

Handwritten signature and date: 8/6/2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי: נחף

שם ישוב: נחף

הודעה על אישור תכנית מס. 11242/04
מורשמה בילקוט הפרסומים מס. 311
מיום 6.7.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 11242

1.2 מקום התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ת - 1965
אישור תכנית מס. 11242/04
הודעה המחויבת לתכנון ובניה החליטה
ביום 5/5/04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לחינוך

צפון: 260375	מזרח: 180250	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש
43, 47, 52, 76	,75,77-89, 50-51, 41-42, ,111-113, 96-101, 90-95, .125, 124, 114-119	גוש 19130
70, 27-31		גוש 19125
63, 59, 58	73-76, 34-55	גוש 19122

1.3 שטח התוכנית: 103.8 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מינהל ופרטיים

יזם התוכנית:

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

מגיש התוכנית:

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

עורך התוכנית:

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

פקס: 8522388-04

אליאס זפא - מתכננת ערים ומודדת מוסמכת. כפר יסף, טלפקס: 9968590-04.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת את התמ"א.

תמ"מ 2 - התוכנית תואמת ה-תמ"מ.

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/999 מאושרת. התוכנית מהווה הרחבה ושינויים בחלקים ממנה הנוגעים לשינוי יעוד קרקע מחקלאית למגורים, להתווית דרכים חדשות והרחבת קיימות.

תוכנית מפורטת מקומית:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10139 מאושרת. שינויים – התווית דרך מס' 300 התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6537 מאושרת. שינויים – שינוי בהתווית כביש. התוכנית תואמת את תכנית מס' ג/10388 מאושרת. התכנית כלולה בתכנית ללא שינויים. התוכנית תואמת את תכנית מס' ג/6775.

זכויות הבניה בשטח תכניות קיימות ישארו ללא שינוי. 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 בקו"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
26 בדצמבר 1999	עדכון 1
23 מאי 2000	עדכון 2
15 מרץ 2001	עדכון 3
25 בנובמבר 2002	עדכון 4
12 בינואר 2003	עדכון 5
4 באוגוסט 2003	עדכון 6
16 במאי 2004	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 התשריט.	גבול חלקה קיימת
סיפרה בצבע התשריט.	מספר חלקה קיימת
קו דק מפותל.	קו גובה טופוגרפי
שטח מפוספס ירוק.	איזור חקלאי
שטח בצבע צהוב.	מגורים א'
שטח בצבע תכלת.	מגורים ב'
שטח מפוספס כתום חום במסגרת חימה.	מגורים מיוחד משולב עם מבני ציבור
שטח בצבע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
שטח דרך בצבע חום בהיר.	דרך מאושרת.
שטח דרך בצבע אדום.	דרך מוצעת.
שטח דרך מקוטע בצבעים חום בהיר/ירוק .	דרך גישה קיימת.
צורת מבנה או חלק ממבנה בצבע צהוב	מבנה להריסה
שטח דרך עם קווים דקים אדומים באלכסון	דרך לביטול
שני קווים מקוטעים מקבילים בצבע אדום	זכות מעבר מוצעת
סיפרה ברבע הקדמי של הרוזטה.	מספר הדרך
סיפרה ברבעים הצדדיים של הרוזטה.	קווי בניין בחזית
סיפרה ברבע האחורי של הרוזטה.	חוב הדרך
צורת מבנה	מבנה קיים

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
8.98	9,328	7.44	7,719	שטח מגורים ב'
61.76	64,095	-----	-----	שטח מגורים א'
23.96	24,864	3.27	3,393	דרכים
-----	-----	89.29	92,670	שטח חקלאי
3.14	3,259	-----	-----	שטח מגורים מיוחד משולב
2.16	2,236	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
100	103,782	100	103,782	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הפרשת קרקע למגורים לכ-511 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים.
- ב. הקצאת שטחים למגורים, מבני ציבור משולבים במבנה מגורים, ושטחים פתוחים לציבור.
- ג. התוויה והקצאת שטחים לדרכים חדשות, שבילים ותשתיות הנדסיות.
- ד. מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
384	64,095	מגורים א
111	11,193	מגורים ב
45	5,344	מגורים ב"מגורים משולב"
540		סה"כ מגורים
	651	מבני ציבור

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.

מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' אשר ישמש להקמת מבנים למגורים כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות שמשרתים את בנייני המגורים כגון: מעליות, חדרי מכונות, הסקה, מחסנים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר 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 ישמש להקמת מבנים למגורים, הכל לפי הזכויות על פי תכנית המתאר.

מגורים מיוחד משולב עם מבני ציבור: השטח המסומן בתשריט בפסים כתום וחום במסגר חומה, ישמש להקמת מבנים אשר בחלקם ישמשו לצרכי ציבור כגון: גן ילדים, מרפאה, מועדון או תחנה לאם ולילד, לפי צרכי הישוב. לחלקי הבניין אשר ישמשו 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.

דרכים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או אדום וירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן ישמש 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, קיסקים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים והשרותים עבורם.
- ד. תותר גישה דרך השצ"פ ליתרת החלקה ממנה הופרש השצ"פ.
- ה. תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים כגון: צנרת לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון תת-קרקעיים.
- ו. תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון טרנספורמטורים, תחנות שאיבה למים ותחנות שאיבה לביוב ובתנאי שעיבודו/שילובו 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' יח"ד לה"כ לדונם	צפיפות מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי *						קו' בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית) D	שטחי שרות C	שטחים עיקריים B	מתחת למפלס הכניסה A	מעל מפלס הכניסה **	קדמי	אחורי	צדדי		
8	4	4	14	120%	30%	20%	100%	0%	120%	#	3	3	400 @	מגורים א'
10	3	3	11	150%	50%	30%	120%	0%	150%	#	3	2	250	מגורים ב'
14	10	7	24	230%	35%	42%	164%	0%	206%	#	3	3	600 @	מגורים
						4%	20%	0%	24%	#	3	3	600 @	מגורים מיוחד משולב
-		1	3	עד 25 מ"ר						#	0	0	400 @	מבני עזר

@ או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ-250 מ"ר.

לפי התשריט

* לא יפגעו זכויות בניה מכח תכניות קודמות.

1. א. מחושבים על פי תקנות משנת 1992.
- ב. שטחי שירות ישמשו יעודים כגון ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר מכוונת/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.
- ג. השטח לחישוב כולל כל בנייה בשטח המגרש וכל שטח מכוסה גג, מלבד הבלטה של גג הרעפים עד 60 ס"מ
2. אלא אם צוין אחרת בתשריט.

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

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

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.
2. **נגישות מוטורית:** תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הוא הבטחת נגישות מוטורית לכל חלקה.
3. **נגישות לחלקה 93:** תינתן זכות מעבר ברוחב של 4 מטר בחלקות 36 ו-88, אשר תירשם בספרי המקרקעין, כאשר בכל חלקה זכות המעבר תהיה 2 מטר.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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:

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:

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'.
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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן 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 בהסכמה).
לא ינתנו היתרי בניה במקרקעין הנמצאים בבעלות של מספר שותפים ללא תשריט חלוקה מאושר שמטרתו חלוקת נטל הפרשות לצרכי דרך באופן יחסי, על פי חלקם של השותפים במקרקעין.

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 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 קו 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 ההיתר. 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 ההיתר 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.

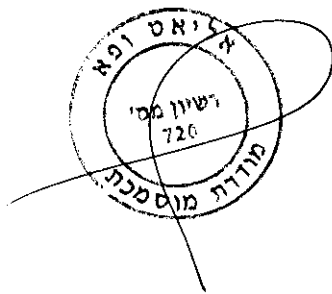
פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:



צבי שקולניס-אדריכל
השרון 22/א חיפה
04 8514085
מס' רישיון 34553