

02-09-2004

2005832

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"בקעת בית הכרם"**  
 08.09.2004  
 תיק מס  
**נתקבל**

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי "בקעת בית הכרם"**

**תחום שיפוט מוניציפאלי : מ.מ. נחף**

חוק התכנון והבניה. תשכ"ה - 1965  
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "בקעת בית הכרם"  
 תכנית מס 15/6775/04  
 חלוקת מס 2004007  
 מיום 22/07/04  
 החליטה על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.  
 יו"ר ועדה

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התכנית:** ג' / בכ / 15 / 04 / 6775

המהווה שינוי לתכנון תכנית מס' ג' / 6775 ולתשריט תכנית מס' ג' / 099  
 מטרה עיקרית ומקום: הקטנת קווי בניין קדמי מ 6.5 מ' ל 2 מ'.

**1.2 מקום התוכנית:**

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקה
19127		29, (52,56,57,99) דרך

**1.3 שטח התוכנית:** כ- 1,832 מ"ר, שיטה גרפית.  
 - 9 יחידות דיור.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעלי קרקע** סעיד מסרי

כפר נחף ת.ד 3679 - מיקוד 20173 פל:- 650436-050

**יום התוכנית:** סעיד מסרי

כפר נחף ת.ד 3679 - מיקוד 20173 פל:- 650436-050

**מגיש התוכנית:-** סעיד מסרי

כפר נחף ת.ד 3679 - מיקוד 20173 פל:- 650436-050

**עורך התוכנית:** איהאב רינאוי, מהנדס אזרחי ומודד מוסמך רשיון מס' 823, כפר ריינה, ת.ד 94  
 מיקוד 16940, טלפקס 04-6465787

הודעה על תכנית מס' 15/6775/04  
 פורסמה בלוח הציבורי מס' 5348  
 מיום 11/07/04

### 1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתקנון תכנית המתאר המאושרת מס' ג' / 6775 ולתשריט תכנית מס' ג' / 999 המאושרת. ככל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
05.04.2004	הכנה
08.05.2004	עדכון 1
09.08.2004	עדכון 2
02.09.04	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 הסימונים בתשריט:

- גבול התוכנית..... קו כחול עבה.
- אזור מגורים ב' ..... תכלת.
- גבול תוכנית מאושרת ג' / 999 ..... קו כחול מרוסק.
- גבול גוש ..... קו שחור עבה ומשונן.
- גבול חלקה..... קו ירוק דק.
- גבול מגרש ..... קו שחור.
- מספר מגרש ..... מס' בצבע שחור.
- מספר חלקה..... מס' בצבע ירוק.
- קו חשמל מתח גבוהה..... קו אדום מרוסק.
- קיר להריסה..... שני קווים בצבע צהוב.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוז %	שטח במ"ר	אחוז %	שטח במ"ר	
81.00	1,482.00	81.00	1,482.00	מגורים ב'
<u>19.00</u>	<u>350.00</u>	<u>19.00</u>	<u>350.00</u>	דרך רשומה או מאושרת
100.00	1,832.00	100.00	1,832.00	סה"כ

**פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

2.1 מטרת התוכנית:

א. הקטנת קווי בנין קדמי מ 6.5 מ' ל 2 מ'.

**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 הבניין.

**3.1.1 מגורים ב':**

מותר לבנות

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה- חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חנויות מזון וקיוסקים.
- ז- מספרות ומכוני יופי.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בנייה יהיו עפ"י :

תקנון מס' ג' / 6775 ותשריט תכנית מס' ג' / 999

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 2. תשתיות

##### 1. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. פיתוח וניקוז

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

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל .  
איסור בנייה מתחת ובקרבת חב' החשמל :

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך : 2.0 מ' .

רשת מתח גבוה : לפי סיכום עם חברת החשמל מיום 03.07.02 אישורי בניה  
יינתנו במרחק של 3.20 מ' מחיל הפנימי של הקו מתח  
גבוה.

בקו מתח עליון 110 ק"ו : 8.0 מ' .

בקו מתח עליון 150 ק"ו : 10.0 מ' .

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ'  
מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר  
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .  
ג. חיבור החשמל למבנה יהיה תת קרקעי .

### 5. פינוי אשפה

סידור 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 הבנייה ופינוי עודפי עפר לאחר מוסדר.

### ג - הוראות כלליות

#### 1. חלוקה

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין 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 לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח'  
ויירשמו ע"ש המועצה המקומית נחף עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

#### 3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד  
התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף  
125 לחוק התכנון והבניה.

#### 4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת תוכנית 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 בנייה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין  
הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

#### 5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

#### 6. 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.

#### 7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 8. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג - 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

#### 9. עתיקות

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

#### 10. הוראות הג"א:

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

#### 11. כיבוי אש:

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

### **פרק 4 – מימוש התוכנית**

#### 4.1 תקפות התוכנית:

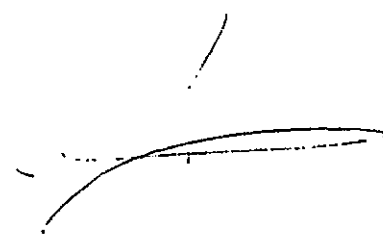
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

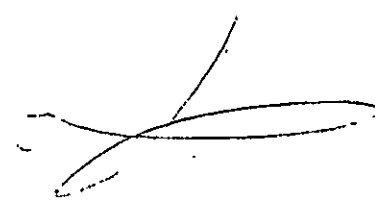
בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

~~איהאב פינאוי  
מהנדס בנין - מ.ר. 86259  
מועד מוסמך - מ.ר. 823  
ב. דימה ז.ר. 94 טלפקס: 06-6465787~~