

ה' 93  
14.2.99.

2 2902



מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

שטח שיפוט מונציפלי - מ.מ. גוש חלב

נפת - צפת

תכנית מס' ג/ 9709

שינוי לתכנית מתאר ג/ 912

גוש - חלב

הודעה על אישור תוכנית מס' <u>9709/ג</u>
פורסמה בעיתון _____ כיום _____
בעיתון _____ כיום _____
ובעיתון מקומי _____ כיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון חוג התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. <u>9709/ג</u>
הודעה המאוזנת לתכנון לבניה החליטה ביום <u>25/11/99</u> ... לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון _____ יו"ר הודעה המחוזית <u>erl</u>

הודעה על אישור תכנית מס. <u>9709/ג</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>4767</u>
מיום <u>17.6.98</u> מ <u>3869</u>

מתכנן: א. אסעד מהנדסים בע"מ

חיפה, רח' העצמאות 120 טל': 04/8517120 פקס: 04/8512259

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

שטח שיפוט מונציפלי - מ.מ. גוש חלב

נפת - צפת

תכנית מס' ג' / 9709  
שינוי לתכנית מתאר ג' / 912  
גוש - חלב

מתכנן: א. אסעד מהנדסים בע"מ

חיפה, רח' העצמאות 120 טל': 04/8517120 פקס: 04/8512259

מחוז - הצפון  
 מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי  
 תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. גוש חלב  
 נפה - צפת  
 תוכנית מס' ג/ 9709  
 שינוי לתכנית מתאר ג/ 912 - גוש חלב

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 9709 שינוי לתכנית מתאר ג/ 912 - גוש חלב

2. מסמכי התוכנית:

- 2.1. תשריט - בקנה מידה 1:1250  
 2.2. תקנון - שמונה עמודים.  
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח תחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4. מקום: מערב איזור התעשייה - גוש חלב.

5. זיהוי חלקות וגושים:

מס' הגוש	החלקות	חלק מחלקות
14108 <sup>v</sup>	71,72,73,75 94,95,96	42,44,70,74,76,88,92,93 97,98,99,100,105,106

6. שטח התוכנית: 38.833 (חישוב גרפי).

7. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (ופרטים) מחוז הצפון קרית הממשלה - נצרת עילית  
 טל' 06-558211 פקס 06-560521.

8. יזמי התוכנית: המועצה המקומית גוש-חלב.  
 טל' 06-6989107 פקס 06-6980401

9. עורך התוכנית: א.אסעד מהנדסים בע"מ.  
 רח' העצמאות 120 - חיפה טל: 04-8517120, פקס: 04-8512259.

**10. מטרת התוכנית:**

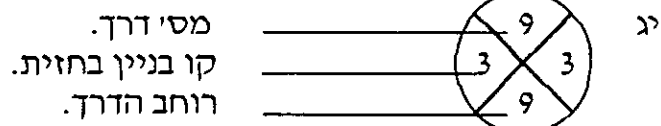
- 10.1. לקבוע שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח מבני ציבור ומגורים א' ואחרים.  
 10.2. התנוית מערכת דרכים.  
 10.3. קביעת הוראות בניה.  
 10.4. איחוד בין מגרש מס' 18 ומגרש מס' 19.

**11. יחס לתוכניות אחרות:**

- 11.1. תכנית זו מרחיבה גבולות תכנית מתאר ג/ 912 שבתוקף.  
 11.2. עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפיות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

**12. חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:**

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	א. קו כחול רציף
גבול תוכנית מתאר מאושרת	ב. קו כחול מרוסק
גבול תוכנית מפורטת לקראת מתן תוקף	ג. קו נקודה בצבע כחול
גבול גוש	ד. קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט
איזור חקלאי	ה. שטח צבוע עם פסים ירוקים באלכסון
דרך קיימת - מאושרת ו/או רשומה	ו. שטח צבוע חום
איזור תעשייה	ז. שטח צבוע בסגול
דרך להולכי רגל	ח. שטח צבוע בירוק ואדום
דרך מוצעת	ט. שטח צבוע באדום
מיגורים א'	י. שטח צבוע בכתום
שטח מבני ציבורי	יא. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	יב. שטח צבוע בירוק

**13. שימוש בקרקע או בניינים:**

לא יינתן היתר לשימוש בקרקע או במבנים פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

## 14. רשימת התכליות :

### 14.1 . שטח מבני ציבור (חום תחום בחום כהה)

השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כגון :

א. מוסדות חינוך ותרבות :

- א.1 חדרי חוגים.
- א.2 חדרים ללימוד מוסיקה.
- א.3 סדנא לאומנות.
- א.4 ספריה.
- א.5 סטודיו לתרבות הגוף.
- א.6 מועדון לחבר + קפיטריה.
- א.7 מועדון קשיש.
- א.8 אולם רב תכליתי.
- א.9 אולם מופעים.
- א.10 מנהלה.
- א.11 אגף לילד ולמשפחה.

ב. מתקני ספורט ונופש :

- ב.1 אולם ספורט.
- ב.2 בריכת שחיה.
- ב.3 מגרשי טניס.
- ב.4 מגרשי ספורט אחרים.

ג. באיזור זה יהיה שבילים, מתקני ספורט ונופש, מועדון נוער, אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרש כדור וכו'.

### 14.2 . אזור מגורים א' :

- א. בתים חד - משפחתיים.
- ב. בתים דו - משפחתיים.
- ג. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.
- ד. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמת לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכונות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין.
- ה. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.
- ו. מבני עזר לפי תוכנית מתאר זו.
- ז. מאישור של הועדה המקומית - חנות לספוק הצרכים היום - יומיים של תושבי המקום.
- ח. מקלטים פרטיים וציבוריים.
- ט. גינה פרטית לדיירי הבית.

### 14.3. שטח לתעשייה (סגול):

- התכליות והשמושים המותרים באזור תעשייה ומלכה זעירה:
- מבני מלאכה ותעשייה זעירה.
  - שטחי ומבני אחסנה הקשורים למבנה תעשייה.
  - בנייני משרדים (עד 15% משטחי המגרש) ושירותים מסחריים הקשורים במשרין לתעשייה שבמקום.
  - שטחי ומתקני חניה ותיפעול.

14.4. שטח ציבורי פתוח (ירוק): ישמש לצורך גנון, שבילי מעבר, טרנספורמציה ותחנת שאיבה, העברת קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

פיתוח האיזור בשלוב עם הנוף הטבעי של האתר.

14.5. דרך להולכי רגל (ירוק אדום): ישמש לצורך מעבר להולכי רגל ואו רכב חירום.

14.6. דרכים מוצעות (אדום): ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, תעלות הניקוז ומעברים לקווי מים, ביוב, חשמל, טלפון וכו'.  
יותר נטיעות לאורך ולצדי הדרכים.

14.7. דרך קיימת (חום): דרך שמאושרת לפי תוכנית מתאר ואו רצועת דרך לפי מפת גוש.

**15. חניה:** חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה בהתקנת מקומות חניה - 1983 .

### 16. מערכת התשתית:

16.1. ביוב: יש לחבר את המבנים למערכת הביוב המרכזית לפי תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות, ומשרד איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

16.2. מים: מקורות המים מחבי' מקורות בתאום עם המועצה המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

16.3. ניקוז ותיפעול: הניקוז והתיפעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים.

#### 16.4. חשמל: איסור בנייה בקרבת קווי חשמל.

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התחיל הקיצוני והקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח גבוה	- 2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	- 8 מטרים
בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו	- 10 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

#### 17. הוראות איכות הסביבה:

17.1. בכל בניין יובטח שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

17.2. איכות הביוב מותרת לחיבור למערכת הביוב הסינטטארית המרכזית תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

17.3. המתקנים לאגירת פסולת ימצאו בתחומי האיזור או בהתאם לדרישת המועצה המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

#### 18. מקלטים:

בכל בנייני הציבור בשטח התוכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום עמן.

#### 19. נטיעת עצים ושמירתם:

19.1. הרשות המקומית חייבת לבצע את הנטיעות.

19.2. בכל שטח השתילה תהיה מערכת השקיה מסודרת בטפוף ואו בהמטרה.

#### 20. הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

20.1. היתרי בנייה ינתנו באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תוכנית זו.

20.2. בתכנית ההגשה להיתר יוציינו חומרי הבניין פרטי הגדרות שטחי הגינון, סידורי האחסנה, סילוק האשפה, חניה, סידורי פריקה וטעינה.

**21. הגבלות בנייה:**

21.1 מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנים והגדרות.

21.2 גובה המבנה: גובה הבנייה המכסימאלי 12 מ' גג שטוח או 15 מ' גג משופע. גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.

21.3 חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי, בלוקים עם טיח.

21.4 גגות: לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה הגג.

21.5 הכניסה למגרשים: לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשי הבניה עם מפלסי הדרך המתוכננת.

**22. הפקעות לצרכי ציבור:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית (עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה). וירשמו על שם מועצה מקומית גוש חלב.

**23. חלוקה ואיחוד מגרשים וחלקות**

23.1. תותר חלוקת המגרשים והחלקות המסומנים בתוכנית, בחלוקת משנה לפי הצורך ובאישור הועדה המקומית בתנאי ששטחו של מגרש לא יקטן מהמותר.

23.2. ניתן לבצע איחוד של 2 או יותר מגרשים או חלקות סמוכים, בהתאם לצורכי היזמים באישור הועדה המקומית.

**24. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.



**24. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה  
חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובתחתונים**

תערה	מספר מקסימלי במונש	גובה בנייה מרבי (1)	סכ"ת	אחוזי בנייה/שטח בנייה מרבי במ"ר					קווי הבניה			נדרש מנעד מרבי	צבע אחזור	שם אחזור	
				תכנית כללית לקומה	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מרחק לפעילות תכנית	מעל לפעילות התכנית	צדדי	אחורי	קדמי				חום ותחום בתום כח
תחת	יחי דירן	במ' 12 גג שטוח גג 11	במ' קומות 3	108%	40%	30%	90%	20%	100%	6מ'	6מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	חום ותחום בתום כח	שטח לבנייה ציבורי
תחת	3	10 גג שטוח גג 11	3	108%	36%	6%	30%	—	100%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	350 מ"ר	כתום	שטח ממוריים א'
תחת	1	10 גג שטוח גג 12 גג 11 משופע	2	100%	60%	20%	80%	—	100%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	שטח למבנה לפחות סוגל	שטח לתעשיית

**25. טבלת שטחים ויעודים:**

היעוד בקרק	צבע	נתשריט	מצב קיים		מצב מתוכננו	
			שטח בדונם	אחוז (%)	שטח בדונם	אחוז %
שטח למבני ציבורי	חום תחום בתום כחא		0.268	0.69%	16.833	44.57%
זרד מאושרת	חום		5.400	13.9%	0.268	0.69%
זרד מוצעת	אדום		12.472	32.12%	5.400	13.9%
שטח ציבורי פתוח	ירוק		2.618	6.74%	12.472	32.12%
זרד הולכל רגל	ירוק ואדום		0.178	0.46%	2.618	6.74%
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסון		1.064	2.74%	0.178	0.46%
שטח לתעשייה	סגול		38.833	100%	1.064	2.74%
סל"כ			38.833	100%	38.833	100%

חתימות:



\_\_\_\_\_  
בעל הקרקע

12/2/99  
תאריך

א. אסעד  
מחנדים בע"מ  
אייל אסעד  
עורך הבקשה

חותמת המועצה המקומית עם החתימה

\_\_\_\_\_