

3 ח
19.4.1981

2-4168

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. גוש חלב

נפת - צפת

תכנית מס' ג/ 10779

שכונת מגורים מזרחית
144 יח"ד..

שינוי תכנית מתאר ג/ 912

גוש - חלב

הודעה על אישור תכנית מס. 10779
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
ת"ש _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 10779
רח המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מתכנן: א. אסעד מהנדסים בע"מ

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

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי _____ מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. גוש חלב
נ פ ת - צ פ ת

תוכנית מס' ג/ 10779
שכונת מגורים מזרחית
שינוי לתכנית מתאר ג/ 912 - גוש חלב

(1) **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 10779 - שכונת מגורים מזרחית, שינוי לתכנית מתאר ג/ 912 - גוש חלב

(2) **מסמכי התוכנית:**

- 2.1 תשריט - בקנה מידה 1:1250
 2.2 תקנון - כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית כולל 8 דפים.

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

(4) **מ ק ו ס:** גוש-חלב מזרח.

(5) **רשימת חלקות וגושים:**

מס' הגוש	החלקות	חלק מחלקות
14107	64,65,66,67,68,69 70,71,72	62,63,65,73,74,97
14108		101,107
14106		1
14104		6

(6) **שטח התוכנית:** 60.538^v (חישוב גרפי).

(7) **מספר יחידות דיור:** 144 יח"ד.

(8) **בעלי הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל (ופרטנים) מחוז הצפון קרית הממשלה -נצרת עילית.

טל' 06-6558211 פקס 06-6560521.

המועצה המקומית גוש-חלב.
 טל. 06-6989107 פקס. 06-6980401

(9) **יוזמי התוכנית:**

(10) עורך התוכנית: א. אסעד מהנדסים בע"מ.
 העצמאות 120 - חיפה טל: 04-8517120, פקס: 04-8512259.

(11) מטרת התוכנית:

- 11.1 לקבוע שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א' ואחרים.
 11.2 התווית מערכת דרכים.
 11.3 קביעת הוראות בניה.

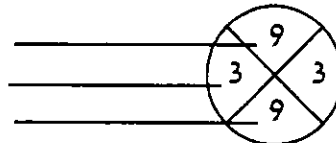
(12) יחס לתוכניות אחרות:

- 12.1 תכנית זו מרחיבה גבולות תכנית מתאר ג/ 912 שבתוקף, תכנית מפורטת מס' ג/ 4578 - (הפקדה), ותכנית מפורטת מס' 9210.
 12.2 עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

(13) חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	א. קו כחול רציף
גבול תוכנית מתאר מאושרת ג/ 912	ב. קו כחול מרוסק
גבול תוכנית מס' ג/ 4587	ג. קו נקודה בצבע כחול
גבול גוש	ד. קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט
גבול חלקה	ה. קו ירוק
גבול מגרש	ו. קו שחור
שטח חקלאי	ז. שטח צבוע עם פסים ירוקים באלכסון
דרך קיימת - מאושרת ו/או רשומה	ח. שטח צבוע חום
דרך להלכי רגל	ט. שטח צבוע בירוק ואדום
דרך מוצעת	י. שטח צבוע באדום
מגורים א'	יא. שטח צבוע בכתום
מגורים ב'	יב. שטח צבוע תכלת
שטח מבני ציבורי	יג. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	יד. שטח צבוע בירוק
בניין להריסה	יה. בניין עם רשת

מס' דרך.
 קו בניין בחזית.
 רוחב הדרך.



(14) שימוש בקרקע או בבניינים :

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

(15) רשימת התכליות :

15.1 **שטח מבני ציבור (חוס תחום בחוס כהה):** השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כגון:

(א) מוסדות חינוך ותרבות:

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

(ב) מתקני ספורט ונופש:

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

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

15.2 אזור מגורים א':

- א. בתים חד - משפחתיים.
- ב. בתים דו - משפחתיים.
- ג. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשי הגרים באותו בית.
- ד. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכוונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין.
- ה. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.
- ו. מאישור של הודעה המקומית - חנות לספוק הצרכים היום - יומיים של תושבי המקום.
- ז. מקלטים פרטיים וציבוריים.
- ח. גינה פרטית לדיירי הבית.

- 15.3 אזור מגורים ב:**
- א. יהיה שני קומות של בתים דו משפחתיים מעל קומת מרתף או מעל קומת עמודים מפולשת שלא יעלה על 2.20 מטר.
- ב. מוסך חניה או סככה למכונית פרטית.
- ג. גינה פרטית לדיירי הבית.

- 15.4 שטח ציבורי פתוח (ירוק):**
- ישמש לצורך גנון, שבילי מעבר, טרנספורמציה ותחנת שאיבה, העברת קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- פיתוח האזור בשילוב עם הנוף הטבעי של האתר.

- 15.5 דרך להלכי רגל (ירוק אדום):**
- ישמש לצורך מעבר להלכי רגל ואו רכב חירום.

- 15.6 דרכים מוצעות (אדום):**
- ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים להלכי רגל, חניה, תעלות הניקוז ומעברים לקוי מים, ביוב, חשמל, טלפון וכו'.
- יותרו נטיעות לאורך ולצדדי הדרכים.

- (16) ח נ י ה:**
- חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983).

- (17) מערכת התשתית:**
- יש להקפיד שכל התשתיות כמו חשמל טלפון ותקשורת ואחרים יהיו תת קרקעיות.

- 17.1 ב י ו ב:**
- יש לחבר את המבנים למערכת הביוב המרכזית לפי תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות, ומשרד איכות הסביבה ולשבוע רצון מהנדס הוועדה המקומית.

- 17.2 מ י ס:**
- מקורות המים מחב' מקורות בתאום עם המועצה המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

- 17.3 ניקוז ותיעול:**
- הניקוז והתיעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים, ובאישור רשות הניקוז.

17.4 ח ש מ ל:

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 אשור והסכמה מחברת החשמל.

(18) 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.

(19) מ ק ל ט י ס:

בכל בנייני הצבור בשטח התוכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום עם.

(20) נטיעת עצים ושמירתם:

20.1 הרשות המקומית חייבת לבצע את הנטיעות.

20.2 בכל שטח השתילה תהיה מערכת השקיה מסודרת בטפוף ו/או בהמטרה.

(21) הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

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

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

(22) הגבלות בנייה:

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

22.2 גובה המבנה:

גובה הבניין נמדד מהנקודה הנמוכה במדרכה שבחזית המגרש.

22.3**חומרי גמר:**

יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן ניסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכות, אלומיניום, בטון גלוי, בלוקים עם טיח.

22.4 גגות:

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

22.5 הכניסה למגרשים:

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

(23) מבנה להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

(24) הפקעות לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 200 ח"וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

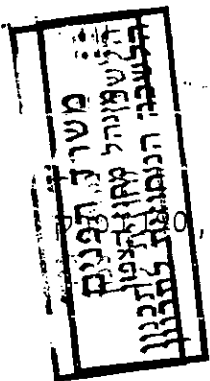
(25) חלוקה ואיחוד מגרשים וחלקות:

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

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

(26) היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם לפי החוק.



**24) טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
תישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות (נתיחתים)**

תערה	מספר מקסימלי במגוון	גובה בנייה מרבי (1)		סל"ה	אחוזי בנייה/שטח בנייה מרבי במי"ר						קווי הגבילה			גודל ממשל מוער	צפי האזור	שם האזור
		במ	מס' קומות		תכנית כללית לקומה	שטחי שירותים	שימושים ציבוריים	מוטות למפעל הבנייה	מעל למפעל הבנייה	צדדי	אחורי	קדמי	תחום תחום בתום			
	בניינים	10 גג שטוח	3	120%	40%	10%	30%	*	120%	6 מי	6 מי	לפי תשריט	500 מי"ר	תחום בתום	שטח	
	בניינים	10 גג שטוח	3	108%	36%	6%	30%	*	108%	3 מי	3 מי	לפי תשריט	350 מי"ר	תחום בתום	שטח מנווילים אי	
	בניינים	10 גג שטוח	3	108%	36%	6%	30%	*	108%	3 מי	3 מי	לפי תשריט	600 מי"ר	תכלת	שטח מנווילים אי	

* במקרה של היתר בנייה, הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה לתחת למפלס בתנאי שסל"ה אחוזי בנייה ביי המפלסים לא יחוג מעל אחוזי בנייה מותרים באזור.

25) טבלת שטחים וייעודים:

מתוכנן		קיים		ייעוד בקרקע	
מ"ב	שטח בדונם	מ"ב	שטח בדונם		
10.50 %	6.358	11.43 %	6.922	דרך מאושרת	
24.23 %	14.669			דרך מוצעת	
18.67 %	11.307	13.77 %	8.338	מגורים אי	
34.76%	21.044			מגורים ב'	
3.68 %	2.226	6.57%	3.978	שטח מנוויל פתוח	
6.40%	3.873			שטח מנוויל פתוח	
1.76%	1.063	0.71%	0.428	דרך לתלמי רגל	
		67.52%	40.872	שטח חקלאי	
100%	60.538	100%	60.538	שטח	

ח ת י מ ו ת :

מי שבו התנגדות עקרונית לפרסומי המכרז שזו תהיה מתחמת עם
התנגדותו המוצהרת.

התנגדותו תיגדל בלתי ניתנת כלשהי אך בה פירו להסתייג על זכות ליחם
התנגדותו לא תיגדל עקב אחר כך תיגדל על ידי מי שיש לו זכות השטח
ונחתם עמו על פי חוקי המכרז. תיגדל על ידי מי שיש לו זכות במקום
הסכמתו על פניו המוצהרת או על פניו המוצהרת של מי שיש לו זכות כל
תחת זכותו של מי שיש לו זכות.

לבנות תחת זכותו המוצהרת או על פניו המוצהרת של מי שיש לו זכות
בניין המוצהרת או על פניו המוצהרת של מי שיש לו זכות או הנדאה
בקיום הממשל המוצהרת או על פניו המוצהרת של מי שיש לו זכות עיי
מי שרשם על פניו המוצהרת או על פניו המוצהרת של מי שיש לו זכות
אחרת העוסקת לזכותו המוצהרת או על פניו המוצהרת של מי שיש לו זכות
יחמת אך ורק מנפדת כבנת המוצהרת.

מינהל מקרקעי ישראל
מתח הצפון

בעל הבקע

הנאלי יתקן סגל הפסקה
ההוא אלוהא אחיף מחוץ צביון



התוכנית

10/1/13

20/6/01

ת א ר י ד

אסעד

ההנדסים בע"מ

עורך הבקשה

10/1/13



חותמת המועצה המקומית עם החתימה