

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0851451

**החלפת שטחים, שינוי קווי בניין והגדלת מגרש מינמאלי בגוש חלב**



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט  
החלפת שטחים משצ"פ למגורים ב  
שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים, שינוי קווי בניין והגדלת מגרש מינמאלי בגוש חלב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

258-0851451

מספר התכנית

666 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

325675 קואורדינאטה X

769242 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות: גוש חלב

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גיש (גוש חלב)	גוש חלב

שכונה שכונה מזרחית גוש חלב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14108	מוסדר	חלק	94	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/2020	4689	8719	"תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית X בתחומה של תכנית זו"	החלפה	258-0274738
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16923 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16923
09/08/2001	3533	5009	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11653 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11653
24/07/2002	3416	5097	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11908 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11908



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שארלי חדד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שארלי חדד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	07/07/2020	שארלי חדד	16: 37 08/07/2020	בינוי	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	22/03/2020	שארלי חדד	15: 09 23/06/2020	מצב מאושר	לא

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 ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מעוצה מקומית גוש חלב	גוש חלב	גיש (גוש חלב) (1)		04-9527900		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גוש חלב צד מזרחי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מעוצה מקומית גוש חלב	גוש חלב	גיש (גוש חלב) (1)		04-9527900		

(1) כתובת: גוש חלב צד מזרחי.

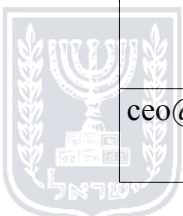
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יזם	יחיא אבו זינב			גוש חלב	(1)				ceo@galilee4e.com

(1) כתובת: גוש חלב צד מזרחי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שארלי חדד	897	גיש.בג הנדסה בע"מ	גוש חלב	גיש (גוש חלב)			04-6990885	aidi. 20.a@gmail.c om





תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בגוש חלב.  
החלפת שטחים משצ"פ למגורים ב  
שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צפוני מזרחי מ- 3.0 מ' ל- 2 מ'  
שינוי קו בניין דרומי מזרחי מ- 3.0 מ' ל- 1 מ'  
שינוי קו בניין צפוני מערבי מ- 3.0 מ' ל- 0 מ'  
שינוי קו בניין דרומי מערבי מ- 3.0 מ' ל- 0 מ'  
החלפת שצ"פ למגורים ב

שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי מ' 350 מ"ר ל 290 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	102

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	172	25.82
מגורים ב'	290.24	43.56
שצ"פ	204	30.62
<b>סה"כ</b>	<b>666.24</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	172.36	25.86
מגורים ב'	290.24	43.54
שטח ציבורי פתוח	204	30.60
<b>סה"כ</b>	<b>666.6</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים</p> <p>יחידות הארחה משפחתיות (צימרים) לפי סעיף 4.1.2 א' - יחידות הארוח ייבנו בהתאם להוראות תכנית ג/11908, ובכפוף למפורט להלן: יחידות הארוח ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויותרו כתוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. שטח כולל של יחידת הארחה לא יעלה על 40 מ"ר ומספר יחידות הארחה לא יעלה על ארבע יחידות לדונם; מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר עפ"י תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.</p> <p><b>משרדים</b></p> <p>שירותי ציבור קטנים שימושים לטובת הציבור כגון גן ילדים, פעוטון או משפחתון, מרפאה וכד' - ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. תנאי להקמת שירות ציבורי כאמור פרסום לפי סעי' 149 לחוק ועמידה בכל תנאיו, עמידה בתנאי המשרדים הממשלתיים הגופים הנוגעים בדבר, ובתנאי פתרון גישה וחנייה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו.</p> <p>ותור הקמת שפ"פ ע"י איחוד חלקי חצרות של מגרשים גובלים, לרווחת דיירי המגרשים; תנאי להקמת שפ"פ כאמור תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים השותפים בו, באישור הועדה המקומית. שטחים אלה ישמשו לגינון, מתקני משחקים לילדים ולנוער, פרגולות, תאורה, ספסלים ופינות ישיבה.</p> <p>שטחי שירות לפי סעיף 4.1.2 ב' - כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות: - כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה. לחילופין:</p> <p>- תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המפורטות לכל יעוד. מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בניין צדדי 0, בתנאי הקמתו בקו בניין אחורי ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>- תותר חנייה מקורה, ששטחה לא יעלה על 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש.</p> <p>מרתפים לפי סעיף 4.1.2 ה' - קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותר; - שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.</p> <p>- ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש.</p> <p>- שימוש עיקרי במרתף במבנה חדש, מותר בתנאי שגובהן של תחתית תקרות חדרי מרתף לשימוש עיקרי, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.20 מ', ויותקנו בהם חלונות לאור ואיור נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.</p> <p>חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים יותרו בתחומי שטחי מגורים בתכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו בלבד.</p>
4.1.2	הוראות

4.1	מגורים ב'
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים יותרו בקומת הקרקע בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות המותרות במגרש, בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p> <p>לאורך צירי התיירות, שנקבעו בנספח הנופי-סביבתי יותרו שימושים אלה בקומת הקרקע במלואה ולא יותר מ- 50% מסך הזכויות המותרות במגרש, בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p> <p>פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאושרו בתכנית פיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר ומלאכה במגרש אשר קיים בו מוסד ציבורי, אלא אם נבחנו השלכותיו ואושר ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והגופים הרלוונטיים למבוקש.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר. תכנית הבינוי תציג אפשרות מימוש מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש ושלבים עקרוניים למימושן במידה ואינן מבוקשות כולן בשלב היתר ראשון במגרש.</p> <p>תותר בנייה בקו בניין צדדי 0, בתנאי שהקיר, אשר בגבול המגרש, הינו קיר אטום ללא פתחים, ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבית.</p> <p>פתיחת חלונות תותר בקיר, הבנוי בקו בנין של 2.7 מ' לפחות.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>משרדים, חנויות ובתי מלאכה קטנים יותרו בתנאי פתרונות גישה וחנייה על-פי התקן הקיים בעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים.</p>
ד	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>תנאי להיתר בתחום כל מתחם תשריט איחוד וחלוקה המסדיר דרך גישה לכ"א מהמגרשים. במתחמים מ 1, מ 2, מ 3 - התכניות הקיימות במתחם אינן מתוות את כל הדרכים והמעברים, הנחוצים לפיתוחו המלא. תנאי להוצאת היתרים במתחם, אישור תכנית איחוד וחלוקה מפורטת, המסדירה דרכי גישה נאותות לכל אחד מהמגרשים או למתחמי מגורים ומקצה שטחי ציבור כנדרש, כפי שיוצעו בתכנית ויאשרו ע"י ועדות התכנון והגופים הרלוונטיים.</p>
ה	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>מצרף השימושים והיקפם והוראות הבינוי שלעיל כפופים להוראות המפורטות לכל מתחם ולתאי השטח הכלולים בו, כמפורט בסעיפים 5 ו- 6.2 בתכנית זו.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להיתר בגין מגבלות מנחת דלתון במתחמים אשר ממזרח למתחם ר 2 (מ 1, מ 3, מ 4, מ 5, מ 8, מ 9, ר 3 ו-ר 4) - היתר לכל מבנה, העולה בגובהו על 15 מ' מפני הקרקע הטבעית, יותנה בהעברתו לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית לאישורו.</p>

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>עם מתן היתר בניה בשטח התכנית ייבנה קיר הפרדה בגבול בין ייעוד המגורים לשצ"פ.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לפיתוח אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון מזרקות/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינון, ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז, על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הישוב.</p> <p>בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב, מיצללות וכיו"ב; במידת הצורך, ובכפוף לתנאים שלהלן, תותר הקמת מקלט ציבורי תת קרקעי לשימוש ציבורי רב-תכליתי ו/או מתקני תשתיות הנדסיות כגון מתקני מים ובוב, תחנת טרנספורמציה וארונות תקשורת.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>מקלטים</b></p> <p>מקלטים בשטחי ציבור פתוחים יהיו תת-קרקעיים בלבד. יותר שימוש רב תכליתי במקלטים לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה וכד', הכל בכפוף לתאום עם הג"א ובהתאם להנחיותיהם. הקמתם תותר בתנאי אישור תכניות בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר יודאו השארת מרחב פתוח המאפשר קיום פעילות חוץ בהתאם לתפקודו המיועד של השצ"פ ובכל מקרה לא יעלה על 5% משטחו.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה תת קרקעית ובתנאי שתקרת החניה תפותח כשטח ציבורי פתוח, לרבות שטחים נטועים בעצי צל.</p> <p>תנאי להיתר לחנייה בחלק קטן מהשצ"פ (כפי שמוגדר בהוראות כל מתחם להלן ולא יותר מ- 10% ממנו) כחניה ציבורית לטובת מוסדות או מתקנים ציבוריים סמוכים בלבד צרוף סקר אפשרויות חנייה במגרשי הציבור הסמוכים, אשר יצדיק את נחיצותה. חנייה כאמור תשולב בעצי צל.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הוראות פיתוח כלליותפיתוח כל שטח פתוח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שטח למגרש במלואו, בקנ"מ 1:200 ו- 1:100 עם פרטים אופייניים 1:5, 1:20, כולל גינון ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז, מאושרת ע"י מהנדס הישוב והועדה המקומית כתנאי להיתר. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים, לפחות בחלקו העיקרי.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לשימוש בו.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>במידה ונדרשת תחנת טרנספורמציה, תחליט הועדה המקומית על הקמתה כתחנה עילית או תת-קרקעית, לאחר שבחנה את ההשלכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות. מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם.</p> <p>לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל. מתקני מים ובוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p>

	<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3 דרך מאושרת</b>		
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקונו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.</p>	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>קו הבנייה לאורך דרך 89 הקיימת יהיה 20 מ' מציר הדרך. לא יותרו חיבורים ישירים מדרך 89 למגרשים הגובלים בה, למעט חיבור תחנת התדלוק שבדרום הישוב.</p> <p>דרכים מספר 6 ו-15 יחוברו לדרך מספר 89 רק לאחר ניתוק כל החיבורים הישירים לדרך 89 מהמגרשים הגובלים בה בתחום הישוב.</p> <p>בשטח דרך מספר 89 הקיימת והמסומנת כדרך לביטול בתשריט מצב מוצע תשמר הדרך הקיימת, על כל מגבלות הבינוי וקו הבניין שלה, עד לפתיחה לתנועה של התוואי החלופי לדרך המסומנת לביטול.</p> <p>לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מספר 89 הקיימת והמוצעת, אלא לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים, ואישור תכנית ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים. סעיף זה חל גם על שטח דרך 89 המיועדת לביטול, זאת עד לפתיחת התוואי החלופי לתנועה, אז לא יחול סעיף זה על תחום קטע הדרך המיועד לביטול. סעיף זה יבוטל במלואו עם פתיחתו לתנועה של תוואי הדרך העוקפת, בתחום רצועת הדרך לתכנון המסומנת בתשריט.</p>	<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
<p>קו בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומשאר הדרכים 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה</p>		

4.3	דרך מאושרת
	<p>בתשריט. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע, קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית קיימים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות לרצועה לתכנון - דרך 891</p> <p>תוואי הדרך בתחום הרצועה לתכנון והוראות לביצועה ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת נפרדת. תכנית הדרך תכלול, בין היתר, דרכים ו/או מעברים חקלאיים, אשר יאפשרו נגישות טובה לשטחים החקלאיים משני עברי הדרך והמשך עיבודם.</p> <p>יותר עיבוד הקרקע החקלאית בתחום רצועת הדרך, כל עוד לא הופקעה הקרקע, עפ"י תכנית מפורטת שאושרה כאמור.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי					
1	0	0	2	1	4	10	3	60	125	17	108	(1) 350		100	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)		6	6	1	1	(4) 4	(3)	5	5		(2)		גוש חלב	101	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

\*בשימושים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת נרשמו היעודים מגורים ב'1 ומגורים ב'2, למרות שבוטלו עפ"י נוהל מבא"ת, על מנת ליצור אבחנה ביניהם כפי שהוגדרו בתכנית ג/16923.

\*תותר העברת אחוזי בניה ננעל למתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

\*גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל בניה.

\*עם מתן היתר בניה בשטח התכנית ייבנה קיר הפרדה בגבול בין ייעוד המגורים לשצ"פ.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי הקיים לא פחות מ 250מ"ר.

(2) לתחנת טרנספורמציה ו/או מקלט ציבורי בלבד בהתאם לדרישות חח"י/ הג"א.

(3) (לפי תכנית בינוי).

(4) גג שטוח.

(5) עפ"י רוזטת הדרך הגובלת.





**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. תנאים למניעת מפגעים רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, לקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים - בכל בקשה להיתר, אשר יש לה השלכות, בין היתר, על אחד או יותר מהנושאים הבאים: רעש ומניעתו, שפכים, ניקוז, פסולת מוצקה, פסולת בניין, זיהום מים קרקע ואויר, מיקרואקלים ואוורור, וכד'.</p> <p>ב. רעידות אדמה גוש חלב נמצאת באזור רגיש לרעידות אדמה, וממוקמת על קרקע המפתחת גלישות קרקע בקלות. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הכנת סקר לעמידות ברעידות אדמה ו/או למניעת גלישות קרקע כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
<p>שטחי הפיתוח החדשים למגורים, המוצעים בתכנית זו, יפותחו בד בבד עם פיתוח תשתיות הביוב, הניקוז, המים ומערכת הדרכים.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
<p>תנאי לאישור תכנית מפורטת - עמידה בתנאי תמ"א 34 ותמ"מ 9/2 לעניין פתרונות ביוב מאושרים. תנאי לקבלת היתר בניה - הכללת חיבור המבוקש למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. חיבור למערכת הביוב בפועל יהיה תנאי לאיכלוס המבנה.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה במגרש למבני ציבור (מתחם ר 4) או שצ"פ (מתחם מ 12), אשר סומנה בו תחנת שאיבה עפ"י נספח הביוב - אישור תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה, הכוללת הקצאת שטח לתחנה כאמור, וכולל פיתוח נופי וגינון של גבולות המתקן, כך שישתלב במתחם, ובכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ועמידה בכל הנחיותיהם למניעת מטרדים לסביבה הקרובה, כולל מניעת מטרד חזותי ומטרדי ריח.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
<p>תנאי להיתר בתחום התכנית - תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה, הכוללת ניקוז, התואמת הנחיות איכות הסביבה לבנייה משמרת מי נגר עילי כמפורט להלן ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית. התכנית תבחן בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, תוך הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המתחם אשר בו הבקשה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>	



6.5	ניקוז
	<p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	תקשורת
	<p>כבלים:</p> <p>מערכות כבלים ותקשורת חדשות יהיו תת-קרקעיות בלבד</p>
6.7	חשמל
	<p>א. מרחקים מקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>ב. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>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.</p> <p>ב. מערכות תת-קרקעיות מערכות חשמל חדשות בשטחים מבוניים יהיו תת-קרקעיות. במקרים בהם לא ניתן להעביר קווים תת-קרקעיים, משיקולים טכניים אשר יפורטו, יהיו הקווים עיליים, וייקבעו, בכל מקרה לגופו, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה).</p> <p>ג. מרחקים מקווי חשמל תת-קרקעיים אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ד. מרחקים מדרכים המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>



<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.8</p> <p>אשפה :  סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.9</p> <p>סילוק פסולת עפר ובניה :  א. נוהל סילוק עודפי עפר ופסולת עפר ובנייה לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן :  (1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  (2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).  (3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.  ב. חובת גריסה ההיתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה :  בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.  בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה, בחישוב לפי נוסחה נהוגה, על 250 טון.  בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.  ג. חציבה ומילוי הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  בהעדר איזון יינקטו הצעדים הבאים :  עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.  מילוי יעשה באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  מילוי יעשה באמצעות פסולת יבשה אינרטי.  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.  ד. עבודות שאינן טעונות היתר  נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>6.10</p> <p>תנאי להיתרים במתחמים מס' מ 5, מ 7, מ 9, מ 12, מ 22, ר 4 ו-ר 12 - אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם, עפ"י סעיפים 121 122 לחוק, ועמידה בכל תנאיהם. בכל מתחם, תעמוד התכנית בהוראות הרלוונטיות, המפורטות בתכנית זו לאותו מתחם.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>6.11</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח'</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<p><b>6.11 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.12 מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. על מבנים קיימים לשימור עפ"י תכנית זו, ו/או עפ"י רשימת מבנים שהוכרזו לשימור עפ"י התוספת הרביעית לחוק יחולו הוראות פרק 6, בנוסף להוראות היעוד ו/או המתחם בו הם נמצאים.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנים להריסה:</p> <p>מבנים קיימים בתחום דרכים מאושרות ומבני דירים בתוך שטחי מגורים ייראו כמבנים מסומנים להריסה, אלא אם הוקמו עפ"י היתר כדין.</p> <p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לפי כל דין ולא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> <p>היתר למבנה, המבוקש לצורך העתקת שימוש ממבנה קיים, המסומן להריסה (כגון מבנה דיר), יכלול תנאי, המחייב הריסת המבנה הקיים; ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לאיכלוס המבנה החדש.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים לביצוע התכנית</p> <p>כל פיתוח בהתאם לתכנית זו ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות שטחי הציבור הבנויים והפתוחים הנדרשים כמענה לאוכלוסיית מתחם הפיתוח האמור ולפי העניין.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הגופים הרלוונטיים.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 חניה</b></p> <p>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, ובהתאם להוראות המפורטות לכל יעוד ולמתחם בו הוא נמצא.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	<p><b>6.17</b></p>



<b>6.18 פיקוד העורף</b>	
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד, ככל שיידרש ויאושר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.19 שרותי כבאות</b>	
	כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. אישור שירות הכבאות על ביצוע הדרישות לשביעות רצונו יהיה תנאי לאכלוס המבנה.

<b>6.20 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לנכים ותנאי נגישות מחמירים; בשטחים פתוחים לכלל הציבור יותנה היתר בניה באבטחת סידורים לנכים ותנאי נגישות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

<b>6.21 פיתוח סביבתי</b>	
	פיתוח שטח במדרונות: בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשי קצה על מדרונות, ייוצבו המדרונות במסלעות או לחילופין בקירות תומכים מדורגים, שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. בין שתי מדרגות ייכלל שטח נטיעה ברוחב 60 ס"מ נטו לפחות. הקירות והמסלעות ייכללו בתכנית הבקשה להיתר. אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה
---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8