

177

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' א 10068

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 24.6.99 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז : צפון  
 ישוב : בסמת טבעון (חילף).  
 מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

הודעה על אישור תכנית מס' א 10068  
 מורסמה בלקוט הפרסומים מס' 477  
 מיום 24.6.99

# תקנון

## תכנית מס': ג / 10068 חילף

בסמכות הועדה המחוזית

מספר יחידות דיור מוצעות - 110 יח"ד

גוש: 10474 , חלקי חלקות 4 , 5 , 19 , 20.

יזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מבוא העמקים"  
 רח' הכרמל 20, נצרת עילית.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

עמוד ג"כ ארץ ואגן זרם  
 ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פאקס: 04-8322975



עורך התכנית:

# תקנון

**1.0 שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "תכנית מס': ג/ 10068", ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב הקרוי להלן "תשריט 1" המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

## **1.1 מסמכי התכנית:**

- א. תשריט בקני"מ 1:1250 על רקע תכנית מדידה. להלן "תשריט 1"
- ב. תקנון בן 6 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית.

## **2.0 מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעוד הקרקע הקיים (חקלאי), למגורים.
- ב. קביעת הנחיות ותנאים לפיתוח ובניית השטחים הכלולים בתחום התכנית.
- ג. קביעת הנחיות ברורות לרישוי מבנים קיימים שלא עפ"י היתר.
- ד. חלוקה למגרשים עפ"י התשריט.

## **3.0 יחס תכנית זו לתכניות אחרות:**

תכנית זו תואמת את:

- 3.1 תכנית מס' ג/ 1090 / ב (שאושרה במחוז חיפה).
  - 3.2 תכנית מס' ג/ 9549 - דרך גישה לחילף ונופית.
- במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין התכנית, יועדפו הוראות תכנית זו.

## **4.0 פירוש מונחים:**

בתכנית זו תהייה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה. כל המונחים שאינם מפורשים בתקנון זה משמעותם כמוגדר בחוק.

- 4.1 אזור - שטח המסומן "בתשריט 1" בצבע או בקו מרוסק או ע"י סימני תיחום מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את מרכיביו השימוש בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
- 4.2 שטח מגרש - שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבניין באותו מגרש, לאחר כל ההפרשות (הפקעות) לצורכי ציבור.
- 4.3 שטח בניין - שטח ההיטל של המבנה על פני הקרקע, לרבות מרפסות, גזוסטראות, ומדרגות שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מ' מעל פני הקרקע הסופי.
- 4.4 שטח קומה - שטח ההיטל על פני הקרקע של תקרת אותה הקומה.

- 4.5 אחוז בנייה בקומה - היחס בין סכום שטחי הבניין לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבניין, מבוטא באחוזים.
- 4.6 מרווח בניה - המרחק שבין קו ההיקף של הבניין לגבול המגרש.
- 4.7 גובה המבנה - לצורך קביעת גובהו המרבי של המבנה, יימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה. בשיפועי קרקע העולים על 30%, יימדד הגבה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

**5.0 מיקום: גוש: 10474** חלקים מחלקות: 4, 5, 19, 20.

5.1 תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית בסמת טבעון

**4.0 שטח התכנית: 35 דונם.**

**5.0 יזם ומגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מבוא העמקים".

רח' הכרמל, נצרת עילית.

**6.0 בעל הקרקע:** ממ"י ופרטיים.

**7.0 עורכי התכנית: עמוס ג'ינו,** אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.

טל: 04-8322975 פקס: 04-8322975

**9.0 רשימת התכליות:**

א. אזור מגורים א' בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנייה לרכב.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים - גנים ציבוריים, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים, מתקני משחקים לילדים, בתי שימוש ציבוריים, מבנים למתקני תשתית.

ג. דרכים ודרכי גישה - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.

ה. בנייני ציבור / מרכז אזרחי - תותר הקמתם של מבנים ע"י הרשות המקומית ו/או גוף ממשלתי/ציבורי כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך תרבות ופנאי, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה, גני ילדים, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ונציגויות של מוסדות ציבור, בתי קולנוע ותאטרון.

9.1 הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בנייה באזורי בנייני ציבור/מרכז אזרחי כאמור בסעיף 9ה' לעיל - לאחר שתאושר תכנית בינוי במהלך טרומי.

9.2 הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בניה על מגרשים שחלוקתם אושרה ע"י בעלי הקרקע.

## 11.0 ביאור סימנים בתשריט:

<u>הסימון</u>	<u>ביאור הסימון</u>
קו כחול עבה.....	תחום התכנית
שטח צבוע כתום.....	אזור מגורים א'.
שטח צבוע חום.....	דרך ציבורית קיימת.
שטח צבוע אדום.....	דרך מוצעת/מורחבת
שטח ועליו קוים אלכסוניים באדום.....	דרך קיימת לביטול.
שטח צבוע ירוק.....	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין...אזור חקלאי.	
שטח צבוע חום סגור בקו שחור עבה.....	מבני ציבור / מרכז אזרחי.
ספרה ברבעו העליון של עיגול.....	מספר הדרך
ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול.....	קו מרווח בניין
ספרה ברבעו התחתון של עיגול.....	רוחב הדרך
קו ירוק דק ומשולשים לסירוגין משני צדדיו.....	גבול גוש
קו ירוק דק בצבע התשריט.....	גבול חלקה.
קו שחור דק סוגר שטח.....	גבול מגרש מוצע
מספר בן 5 ספרות.....	מספר גוש
מספר בן 2 או שלש ספרות בתוך עיגול.....	מספר חלקה
מספר דו ספרתי באליפסה.....	מספר מגרש מוצע.
קו אדום מרוסק.....	אזור טעון תכנית חלוקה.

**12.0 חלוקת הקרקע :** חלוקת הקרקע הקיימת תבוטל ושטח התכנית יחולק בהתאם לתשריט הרצ"ב . עם אישור התכנית תוגש תכנית חלוקה חדשה לגבי כלל השטח כנדרש עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

### 12.1 טבלת שטחים/ אזורים

שטח / אזור	מצב קיים שטח בדונמים	שטח באחוזים	מוצע בדונמים	מוצע באחוזים
מגורים (א')	-	-	13.88	39.65
מבני ציבור	-	-	1.70	4.87
שצ"פ	-	-	4.11	11.74
דרכים	14.90	42.58	15.31	43.74
חקלאי	20.10	57.42	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>35.00</b>	<b>100</b>	<b>35.00</b>	<b>100</b>

**13.0 טבלת זכויות והגבלות בניה :** עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התש נ"ב 1992.

מספר יחיד לדונם	גבה בנייה מירבי		סה"כ אחוזי בניה	אחוזי בנייה מירביים					מרווחים			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	קומות	מסרים		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	אחורי	קדמי	צידי		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
8 יחיד	4	14	166	40	6	160	42	160	***	*	3	500	מגורים (א')
	2	8	240	50	40	200	60	180	6	6	5	1000	מבני ציבור
מבני עזר לתשתיות בלבד	1	4	15	10	-	10	5	5	3	3	3	300	שצ"פ

\* - או לפי "

התשריט "

\*\* - הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להעביר אחוזי בניה בין עמודה 6 ל 7 בטבלה.

\*\*\* - מדרך מסי 762 עפ"י מצב קיים בתשריט.

13.1 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית מדידה מוסמכת עדכנית.

**14.0 שימושים בקרקעות ובניינים :** מקום אשר בשעת מתן תוקף לתכנית זו

עומדת תעודת היתר בניה ברת תוקף המרשה את הקמתו של הבניין לתכלית

שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות של האזור בתכנית זו,

תתיר הועדה המקומית לתכנון ובניה המשך השימוש בבניין כ "שמיש חורג" עפ"י

הגדרתו בחוק הת"ב.

**15.0 תנאים מיוחדים :**

15.1 גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע הסופיים ע"י

המסד לרובו המרבי של הבניין .

15.1.1 הועדה המקומית לתו"ב תתנה היתר בניה בתכנית פיתוח שטח המראה

את התאמת מפלס החניה למפלס הדרך.

15.2 מרתפים - מרתפים לאחסנה עבור דיירי אותו בית , לא יכללו במניין הקומות

ובתנאי שגובהם לא יחרוג מגובה מזקף הנמוך מ 2.20 מ' , אך שטחם כן יחשב

בסה"כ אחוזי הבנייה המותרים עפ"י הטבלה לעיל.

15.3 חניות - ימוקמו בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד

התחבורה.

15.4 מרפסות גג - מרפסות גג בלתי מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה

המותרים כל עוד סה"כ שטחם המקורה לא יעלה על 10 מ"ר .

15.5 עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ,

לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

15.6 **גדרות וקירות תמך** - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

15.7 **פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

15.8 **מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים** - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן לקט מקומית בגבה המכלים.

לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.

15.9 **תעודת גמר** - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.

## 16.0. בניינים קיימים שאינם מקיימים מרווחים חוקיים.

16.1 הועדה המקומית לתו"ב רשאית לאשר ועפ"י שיקול דעתה התכנוני, תוספות על בניינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:

א. המבנה נבנה לפי היתר חוקי שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.

ב. המבנה נבנה לפני 1965.

ג. תת הסעיפים לעיל יקוימו בסייגים הבאים:

ד. המבנה איננו חורג לתחום דרך או שטח ציבורי.

ה. במידה והמבנה הקיים אינו מקיים מרווחים צידיים ואחורי, יש לקבל הסכמת בעלי המגרשים הגובלים.

ו. אין מניעה אחרת מכל דין לעשות כן.

במקרים מהסוג הנ"ל תתיר הועדה לתו"ב את הקיים עפ"י תנוחתו בשטח.

התוספות המבוקשות שאינן על בנייה קיימת יותרו לפי מרווחים המותרים עפ"י תכנית זו.

התוספות המבוקשות על קו בניין קיים יותרו ובתנאי של יחרגו מקו ההיקף של הבניין הקיים.

16.2 במקרים בהם בוצעה בנייה בסטייה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים, תתיר הועדה המקומית את הבנייה הקיימת המבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 16.1. במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי ו/או אחורי, יש לקבל הסכמת בעלי המגרשים הגובלים.

16.3 הליך קבלת תגובת השכנים כדלהלן:  
"המבקש" יפנה במכתב רשום הנושא אישור מסירה, ובצירוף עותק מהתכנית לבעליו של המגרש השכן שעל גבולו מבוקשת הבנייה בקו אפס, בפנייתו יבקש מבעל הנכס הנ"ל כי יעביר את תגובתו בגין בקשתו של "המבקש" לועדה המקומית לתו"ב תוך 21 יום, ולחילופין, במידה ואין לבעל הנכס השכן התנגדות יפנה ישירות לועדה ושם יצהיר בפני מזכיר הועדה או מורשה מטעמו.

**17.0 אקלים אקוסטי :** הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בנייה למגרשים הגובלים בדרך מס' 762 בפרוט פתרון אקוסטי לרעש הצפוי מדרך זו, ועפ"י תקני מפלסי הרעש המרביים המוגדרים עפ"י המשרד לאיכות הסביבה (64 db (A)).

**18.0 הפקעות:** כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.

18.1 **העברות ורישום קרקעות לצורכי ציבור** - הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בנייה על קרקעות / מגרשים שחלקים מהם הופרשו לצורכי ציבור ברישום אותם חלקים לטובת הרשות המקומית. הרישום יבוצע ע"י מבקש היתר בנייה בטרם תדון הועדה בבקשה להיתר.

### 19.0 פיתוח תשתית:

19.1 מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

19.2 ביוב - **תנאי לקבלת היתר בנייה** - לא יונפקו היתרי בניה לבתים חדשים, למעט המבנים הקיימים המסומנים בתשריט ללא ביצוע בפועל של פתרון הביוב ועפ"י אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב

19.3 ניקוז - מי גשמים ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובהתאם לחוק הניקוז.

### 19.4 חשמל - **בנייה בקרבת קווי חשמל.**

א. הועדה המקומית לא תנפיק היתרי בנייה בקרבת קווי חשמל אלא אם נתקיימו התנאים כדלהלן, המרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לבין חלק הבניין הקרוב ביותר אל המבנה:  
- ברשת מתח נמוך - 2 מ'  
- ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.  
- ברשת מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.  
- ברשת מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו, אין לחבור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל (להלן "חח"י").

ג. חפירה, חציבה, או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל, בין אם העבודה טעונה היתר בנייה ובין אם לאו, (עפ"י חוק התו"ב), תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י, להלן המרחקים מציר

הכבל הקרוב ביותר:

- כבל חשמל תת-קרקעי - 2.5 מ'
- עמוד חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'
- עמוד חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'

ד. חפירה ו/או כרייה באמצעות כלים מכניים, המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים להלן, תותנה בתאום מוקדם עם הח"י:

- כבל חשמלי תת-קרקעי - 10.0 מ'
- עמוד חשמל במתח נמוך - 5.0 מ'
- עמוד חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'

**20.0 מיקלוט:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן היתרי בניה בהתקנת מקלטים עפ"י הנחיות ומפרטי הג"א.

**21.0 היטל השבחה:** יגבה עפ"י החוק.

**22.0 חתימות ואישורים:**

איתי זהבי  
אדריכל-מתכנן  
"מבוא-העמקים"