

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/בכ/13/06/6537

שם התכנית: שינוי בקו בנין ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה למתן לגיטימציה לתוספת בניה וחניה קיימת המהווה שינוי לתכנית ג/6537

חצפון

מחוז

ועדה מקומית "בקעת בית הכרם" מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת נקודתית סוג התוכנית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 חמיקתו התקנות לתכנון ולבניה  
 "בקעת בית הכרם"

התכנית מס' ג/בכ/13/06/6537  
 החצפון "ב" בשכונת מס' 2002  
 מועד: 29.10.07

איתן אברהם  
 מנהל תכנון ומבנה  
 "בקעת בית הכרם"

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ומבנה  
 בקעת בית הכרם

הורעה על אישור תכנית מס. ג/בכ/13/06/6537  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5786  
 מיום 16/3/08

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי בקו בנין לתוספת בניה ולתניה חקיימת בלבד. תוספות בניה עתידיים יחיו לפי תכנית ג/6537

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז הצפון

## תוכנית מס' ג/בכ/6537/06/13

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התכנית: שינוי בקו בנין ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה למתן לגיטימציה לתוספת בניה וחניה קיימת המהווה שינוי לתכנית ג/6537	1.1 שם התוכנית
478.0 מ"ר	1.2 שטח התוכנית
	1.3 מהדורות שלב
• הפקדה	
מהדורה 2	מספר מהדורה
20.03.07	תאריך עדכון
	1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית
• תוכנית מפורטת נקודתית	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• לא	האם כוללת תוראות לעניין תכנון תלת מימדי
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
62 א(א) סעיף קטן 4	לפי סעיף
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	חיתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "ועדה מקומית בקעת בית הכרם"

קואורדינאטה X 760475  
קואורדינאטה Y 230525

1.5.2 תיאור מקום

צפון-מזרח ישוב נחף

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מ.מ. נחף

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית נחף צפונית מזרחית לא רלוונטי לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19122	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6537/ג	70

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
---

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.07.92	4028	שינוי מאפשר מתן לגיטימציה לתוספת קיימת וחניה מקורה	• שינוי	ג/6537

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יחיא אסמעיל	28.02.07		16	לא רלוונטי	• מחייב	חראות התוכנית
		יחיא אסמעיל	28.02.07	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			0547606760		נחף			027514611	חסן מחמוד		מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם כפועל**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם כפועל
		0547606760		נחף			027514611	חסן מחמוד		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0547606760		נחף			027514611	חסן מחמוד		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ismael231@bezeqint.net	049588079		049588079	נחף 73102 ת.ד. 34271		80072		יחיא אסמעיל	מתנדב אזרחי	
Ismael231@bezeqint.net	049588079		049588079	נחף 73102 ת.ד. 34271	לא רלבנטי	818		יחיא אסמעיל	ומודד מוסמך	מודד

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקצוע זה היא לרוחב, ומהעמוד הנב הוא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים "א"	האזור מיועד למגורים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקו בנין לפי סעיף 62 א (א) 4 למתן לגיטימציה לתוספת בניה וחניה קיימת בלבד. תוספות בניה עתידיים יהיו לפי תכנית ג/6537.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי בקו בנין לפי סעיף 62 א (א) 4 למתן לגיטימציה לתוספת בניה וחניה קיימת בלבד. תוספות בניה עתידיים יהיו לפי תכנית ג/6537.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למפורט לתכנון	למימוש			
				478.0 מ"ר	שטח התוכנית – מ"ר
				3 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
				478 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
מגורים "א"	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד ....
4.1.1	שימושים
	מגורים "א" לפי תכנית ג/6537
4.1.2	הוראות
	א.
	ב.
	ג.

4.2	יעוד ....
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	א.
	ב.
	ג.

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת תעמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
לפי תכנית ג/6537	
<b>6.2 חניה</b>	
החניה תחיה עלפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה	
<b>6.3 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

**6.4 הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק תכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**7. תשתיות****7.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אין להניח רשת צינורות מים בלי תעודות היתר מאת הרשות המקומית ומאת הוועדה המקומית.

**7.2 ניקוז:**

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

כחלק מתכנון מתחם או שכונה תוכן תכנית להפחתת פוטנציאל הארוזיה של הקרקע. בכל תכנית לפיתוח שטח ישולבו אמצעים להשתיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע ולעידוד החלחול למי התהום.

**7.3 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.

כל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית ידאג בעל החלקה לפתרון לסילוק השפכים שיחיה לשיעור רצון המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות עד להתחברות למערכת הביוב המרכזית.

1. פיתוח מתחמי בינוי חדשים יותנה בהכנה ואישור של תוכנית איסוף וסילוק שפכים, לאחר קביעת רום ה- 00 למבנים במגרשים.

2. לכל מגרש יוסדר חיבור למערכת הביוב הציבורית.

3. לא יינתן אישור לבניה למגרש ללא שהוכנה, ואושרה ע"י מהנדס המועצה, תוכנית חיבור למערכת הביוב הציבורית.

4. מערכת הביוב הציבורית תאפשר חיבור ביוב למפלסים שמעל רום ה- 00 שנקבע למבנה בתוכנית הפיתוח.

חיבור מפלסי בינוי נמוכים מרום ה- 00 הנמוך שנקבע למבנה יהיה באחריות היזם בלבד.

5. הרשות תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, להעביר קווי ביוב והלתקין שוחות בקרה לביוב במגרשים פרטיים, לצורך מעבר קווי ביוב או לצורך חיבור ביוב של מגרשים סמוכים.

6. מערכת הביוב תבוצע על פי התקנים וההוראות המחייבים.

7. מתקני ביוב, תחנות שאיבה לביוב, מתקני טיפול קדם ודרכי תגישת אליהם יבוצעו במקומות שהוגדרו לכך בתוכנית האב לביוב ועל פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

#### 7.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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'.

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.

**7.5. 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.  
תוכן ותוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית למרכזי מיחזור שכונתיים.

**7.6 מימוש התוכנית**

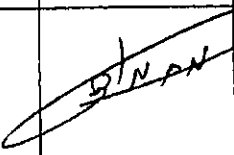

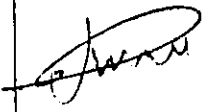
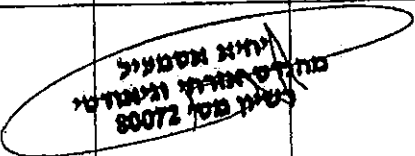
תוך 5 שנים.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמת, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/ או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			027514611	חסן מחמוד	מגיש התוכנית
			027514611	חסן מחמוד	זים בפועל
			027514611	חסן מחמוד	בעלי עניין בקרקע
				יחיא אסמעיל	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</b>	<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !