

2000215563-1

תכנית מס' ג/19659

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון נכרת עליית
13-05-2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19659

שינוי יעוד למגורים ושצ"פ
הרחבה לתכנית מס' ג/10139 בתוקף בכפר נחף.

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מבחן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="209 1072 727 1288" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/19659 הועדה המחוזית לתכנון ומבנה החליטה ביום כ"ו כס"ו לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון</p> </div>	
<div data-bbox="240 1537 679 1719" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/19659 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד למגורים ושצ"פ, הרחבה לתכנית מסי ג/10139 מאושרת בנחף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד למגורים ושצ"פ, הרחבה לתכנית מס' ג/10139 מאושרת בנחף.

שם התוכנית



19659/ג

מספר התוכנית

4306 מ"ר



מתן תוקף

שלב



מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

17/04/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית



כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5:1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי - בקעת בית הכרם

קואורדינטה X 231125
קואורדינטה Y 760125

1.5:2 תיאור מקום

1.5:3 רשות מקומית מ.מ.נחף

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5:4 כתובת שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5:5 גוש(ים) וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19122	מוסדר	חלק מהגוש		26,111
19890	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5:6 גוש(ים) נשנים

מספר גוש	מספר חלקה	מספר גוש ישן	מספר חלקה ישנה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.5:7 מנהש(ים) מתוכניות קהמית(ים) שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5:8 מהחבלי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר י"פ או החלטת ממשלה	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/07/1998	4666	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10139, הוראות תכנית ג/10139 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ג/10139
23/06/2011	6253	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/בכ/36/09/10139, הוראות תכנית ג/בכ/36/09/10139 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ג/בכ/36/09/10139
16/08/2005	276	תכנית אושרה בוועדה המחוזית 13/2/12 בהתאם להוראות סעיף 6.3.1 לתמ"מ 9/2	אישור ע"פ תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ/ 9 /2
18/07/2007	1955	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/4, הוראות תמ"א 4/ב/4 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 4/ב/4
04/01/2006	4467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יחיא אסמעיל	15/04/2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יחיא אסמעיל	15/04/2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1											
גוש/חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	04-9985693	לי"ר	04-9987140	כפר נחף ת.ד. 20137 693.ת.ד.	מס' תאגיד	רשות מקומית מ.מ.נחף	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 יזם במעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-9985693		04-9987140	כפר נחף ת.ד. 20137 693.ת.ד.		מ.מ.נחף	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
לי"ר		0506209409	לי"ר	כפר נחף ת.ד. 427	לי"ר	לי"ר	57565996	חוסין אדהם	לי"ר	
לי"ר			04-6558211	נצרת עילית 17105 580.ת.ד.		מ.מ.י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ismael231@014.net.il	049588079	0523722515	049588079	כפר נחף ת.ד. 3427	לי"ר	לי"ר	80072	0231441 24	יחיא אסמאעיל מוסמד	מורה
Ismael231@014.net.il	049588079	0523722515	049588079	כפר נחף ת.ד. 3427	לי"ר	לי"ר	818	0231441 24	יחיא אסמאעיל מוסמד	מורה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד למגורים ושצ"פ, הרחבה לתכנית מס' ג/10139 מאושרת בנחף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הקמת איזור מגורים ושצ"פ.
- קביעת הוראות זכויות בניה.
- קביעת תכליות ושימושים.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - הונם 4.306

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2668		+2668	0	מ"ר	מגורים
	16		+16	0	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		10,30	מגורים ב'
		20	שצ"פ
		40	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מנב מוצע		מנב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
62	2668	83	3580
21	912		
17	726	17	726
100	4306	100	4306

↓

אחוזים	יעוד	קרקע חקלאית
62	מגורים ב'	
21	שצ"פ	
17	דרך מאושרת	
100	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א	מיועד להקמת מבני מגורים ומבני עזר.
.ב	תותר הקמת עסקים לשירותים אישיים, מקצועות חופשיים הנמצאים בדירה שבה מתגורר העוסק כאותו מקצוע.
4.1.2	הוראות
.א	החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקנות התכנון והבניה : - חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין בקומת מסד של המבנה ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. - גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מ'. - חניה נפרדת מהמבנה תהיה בקו 0 מהדרך ובקו 0 מגבול המגרש בהסכמת שכן. חניקוז יהיה במגרש המבוקש.
.ב	שאר ההוראות עי"פ תכנית מאושרת ג/10139.
.ג	

4.2	שצ"פ
4.2.1	שימושים
.א	ישמשו לגינות נוי, פארקים וניטיות, מעברים ציבוריים מגוונים.
.ב	מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
.ג	דרכים, שבילים ומתקנים טכניים קווי תשתיות.
.ד	חניות ציבוריות.
4.2.2	הוראות
.א	

4.3	דרך
4.3.1	שימושים
.א	ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
4.2.2	הוראות
.א	לא תותר כלבנייה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מט"ח)	צמימות (יח"ד)	סה"כ מספר יח"ד (בתכנית)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטח שירות			
3	3	3	ק-מסד 2.2 מ'	3	10 מ' + מסד **	50	6	16	120	3201.6	20	100	10 30	מגורים ב'

**-תתאפשר הקמת קומת מסד בגובה של 2.2 מ' לפי תנאי הטופוגרפיה.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בנושא השמל :**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קוי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל	הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוהה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המיכלים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל למתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל פניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2. אשפה

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

6.3. עודפי חפירה ופסולת בנין.

היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.4. חלוקה ורשום

תותר חלוקה למגרשים בשטח מזערי ע"פ סעיף 5"א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון ובניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.6. תנאים לבצוע התכנית :

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.

6.7. הוראות ארכיטקטוניות :

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

6.8. תשתיות :**6.8.1 מים :**

- א- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב- אספקת מי שתייה ממערכת המים הציבורית למבנים שיקומו בתחום התכנית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרים) (ת התשנ"ב-1992).

6.8.2 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.8.3 ביוב :

א-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8.4 חיבור מבנים קיימים :

מבנים קיימים ומתוכננים בתחום התכנית שבנדון יחוברו למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

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

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

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

6.13 מי נגר עילי :
מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.14 הוראות מיוחדות ותנאים למתן היתר בנייה :
לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת הולכה מנקודת ריכוז שפכי ההרחבה ועד למוצא המרכזי של שפכי נחף (נקודת B בתכנית אב לביוב לישוב).

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א'	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8-6-13	חתימה: עמי ארנוב	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	המועצה המקומית נהר	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ.נחף	

תאריך:	חתימה: עמי ארנוב	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	המועצה המקומית נהר	תאגיד: מ.מ.נחף	

תאריך:	חתימה:	שם: חוסיין אדהם	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י	

תאריך: 08.05.13	חתימה: יחיאל אסמעיל	שם: יחיאל אסמעיל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מס' בנין 80072	תאגיד:	