

ע3 א
5.11.2000

2 - 3819

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

שטח שיפוט מונציפלי - מ.מ. גוש חלב

נפה - צפת

תכנית מס' ג/ 10944
שינוי לתכנית מתאר ג/ 912 - ג/ 5309
שינוי תוואי דרך מס' 2

מגיש החלטה הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור:
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 37.00
סגן מנהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 10944
מנדטת בילקוט הפרסומים מס' 4944
מיום 12.12.00

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

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 10944 שינוי תוואי דרך מס' 2 שינוי תכנית מתאר ג/ 912 וג/ 5309 - גוש חלב.

2. מסמכי התוכנית:

- 2.1. תשריט - בקנה מידה 1:1250
 2.2. תקנון - כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית כולל 9 דפים.

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

4. מקום: מרכז הכפר.

5. רשימת גושים וחלקות:

מס' הגוש	החלקות	חלק מחלקות
14108	2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 18, 43	1, 42, 44, 105, 111
14098	28, 29	26, 27, 80
חלק משטח בנוי		

6. שטח התוכנית: 34.9 דונום חישוב גראפי.

7. בעלי הקרקע: מ.מ. גוש חלב + פרטיים
 טל: 06-6989107 פקס: 06-6980401

8. יוזמי 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:
 שנוי תוואי דרך מס' 2 קביעת הוראות ושימושים לבניה.

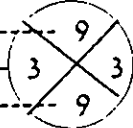
11. יחס לתוכניות אחרות:

11.1 תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר ג/ 912 והתכנית המפורטת מס' ג/ 5309 שהם בתוקף.

11.2 עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול 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 מאושרת	ג. קו נקודה בצבע כחול
גבול גוש	ד. קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט
דרך קיימת - מאושרת ו/או רשומה	ה. שטח צבוע חום
דרך מוצעת	ו. שטח צבוע באדום
דרך להלכי רגל	ז. שטח צבוע באדום וירוק
מגורים א'	ח. שטח צבוע בכתום
שטח מבני ציבורי	ט. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה
מגורים ב'	י. שטח צבוע בתכלת

יא.  מס' דרך. -----
 קו בניין בחזית. -----
 רוחב הדרך. -----

13. שימוש בקרקע או בניינים:

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

14. רשימת התכליות:**14.1. 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, מונעות בכוח 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.

14.2. אזור מגורים ב':

- א. כמו אזור מגורים א' ו א' מיוחד.
- ב. בתי מגורים.
- ג. בתים טוריים בעלי חזית אחידה.
- ד. בהסכמת הועדה המחוזית, שמוש צבורי בתנאי, שלא יהווה מטרד ובתנאי שיהיה חלק מבנין המגורים.

14.3. שטח מבני ציבור:

- 1א - מקומות לפולטן דתי כגון: כנסיה, וכו'.
- 2א - מוסדות חינוך ותרבות.
- 3א - מרפאות תחנות לאס וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

14.4. דרכים מוצעות (אדום): ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להלכי רגל, חניה, תעלות הניקוז ומעברים לקוי מים, ביוב, חשמל, טלפון וכו'.

יותר נטיעות לאורך ולצדי הדרכים.

14.5. דרך קיימת (חום): דרך שמאושרת לפי תוכנית מתאר ו/או רצועת דרך לפי מפת גוש.

14.6. דרך הלכי רגל (ירוק ואדום): ישמש לצורך מעבר להלכי רגל ו/ או רכב חירום.

15. חניה: חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר 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 ולשבוע רצון מהנדס הוועדה המקומית.

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

16.3. ניקוז ותיעול: הניקוז והתיעול 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 ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או 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 אשור 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 הסניטארית המרכזית תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

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

18. מקלטים:

בכל בנייני הצבור 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 בטפטוף ו/או בהמטרה.

20. הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

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

20.2 בתכנית ההגשה להיתר יציינו 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 10 מ' גג שטוח או 12 מ' גג משופע. גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.

21.3 חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן ניסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכות, 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 לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי 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 היוזמים באישור הועדה המקומית.

24. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

25. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
מישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים

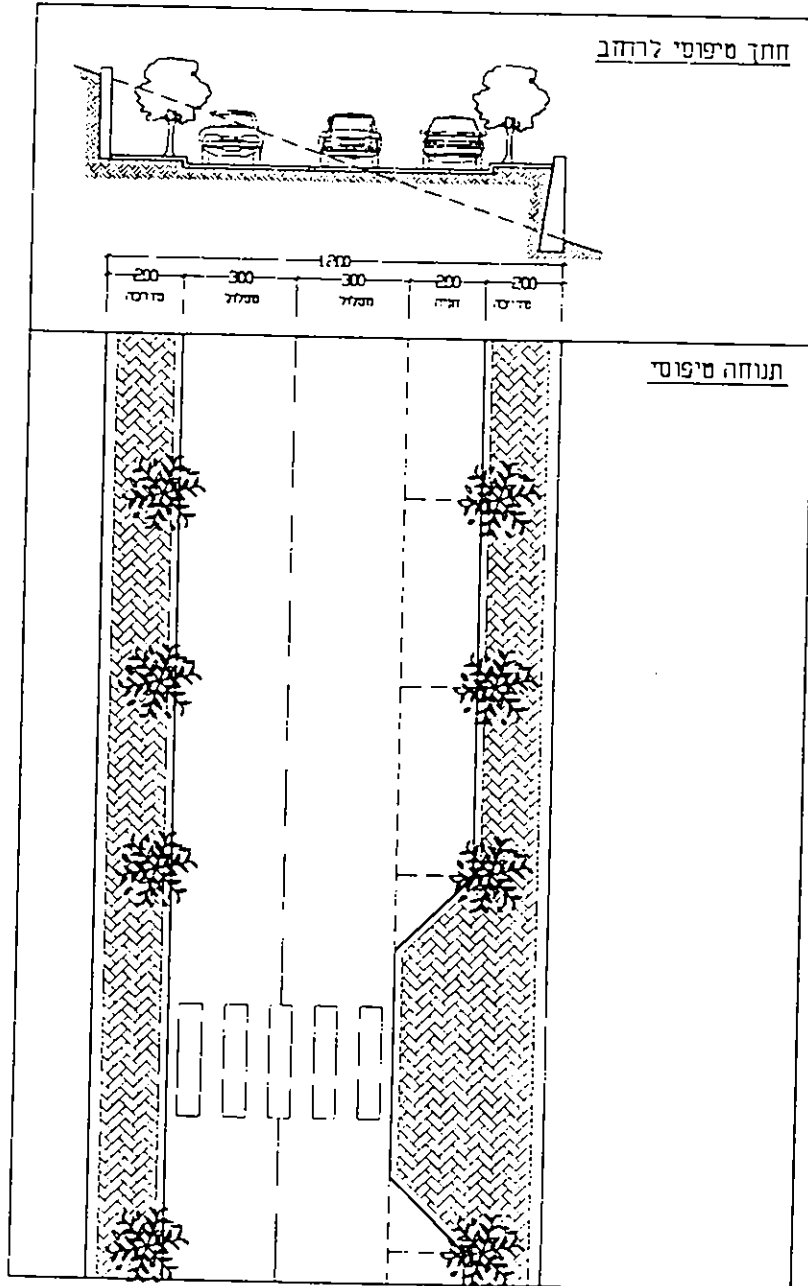
הערות	מספר מקסימלי במגורים		במ	מס' קומות	סה"כ	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי במ"ר						קווי הבניה			גודל מגורי מועדי	צבע האזור	שם האזור
	בניינים	במגורים				תכנית כללית לקומה	שטחי שירות	שימושים עירוניים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי	קווי הבניה			
תותר גלריה	2	1	10 גג שטוח	3	108%	36%	6%	30%		108%	3 מ'	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	350 מ"ר	כתום א'	שטח מגורים א'
	3	1	10 גג שטוח	3	108%	36%	6%	30%		108%	3 מ'	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	תכלת ב'	שטח מגורים ב'
תותר גלריה			12 גג שטוח	3	120%	40%	30%	90%		120%	3 מ'	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	החום כתום כהה	שטח מגורים ציבורי

* במקרה של היתר בניה תועדה המקומית ראשית לחעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה לחתת מפלס, בתנאי שסכ"ה אחוזי בניה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי בניה מתירים באזור.

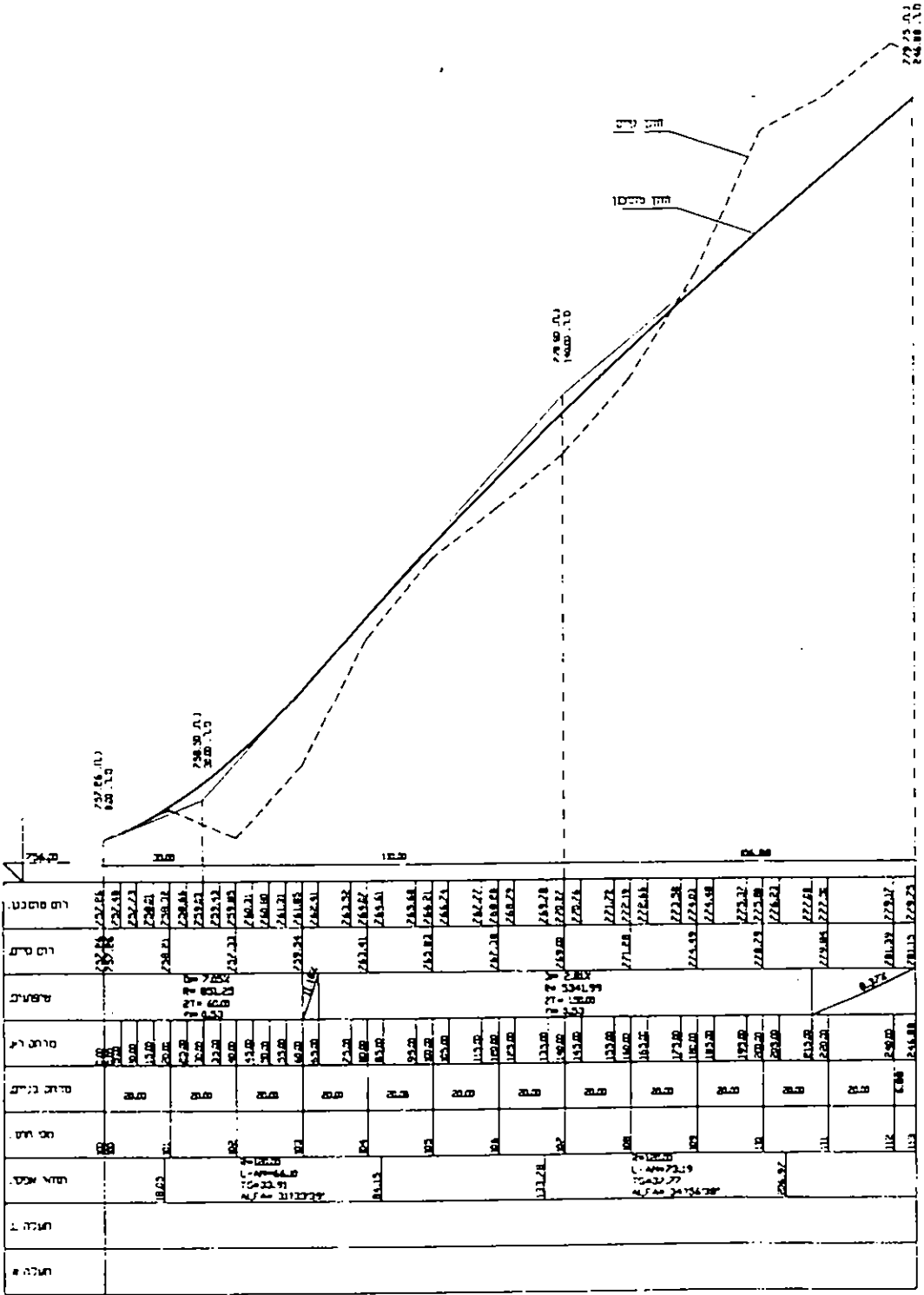
26. טבלת שטחים ויעודים:

היעוד בקרקע	צבע בתשריט	ממצב קיים	ממצב מתכנן
דרך מאושרת	חום	14.18%	שטח בדונם 2.800 אחוז % 8.02%
דרך מוצעת	אדום	-----	2.779 7.969%
דרך להלכי רגל	אדום וירוק	0.200	0.180 0.529%
מגורים א'	כתום	16.050	14.715 42.179%
מגורים ב'	כתום בהיר	6.800	7.756 22.229%
שטח מבנה ציבורי	חום תחום כתום כהה	6.900	6.520 18.689%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	-----	0.150 0.439%
סה"כ	-----	34.9	34.9 100%

27. הצעה טכנונית לדרך מס' 2 (מנחה).



תת לאור



ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש	ח.מ.ב.ש
420	440	460	480	500	520	540	560	580	600	620	640	660	680	700	720	740
110	115	120	125	130	135	140	145	150	155	160	165	170	175	180	185	190
115	120	125	130	135	140	145	150	155	160	165	170	175	180	185	190	195
120	125	130	135	140	145	150	155	160	165	170	175	180	185	190	195	200

חתימות:

~~מועצה מקומית~~
נוש-חלב
ג"יש

יוזם התוכנית

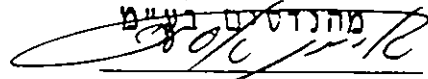
בעל הקרקע

12/9/00

תאריך

אסעד . א

מהנדסים בע"מ



עורך הבקשה

~~מועצה מקומית~~
נוש-חלב
ג"יש

חותמת המועצה המקומית עם החתימה