94	אזור חקלאי
25.02	7.40	----	----	שטח ציבורי פתוח
24.48	7.24	----	----	דרך מוצעת או חירי מוצעת
37.15	10.99	----	----	שטח לבית עלמין
100%	29.58	100%	29.58	סה"כ שטח לתכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- קביעת שטח לבית עלמין לח"ף.
- קביעת גישות לבית העלמין מתוך נחף..
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לבית עלמין ודרך.
- שינוי יעוד משטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך לבית עלמין.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

למבני שטח ותפוצת בית העלמין - 200 מ"ר.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

1. בית עלמין

בשטח מותר להקים מתקני קבורה, מבנה תפילה וטהרה, רחבת התכנסות מקורה, מתקני שרות ותפעול לבית העלמין, דרכים, שטחי חנייה ושטחי גינון ונטיעות, פיתוח ליצוב קרקע ותמיכה.

2. שטח ציבורי פתוח

שטח שישמש לנטיעות (עפ"י נספח נופי) לפיתוח ולהעברת תשתיות.

3. דרך

הדרך המוצעת תשמש לנגישות לבית העלמין. בתחום הדרך לא תותר כל בנייה למעט מתקני דרך. פיתוח הדרך יעשה עפ"י הנספח הנופי המחייב- לדרך.

4. חקלאות

שטחים אלו ישמשו לעיבוד חקלאי בלבד. תותר הקמת מבנים חקלאיים לצורכי עיבוד חקלאי בלבד כגון סככות, חממות, מכסנים חקלאיים וכו'. באזור זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי אפר קיימות לשארן בהמה של דרך חקלאית בלתי סלולה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

קומות	סה"כ	מתחת למפלס	שטח בניה מרבי מעל מפלס הכניסה במ"ר			קווי בניין			גובה מגרש מרבי במ"ר	יעוד	
			תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי			
מ"ר קומות											
מ"ר	מ"ר										
3	1	250	---	450	250	200	3	5	5	10,000	בית עלמין

* 250 מ"ר שטחי שרות, יכלול 50 מ"ר שטחי שרות בנויים, ואפשרות לקירוי וסככות בשטח של עד 200 מ"ר ללא קירוי, לצורך התכנסות של אבלים ברחבת ההתכנסות.
 ** במבנה התפילה וטהרה הממוקם במדרון ניתן יהיה לבנות קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה בגובה 3 מ', אם יתעורר צורך תפעולי.

3.3 הוראות נוספותא. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוניאופן ביצועה של תכנית מפורטת:

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להחליט על פגולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: ביצוע תארים עם אנשי דת מקומיים מוסמכים, לגבי כוון, ארגון ופריסת חלקות הקבורה ומבנה התפילה. תכנית מפורטת להיתר ולביצוע תוכן עפ"י ההנחיות.

תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגושת ותכנית תכנון נופי זהו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכניות יאושרו ע"י מהנדס העדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

ב. תשתיות: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 המועצה המקומית ורשות הניקוז.

4. חשמל ותקשורת:

קווי החשמל יחברו לרשת החשמל הארצית.

5. 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 וחקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /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'.

הערות

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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור
 ההסכמה מחברת חשמל.

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

6. פסולת בניה:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות
 תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעה:

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

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד
 התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125
 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה אישור תכנית הפיתוח.

5. כבוי אש:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום החלקה 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.

7. סידורים לנכים:

קבלת חיתר בניה למבנה ציבורי, למתקני בית הקברות, לאחר הבטחת סידורים לנכים במתקנים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

8. השבחה:

היטל השבחה יוטל והגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

9. עתיקות:

- 9.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטי מפורטים להלן) 3095/0 "גבעת זקיף" י"פ : 1925 עמ" 1825 מיום : 0/06/1978, הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.
- 9.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנחל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.
- 9.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היום במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי העתיקות.
- 9.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היום ועל תשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 9.5 היה והעתיקות צריכו שינוי בתכנית הבניה, תתיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

10. נגר עילי:

מי נגר עילי יועברו מתחום המגרשים והמבנים (בהתאם לתשריט בינוי) לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תחום בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.2.

פרק 4 - מימוש התוכנית**4.1 שלבי הביצוע:**

בנספח הפיתוח מופיעים שלבי הביצוע א', ב' וגי. יוחל בעבודות פיתוח בשלב ב' אחרי שנוצלו כ- 75% ממקומות הקבורה בשלב א'. שלב ג' מותנה בהסדרי בעלות. טיפול בנושא הסדרי הבעלות יחל עם השלמת שלב א'. עבודות פיתוח בשטח יחלו אחרי שנוצלו כ-75% ממקומות הקבורה בשלב ב'.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת. בית עלמין זה ישמש לתקופה של כ- 20 שנה. במידה ויישארו מקומות קבורה פנויים ניתן יהיה להאריך את תקופת פעילות בית הקברות לקבורה.

פרק 5 - חתימות

איגוד אברהם הראד
 מנהלים
 חשבונית מס' 47
 "בשעת כיהן הכרזת"

2016/9

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

המתכנן:

עיריית נתניה
 ארץ ישראל
 ח.מ. 0-2722
 רח' קפלן 4 פ. 5150
 דליל: 04-9835146