

19.11.2007

5

2-4668

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה גפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי מ. מ. גוש חלב

נפת - צפת

תכנית מס' ג/ 10780

שינוי תוואי דרך מס' 6,

ביטול דרך גישה בין חלקות 32, 31 ו- 24.

גוש - חלב

מתכנן: א. אסעד מהנדסים בע"מ

חיפה, רח' העצמאות 120 טל. 8517120-04 פקס. 8512259-04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי __ מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי __ מ. מ. גוש חלב

נ פ ת - צ פ ת

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 10780, שינוי תוואי דרך מס' 6, ביטול דרך גישה בין חלקות 32, 31 ו-24, שינוי לתכנית מתאר ג/ 912 ו-ג/ 5382 - גוש חלב.

2. מסמכי התוכנית:

א. תשריט - בקנה מידה 1:1250.

ב. תקנון - כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית כולל 7 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: דרום מרכזי.

5. רשימת חלקות וגושים:

מס' הגוש	החלקות	חלק מחלקות
14108	24,25,31,32	23,26,69,70,71,107
14109	-	69,70,71,72

6. שטח התוכנית: 3.775 דונום (חישוב גרפי).

7. מספר יחידות דיור: 8 יח"ד.

8. בעלי הקרקע: מ. מ. גוש חלב ופרטיים.

טל. 6989107-04 פקס. 6980401-04

9. יוזמי התוכנית: המועצה המקומית גוש-חלב.

טל. 6989107-04 פקס. 6980401-04

10. עורך התוכנית: א. אסעד מהנדסים בע"מ.

רח' העצמאות 120 - חיפה טל. 8517120-04, פקס. 8512259-04.

11. מטרת התוכנית:

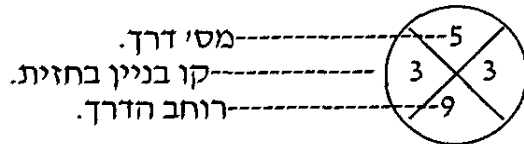
- א. שינוי תוואי דרך מס' 6 והתחברותה עם דרך מס' 12.
- ב. ביטול קטע מדרך להלכי רגל שמתחבר עם דרך מס' 6.
- ג. קביעת הוראות בניה.

12. יחס לתוכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר ג/ 912 והתכנית המפורטת מס' ג/ 5382 שהם בתוקף.
- ב. עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפויות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

13. חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	קו כחול רציף
גבול תוכנית מתאר מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול תוכנית מפורטת לקראת מתן תוקף	קו נקודה בצבע כחול
גבול גוש	קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט
גבול חלקה	קו ירוק
מספר גוש	מספר בצבע התשריט
מספר חלקה	מספר בצבע ירוק
דרך קיימת - מאושרת /או רשומה	שטח צבוע חום
דרך מוצעת / הרחבה	שטח צבוע באדום
דרך הלכי רגל	שטח צבוע באדום וירוק
מגורים אי	שטח צבוע בכתום
מבנים להריסה	שטח צבוע בצהוב
דרך לביטול	קווים חוצים אדומים אלכסוניים



14. שימוש בקרקע או בניינים:

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

15. רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א':

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

ב. דרכים מוצעות/הרחבה (אדום):

- רצועת קרקע המיועדת לשימוש כלי רכב ו להלכי רגל.
- יותר העברת תעלות ניקוז, קווי מים, ביוב, חשמל, טלפון, וכו'.
- יותר שילוב נטיעות באופן שלא יפריע לתנועה.

ג. דרך מאושרת/קיימת (חום):

- דרך שמאושרת לפי תוכנית מתאר ו/או קיימת כרצועת דרך לפי מפת גוש.

16. ח נ י ה:

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983, אן לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

17. מערכת התשתית:

- א. ביוב: יש לחבר את המבנים למערכת הביוב המרכזים לפי תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות, ומשרד איכות הסביבה, ולשבוע רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. ניקוז ותיעול: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ד. 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.

ה. חשמל : אישור הבניה בקרבת קווי חשמל :

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה קו אנכי בין התיל הקיצוני והקוב ביותר של קווי החשמל לבן החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטרים

בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 25 מטרים

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים - אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. הוראות איכות הסביבה :

- א. בכל בניין יובטח שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ב. איכות הביוב מותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטארית המרכזית תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

19. מ ק ל ט י ם :

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

20. נטיעת עצים ושמירתם :

- א. הרשות המקומית חייבת לבצע את הנטיעות.
- ב. בכל שטח השתילה תהיה מערכת השקיה מסודרת בטפטוף ו/או בהמטרה.

21. הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק :

- א. התרי בנייה יותנו באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תוכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הריסת קירות ומדרגות שחורגים מתוואי הדרך לפי דיווח של פיקוח הוועדה המקומית.

22. הגבלות בנייה:

- א. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנים והגדרות.
- ב. גובה המבנה: גובה הבנייה המכסימאלי 10 מ' גג שטוח או 13 מ' גג משופע, גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבתזית המגרש
- ג. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן ניסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכות, אלומיניום, בטון גלוי, בלוקים עם טיח.
- ד. ג ג ו ת:
- לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
 - המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה הגג.
- ה. הכניסה למגרשים: לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשי הבניה עם מפלסי הדרך המתוכננת.

23. הפקעות לצורכי ציבור:

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

24. חלוקה ואיחוד מגרשים וחלקות:

- התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רשום.

25. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

26. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעול להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתר בניה ו/או מימוש התכנית.

27. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחיתורים

שם האזור	צבע האזור	גודל מגרש מינימלי	קווי הבנייה	על	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	שינושים	שטחי שירות	לכיסוי תקרקע (תכסית)	סכ"ח	גובה בנייה מרבי (1)	מספר מקסימלי במגרש	תערה
שטח מגורים א'	כתום	350 מ"ר	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	120%	*	102%	18%	40%	120%	3	2	
שטח מגורים א'	כתום	350 מ"ר	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	3 מ'	120%	*	102%	18%	40%	120%	3	2	

* תנתן העברת אחוזי בנייה ממפלס מפלס הכניסה אל מנתות למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית

28. טבלת שטחים ויעודים:

היעוד בקרקע	צבע בתשריט	מגב שטחים	אחוזי (96)	מגב שטחים	מגב מתוכנן	אחוזי 96
דרך מאושרת	תום	2.140	56.7%	2.105	55.8%	55.8%
דרך מנועה	אדום	-----	-----	0.020	0.50%	0.50%
מגורים א'	כתום	1.565	41.45%	1.65	43.7%	43.7%
דרך תלכי רגל	אדום וירוק	0.07	1.85%	-----	-----	-----
שטח	-----	3.775	100%	3.775	100%	100%

ח ת י מ ו ת :



בעל הקרקע

19/11/2002

א . אסעד
 מחנדיםים בע"מ
 אסעד

ת א ר י ך

עורך הבקשה



חותמת המועצה המקומית עם החתימה

31.12.02
SINIS
X/01

20.01.02
SINIS
X/01