

תאריך עדכון: 26.3.03

אפריל
28.4.2003
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

תחום שיפוט מוניציפלי: נחף

שם ישוב: נחף

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 11243

1.2 מקום התוכנית:

| נ.צ. מרכזי | מזרח: 179,500 | צפון: 259,500 |
|------------|---|--|
| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
| 19127 | 34,35,40,41,46,47,51,56,59,60,65,66,67 72,73,74,75,76,77,85,86,87,88,94,95,100 | 36,39,42,45,48,49,50,52,55,57,58 61,63,64,68,71,78,84,89,91,92,98 |
| 19142 | | 1,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33 |

1.3 שטח התוכנית: 112.4 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 ופא - מתכנתת ערים ומודדת מוסמכת. כפר יסיף, טלפקס: 9968590-04.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11243/ג
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.6.04 לאשר את התכנית.

חודעה על אישור תכנית מס. 11243/ג
 פורשמה בילקוט המרשומים מס. 5306
 מיום 21.6.04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת את תמ"א 31.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת את ת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/999 מאושרת.
התכנית מהווה הרחבה לתחום תכנית המתאר המאושרת ושינויים בחלקים ממנה הנוגעים להתווית דרכים חדשות והרחבת קיימות.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5940 מופקדת, הנוגע להתווית דרכים חדשות והרחבת קיימות.

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 בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | הכנה |
|----------------|---------|
| מרץ 1999 | עדכון 1 |
| 24 מאי 2000 | עדכון 2 |
| 23 נובמבר 2000 | עדכון 3 |
| 4 דצמבר 2000 | עדכון 4 |
| 15 מרץ 2001 | עדכון 5 |
| 25 נובמבר 2002 | עדכון 6 |
| 26 ינואר 2003 | עדכון 7 |
| 26 במרץ 2003 | עדכון 7 |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

| | |
|---|-----------------------|
| קו כחול עבה מרוסק | גבול תכנית קיימת |
| קו כחול עבה רציף | גבול התכנית |
| קו בצבע התשריט משונן בשני הכיוונים. | גבול גוש |
| קו דק בצבע התשריט. | גבול חלקה קיימת |
| סיפורה בצבע התשריט. | מספר חלקה קיימת |
| שטח בצבע צהוב. | מגורים א' |
| שטח בצבע תכלת. | מגורים ב' |
| שטח בצבע חום תחום בקו חום כהה | שטח לבנייני ציבור |
| שטח מפוספס צהוב, אפור וחום. | מגורים / מסחר / ציבור |
| שטח מפוספס ירוק וחום | מבני ציבור וספורט |
| שטח בצבע ירוק עם מסגרת חומה | שטח ספורט |
| שטח בצבע ירוק. | שטח ציבורי פתוח |
| שטח מפוספס ירוק. | איזור חקלאי |
| שטח דרך בצבע חום בהיר. | דרך מאושרת. |
| שטח דרך בצבע אדום. | דרך מוצעת. |
| שטח דרך עם קווים אלכסוניים תחום בקו מקוטע בצבע סגול | זכות מעבר |
| קווים מקוטעים בצבע סגול | ציר קו מתח עליון |
| סיפורה ברבע הקדמי של הרזטה. | מספר הדרך |
| סיפורה ברבעים הצדדיים של הרזטה. | קווי בניין בחזית |
| סיפורה ברבע האחורי של הרזטה. | רוחב הדרך |
| צורת מבנה | מבנה קיים |
| צורת מבנה או חלק ממבנה בצבע צהוב | מבנה להריסה |

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | | מצב קיים | | יעוד השטח |
|-------------|--------|-----------|----------|-----------|-----------------|
| יחידות דיור | אחוזים | שטח (מ"ר) | אחוזים | שטח (מ"ר) | |
| (80) | 27.79 | 31,231 | 27.94 | 31,411 | מגורים ב' |
| 276 | 49.11 | 55,210 | ----- | ----- | מגורים א' |
| 14 | 2.60 | 2,928 | ----- | ----- | מגורים משולב |
| | 17.06 | 19,182 | 4.09 | 4,591 | דרכים |
| | 2.44 | 2,740 | 67.23 | 75,572 | שטח חקלאי |
| | 1.0 | 1,121 | 0.74 | 838 | שטח ציבורי פתוח |
| 290 | 100 | 112,412 | 100 | 112,412 | סה"כ: |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הפרשת קרקע למגורים לכ-290 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים.
- ב. הקצאת שטחים למגורים, מבני ציבור ומסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים חקלאיים לשימור קרקע לפיתוח עתידי.
- ג. התוויה והקצאת שטחים לדרכים חדשות, שבילים ותשתיות הנדסיות.
- ד. מתן הוראות בנייה. 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 |
|----------------------------|----------------------------|------------|
| 290 | 95,029 | מגורים |
| | 586 | מבני ציבור |

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' אשר יישמש 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 יישמש להקמת מבנים למגורים.

מגורים משולב עם מבני ציבור: השטח המסומן בתשריט בפסים צהוב וחום יישמש להקמת מבנים אשר בחלקם יישמשו לצרכי ציבור כגון: גן ילדים, מרפאה, מועדון או תחנה לאם ולילד, לפי צרכי הישוב. לחלקי הבנין אשר יישמשו לצרכי ציבור תהיה כניסה נפרדת ותחול חובת סידורים לנכים. שטח המיועד לצרכי ציבור יהווה 20% מסה"כ זכויות הבניה ומימוש כולו בשלב הראשון לבניה יהיה תנאי להיתר בניה של המגורים כולם או חלקם.

דרכים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או וירוק לסירוגין הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן יישמש 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 חקלאי: השטחים המסומנים בתשריט בפסים ירוקים יישמשו לחקלאות שלא מפריעה למגורים כגון: מטעים וכרמי זיתים. לא יותרו בשטח זה ריסוסים מסוכנים ו/או מבנים לגידול בעלי חיים.

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, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים והשרותים עבורם.
- ד. תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים כגון: צנרת לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון תת-קרקעיים.
- ה. 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 סה"כ לדונם | צפיפות מס' יח"ד למגרש מינימלי | גובה בניה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | קוי בנין | | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------|-------------------------------|---------------------|-------------|-----------------|---------------------|----------------------|----------|-------|------|--------------------------|----------------------------|
| | | מס' קומות | במטרים | סה"כ E | לכסוי הקרקע (תכסית) | שטחי שרות D | שטחים עיקריים C | מתחת למפלס הכניסה B | מעל מפלס הכניסה ** A | קדמי | אחורי | צדדי | | |
| 6 | | 4 | 14 | 120% | 30% | 20% | 100% | 0% | 120% | # | 3 | 3 | 400 @ | מגורים א' |
| 12 | | 3 | 11 | 150% | 50% | 30% | 120% | 0% | 150% | # | 3 | 2 | 250 | מגורים ב' |
| 5 | | 4 | 14 | 120% | 30% | 16% | 80% | 0% | 96% | # | 3 | 3 | 400 @ | מגורים |
| | | | | | | 4% | 20% | 0% | 24% | # | 3 | 2 | 400 @ | ציבור |

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

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

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

3.3 הוראות נוספות

א. – 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.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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:

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

2. שטח שבו מסומן קו הביוב הינו מעבר לציבור ורחבו כ-1.5 מטר, השטח לא יהיה בנוי ויאפשר נגישות חופשית לצורך מתן טיפול בקו הביוב הקיים.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו 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'.
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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 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.

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:

צבי שקולניס-אדריכל
עורך התוכנית: חשרון א/22 תל אביב
85
מס' רשיון 35543