

Handwritten notes and a circular stamp with a signature. The date 29/7/2004 is written below the stamp.

**מחוז צפון**

**נפת עכו**

**מרחב תכנון: ועדה מקומית בקעת בית הכרם**

**תחום שיפוט נחף**

**תוכנית מס' ג/14225 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ושטח ספורט לשטח לבניני ציבור. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/10139-נחף**

(מקיף מזורז) משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>14225/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>5.5.04</u> לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

חברת הוראות והנחיות התוכנית "התקנון" הוכן על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתיקונים שנערכו לו מעת לעת. המונחים, ההגדרות והפרשנות המוגדרים בחוק יהיו בתוקף בנוגע לתקנון זה.

הודעה על אישור תכנית מס' <u>14225/ג</u> מודעמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5329</u> מיום <u>09.9.04</u>
--

אבו רומי אדריכלים, מהנדסים ויועצים בע"מ  
טלפון – 04/9948136 פקס – 04/9948135

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית נחף

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 14225/ג (מקיף מזרחי) שינוי לתוכנית מספר ג/10139, שינוי יעוד למבנה ציבור

#### 1.2 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ושטח ספורט לשטח למבנה ציבור בנחף.

#### 1.3 מקום התוכנית:

נחף, שכונה מזרחית, ליד בייס יסודי ג.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 180600-180875,	צפון: 260200-260100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
19122		56,59,77	

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

#### 1.4 שטח התוכנית:

15.26 דונם

#### 1.5 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.

מלון מריוט, נצרת עילית 17000

יזם התוכנית: מועצה מקומית נחף, מיקוד 20137

טל: 04-9987140, פקס: 04-9985693

מגיש התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, ת.ד 55 תמרה,

מיקוד: 24930 טל': 04/9948136 פקס: 04/9948135

עורך התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, רשיון מספר: 33767

ת.ד 55 תמרה, מיקוד 24930 טל' 04/9948136, פקס 04/9948135

### **1.6 יחס לתכניות אחרות:**

אין התוכנית משנה תוכניות מתאר ארציות או מחוזיות כלשהן.

**תוכנית מתאר מקומית:** מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/ 10139 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית

אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### **1.7 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1000 מסמך מחייב.

### **1.8 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
5.2003	הכנה
6.2004	עדכון 1
7.2004	עדכון 2

### **1.9 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.10 באור סימני התשריט:**

קו כחול.	גבול התוכנית
קו כחול מרוסק.	גבול תוכנית מאושרת
קו דק שחור ועליו משולשים מלאים שחורים. מספר הגוש מופיע בצבע שחור.	גבול גוש ומספרו
קו אחיד ומספר החלקה כאשר כול הפרטים בצבע ירוק.	גבול חלקה רשומה ומספרה
שטח ירוק.	שטח ציבורי פתוח
שטח ירוק תחום בקו חום כהה.	שטח ספורט
שטח חום הנתחם בקו חום כהה.	שטח למבני ציבור
שטח חום בהיר.	דרך מאושרת
עיגול בצבע שחור המחולק ל4 כאשר בחלקו העליון מצוין מספר הדרך, מצד ימין ושמאל מספר המציין את קו הבניין בחלקו התחתון המספר מציין את רוחב הדרך.	רוזטה

**1.11 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים %	שטח (דונם)	אחוזים %	שטח (דונם)	
—	—	74.38	11.350	שטח ציבורי פתוח
—	—	25.62	3.910	שטח ספורט
100	15.260	—	—	שטח למבנה ציבור
100	15.260	100	15.260	סה"כ שטח

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

1. הרחבת שטחים למבני ציבור.
2. קביעת הוראות להקמת מבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ושטח לספורט לשטח למבנה ציבור.
- 2.2.2 הועדה המקומית בקעת בית הכרם תהיה מוסמכת להוציא היתרי בנייה למבנה הציבור בהתאם לתוכנית זו.
- 2.2.3 כל ההוראות אשר לא שונו בתוכנית זו יקבעו על פי הוראות תוכנית מס' ג/10139.
- 2.2.4 תנאים למתן היתר בנייה:
  - א. הבטחת ביצוע תשתיות.
  - ב. קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע מ"ר*
מבנה ציבור	$9,156 = 0.6 \times 15,260$

\* סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה בטבלת הזכויות

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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.

#### 3.1.1 שטח למבנה ציבור:

מיועד לבניית מבני ציבור, בתי ספר וגני ילדים.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

### טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

גובה בניה מקסימלי במטרים, ימדד מקו קרקע טבעית	% אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין			שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מיני (מ"ר)
	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צדדי		
8	2	60%	40%	10%	50%	לפי תנאי השטח	לפי תנאי השטח	לפי התשריט	5	5	1000	מבנה ציבור

\*הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ססה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

\*\*במקרים מסויימים ברשות הועדה הסמכות לאשר גובה של 10 מ' ובניית 3 קומות.

### **3.3 - תשתיות:**

#### **3.3.1 מים:**

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

#### **3.3.2 ניקוז:**

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

#### **3.3.3 ביוב:**

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

### **3.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

**3.4.1.** 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 /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.

**3.4.2.** 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 והסכמה מחברת חשמל.

**3.4.3.** המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### **3.5. אשפה:**

**3.5.1** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

**3.5.2** לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה

בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

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

### **3.6 הוראות כלליות**

#### **3.6.1. הפקעות:**

**3.6.1.1** השטחים שנועדו בתכנית זאת לצרכי ציבור נתונים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965), וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), זאת מלבד האמור בסעיף 3.6.1.2.

**3.6.1.2** 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.

#### **3.6.2 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.

#### **3.6.3 פיצויים**

יזום התוכנית יפצה את הוועדה המקומית בגין כל תביעה שתוגש נגדה בעקבות אישור תוכנית זו.

בעל הקרקע מסכים להשבחה השלילית של הקרקע ומוותר על תביעת פיצויים.



#### **3.6.4 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.

#### **3.6.5 עתיקות:**

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

#### **3.6.6 הוראות הג"א:**

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

#### **3.6.7 כיבוי אש:**

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

#### **3.6.8 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:

תוכנית זו תקפה מזמן אישורה ועד אישור תוכנית אחרת.

## פרק 5 - חתימות

<p>בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון</p>	<p>יזם התוכנית: מועצה מקומית נחף, מיקוד 20137 טל: 9987140-04, פקס: 9985693-04</p>
<p>עורך התוכנית: אדריכל אבו רומי מוסטפא, רשיון מספר: 33767, ת.ד. 55 תמרה, מיקוד 24930. טל: 9948136-04, פקס: 9948135-04 אבו רומי אדריכלים, מהצדדים ולינגצ'יפ'י בע"מ מס' חברה 51-207542-5</p>	<p>הועדה המקומית בקעת בית הכרם:</p>
<p>הועדה המחוזית צפון לתכנון ובנייה:</p>	