

תוכן העניינים

- 4
- 12
- 14
- 14
- 15
- 17
- 19
- 20

**משרד הפנים**  
**מחוז הצפון ועדה מחוזית**  
 27-08-2008  
**נתקבל**  
 נעדרת ונעילה

- 1. זיהוי ושינוג התכנית
- 2. מציאת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נושפות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. יצי שורים וחתימות

הודעה על הפקדת תכנית מס' 16349  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5759  
 מיום 8.1.08

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס' 16349  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 7.3.08 להפקיד את התכנית  
 ת"ד 101  
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 16349  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 6.8.08 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16349  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865  
 מיום 11.11.08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16349

שינוי בהוראות וזכויות הבניה.

הצפון

מחוז

מבוא העמקים

מרחב תכנון מקומי

מכורטת מקומית

סוג התכנית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי בהוראות והכויית הבניה של ת"מ ג/911 שאושרה בשנת 1983 ואינה עונה על צורכי התושבים הנוכעיים של כפר חילף לאור ריבוי תושביה ומצוקת הדיור וחוסר מגרשי מגורים לבניה.

## הוראות התכנית:

- 1- הוספת קומה למס' קומות מותרות
- 2- שינוי קווי בנין.
- 3- הגדלת אחוזי בניה
- 4- בהעדר תוכנית כללית חדשה לכפר העונה על צורכי התושבים להיום מוגשת תוכנית זו לאישור הרשויות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מס' 16349/גנ

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות הבניה.

1.2 שטח התכנית 723 מ"ר

1.3 מהדורות 2 שלב

• הפקדה

2 מספר מהדורה

03/0907 תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: מפורטת.

- סוג איחוד וחלוקה
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
- ללא איחוד וחלוקה
- ועדה מחוזית.

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

739/475 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y  
213/900 קואורדינטה דרום  
צפון - X
- 1.5.2 תיאור מקום

כפר חילף-צפון (ב. טבעון)
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית מועצה מקומית "בוסמת טבעון".

התייחסות לתחום הרשות

התכנית נופלת בתוך תחום שיכוט הרשות.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

בוסמת טבעון-חילף

ישוב שכונה רחוב מספר בית

צפונית ל.ד. ל.ד.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10469	מוסדר	חלק מהגוש	-----	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
2/22, 2/21	911/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גזבלים בתכנית

מבוא העמקים.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
911/ג	שינוי לתכנית	כמוכה לכל הוראותיה של תכנית 911/ג מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.		

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
911/1	2/22, 2/21

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מבוא העמקים.

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
911/1	• שינוי לתכנית	כפופה לכלל הוראותיה של תכנית 911/1 מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7.5	7.5	7.5	7.5

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	7.5		7.5
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	7.5		7.5
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	7.5		7.5

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	7.5
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	7.5
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	7.5



## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	ורד ע Taboooo.pdf המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
28/5/07	ג. עבוי	אינג' ג. עבוי	28/05/07	-----	22			תקנון (הוראות בניה)
28/5/07	אינג' ג. עבוי	אינג' ג. עבוי	28/5/07	1	-----	-1.250		תשריט

כל מסמכי התכנית 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 החוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סילולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0506496379		כפר חילק- ב.טבעון 36008	ג.ל	..ג.ל	05015176	מחמוד חילק	..ג.ל
									מחמוד חילק

## 1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סילולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0506496379		כפר חילק- ב.טבעון 36008			05015176	מחמוד חילק	..ג.ל
									מחמוד חילק

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המיותר: בעלים
		0547777490	046416300	חילק-ביטבעון מיקוד 36008	ג.ג.	ג.ג.	050215176	מנומנד חילק	ג.ג.	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ואוסף תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוקק את המיותר: אורחי מודד
GAAAHW@YAHOO.COM	6575807	0544279764	04/6575807	נצרת ת.ד. 2048 מיקוד 16000		16008	050383561	נסאן עבני	B.Sc. בהנדסה אזרחית	
ZAHIR@RANNIES.COM	6455192	0523419334	04-6454501	ריינה 16940 ת.ד. 430		815		זאהר נאמחה	מודד בנסמך	

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ד.	ל.ד. לתכנית זו

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בנין והוספת קומה מעבר למאוסר עם שמירת שאר הוראות הבניה של ת"מ ג/911.

## 2.3 נתונים כמוותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		723 מ"ר	שטח התכנית - דונם
		3	מגורים ב- מספר יח"ד
	329 מ"ר	602 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח: כפופים		תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.		
ל.ר.	ל.ר.	100	דרך

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים ב'**

מותר להקים מבני מגורים ובנין עזר שיייעודו מחסן ביתי או חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ואשר גובהו אינו עולה על 2,2 מ'

**4.2 דרך**

ישמש למעבר כלי רכב ואדם ולהתקנת תשתיות ומתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבה (מטר)	צפיפות לרונם (יח"ד)	מספר יח"ד למגרש	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה באחוזים	שטחי בניה באחוזים			מס' ת.ג שטח	יעוד
			צד-ימני	צד-שמאלי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							מתחת למפלס הבניסה	שרות	עיקרי		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	6	11.5 מ'	3	45	120%	120	120	10	110	500	101	מגורים ב'

## 6. הוראות נוספות

### 6.1- מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית

### 6.2- ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 6.3- ביוב

תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מ"ש הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### 6.4- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

מקו 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.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.



#### 6.5 - אשפה

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

#### 6.6 - חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט/תכנית חלוקה מאושרת כחוק. רישום החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה

#### 6.7 - מבנים להריסה:

תנאי להוצאת היתר בניה באזור מגורים הינו הריסה בפועל של הבניה הקיימת בתוואי הדרך.

#### 6.8 - הפקעות:

א- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' מחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ב- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

#### 6.9 - היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

#### 6.10 - 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 סגור בתקנות.

**6.11- עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' להוק העתיקות תשל"ח.

**6.12- הוראות הג"א:**

לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.13- כיבוי אש:**

קבלת התהיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע:**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
1-הוצאת היתר להריסה 2-אישור תשריט חלוקה. 3-אישור היתר בניה	1-הריסת הבניה המסומנת להריסה בתואי דרך. 2-הוצאת היתר בניה במגרש. 3- ביצוע הבניה	ל.ר.

**7.2 מימוש התכנית: לא בוצעה התכנית תוך 6 שנים מיום אישורה תיחשב כמבוטלת.**

8. אישורים וחתומות


8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
החלטת מוסד החינוך וחתומת בעל האופקוד	שם בעל האופקוד המוסד החינוך החתום על החלטת	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

מס' סדר	תיאור	כמות	מחיר	סה"כ
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...
51	...	...	...	...
52	...	...	...	...
53	...	...	...	...
54	...	...	...	...
55	...	...	...	...
56	...	...	...	...
57	...	...	...	...
58	...	...	...	...
59	...	...	...	...
60	...	...	...	...
61	...	...	...	...
62	...	...	...	...
63	...	...	...	...
64	...	...	...	...
65	...	...	...	...
66	...	...	...	...
67	...	...	...	...
68	...	...	...	...
69	...	...	...	...
70	...	...	...	...
71	...	...	...	...
72	...	...	...	...
73	...	...	...	...
74	...	...	...	...
75	...	...	...	...
76	...	...	...	...
77	...	...	...	...
78	...	...	...	...
79	...	...	...	...
80	...	...	...	...
81	...	...	...	...
82	...	...	...	...
83	...	...	...	...
84	...	...	...	...
85	...	...	...	...
86	...	...	...	...
87	...	...	...	...
88	...	...	...	...
89	...	...	...	...
90	...	...	...	...
91	...	...	...	...
92	...	...	...	...
93	...	...	...	...
94	...	...	...	...
95	...	...	...	...
96	...	...	...	...
97	...	...	...	...
98	...	...	...	...
99	...	...	...	...
100	...	...	...	...

מס' סדר		תיאור	כמות	מחיר	סה"כ
1	2	...	...	...	...
3	4	...	...	...	...
5	6	...	...	...	...
7	8	...	...	...	...
9	10	...	...	...	...
11	12	...	...	...	...
13	14	...	...	...	...
15	16	...	...	...	...
17	18	...	...	...	...
19	20	...	...	...	...
21	22	...	...	...	...
23	24	...	...	...	...
25	26	...	...	...	...
27	28	...	...	...	...
29	30	...	...	...	...
31	32	...	...	...	...
33	34	...	...	...	...
35	36	...	...	...	...
37	38	...	...	...	...
39	40	...	...	...	...
41	42	...	...	...	...
43	44	...	...	...	...
45	46	...	...	...	...
47	48	...	...	...	...
49	50	...	...	...	...
51	52	...	...	...	...
53	54	...	...	...	...
55	56	...	...	...	...
57	58	...	...	...	...
59	60	...	...	...	...
61	62	...	...	...	...
63	64	...	...	...	...
65	66	...	...	...	...
67	68	...	...	...	...
69	70	...	...	...	...
71	72	...	...	...	...
73	74	...	...	...	...
75	76	...	...	...	...
77	78	...	...	...	...
79	80	...	...	...	...
81	82	...	...	...	...
83	84	...	...	...	...
85	86	...	...	...	...
87	88	...	...	...	...
89	90	...	...	...	...
91	92	...	...	...	...
93	94	...	...	...	...
95	96	...	...	...	...
97	98	...	...	...	...
99	100	...	...	...	...

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/10/07	محمد هادي		05015176	מחמוד חילף	מגיש התכנית
20/10/07	محمد هادي		05015176	מחמוד חילף	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20/10/07	محمد هادي		05015176	מחמוד חילף	בעלי עניין בקרע
20/10/07			050383561	גסאן עבוי	עורך התכנית

אינג' ג'סאן עבוי  
 מנהל מיזמים קונסטרוקטיביים, אדריכלות  
 רשיון מס' 16008