

274
3.06.03

14

2-5717

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתאלי

שטח שיפוט מוניציפלי - מ.מ. גוש - חלב

נפת - צפת

12796 / ג' תכנית מס'

התווית מערכת דרכים ושינוי קרקע חקלאי למגורים
שינוי לתכנית מס' ג' / 912
גוש - חלב

12796
הודעה על אישור תכנית מס'
5202
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום 3.7.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12796 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.4.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

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 מסי ג/ 12796 התווית מערכת דרכים ושינוי קרקע חקלאית למגורים, שינוי תכנית מתאר ג/ 912 - 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. מקום: צפון מערב לכפר.

5. רשימת גושים וחלקות:

מס' הגוש	החלקות	חזיק מחלקות
14097	56	86, 85, 84, 57, 55, 52, 20

6. שטח התוכנית: 10.510 דונום חישוב גראפי.

7. מספר יחידות דיוך: 26 י"ד.

8. בעלי הקרקע: מדינת ישראל ופרטיים.

9. יוזמי התוכנית: המועצה המקומית גוש-חלב.

טל' 04/6989107 פקס 04/6980401

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

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

11. מטרת התוכנית:

- א. התווית מערכת דרכים.
- ב. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים.
- ג. קביעת הוראות בניה.

12. יחס לתוכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר ג/ 912 בתוקף.
 - ב. תכנית זו נוגעת בגבול הצפוני לתכנית ג/ 3286 ותכנית ג/ 10781 בתוקף.
- עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

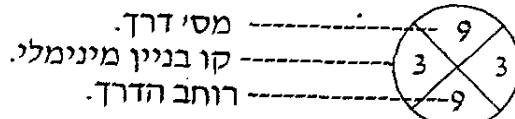
13. חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

ציון בתשריט

- קו כחול רציף
- קו כחול מרוסק
- קו נקודה בצבע כחול
- קו משוון בשני הכוונים בצבע התשריט
- קו בצבע ירוק
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע באדום
- שטח צבוע באדום וירוק
- שטח צבוע בכתום
- שטח צבוע בתכלת
- שטח צבוע בפסים ירוק ו חום
- שטח צבוע צהוב ורשת כחול
- שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסון

פרוט הציון

- גבול התוכנית
- גבול תוכנית מתאר מס' ג/ 912
- גבול תוכנית ג/ 3286 ו ג/ 10781
- גבול גוש
- גבול חלקה
- דרך קיימת - מאושרת /או רשומה
- דרך מוצעת - הרחבה
- דרך להלכי רגל
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- שטח מבני ציבור משולב עם שצ"פ
- שטח בית כפרות
- שטח חקלאי



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 ב':

- בתים דו - משפחתיים.
- משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע 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 במכוונות, מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין.
- מוסד חניה או סככה למכוניות פרטיות.
- מבני עזר.
- מאישור של הועדה המקומית - חנות לספוק הצרכים היום - יומיים של תושבי המקום.
- מקלטים פרטיים וציבוריים.
- גינה פרטית לדיירי הבית.

ב. שטח מבני ציבור משולב עם שצ"פ :

השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כגון: מוסדות חינוך ותרבות, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים ומרכזי יום. מוסדות בריאות, מרפאות תחנות לאם ולילד, ותחנות לעזרה ראשונה. ישמש לצורך גנון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. פיתוח האזור והעברת תשתיות בשלוב עם הנוף הטבעי של האתר. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי בליווי אדריכל נוף באישור ועדה מקומית.

ג. דרך :

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט לתקני דרך.

ד. דרך הלכי רגל :

ישמש לצורך מעבר להלכי רגל / או רכב חירום.

16. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

17. מערכת התשתית :

א. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבר המבנים למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התייבוב לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. ניקוז ותיעול : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. הניקוז והתיעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים.

ד. חשמל : איסור בנייה בקרבת קווי חשמל.

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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /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 גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	- 25 מטרים

הערה :

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.

■ אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

■ המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפי כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ה. 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 מסודר.

18. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

19. כיבוי אש:

קבלת החייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

20. הפקעות לצורכי ציבור:

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקע ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

21. חלוקה ואיחוד מגרשים וחלקות

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

22. היטל השבחה:

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

23. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

24. הוראות איכות הסביבה:

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

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

25. נטיעת עצים ושמירתם:

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

26. הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

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

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

27. הגבלות בנייה:

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

גובה המבנה: גובה הבנייה המכסימאלי 12 מ' גג שטוח או 14 מ' גג משופע.
גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדפנה שבחזית המגרש.

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

גגות: לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.

המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה הגג.

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

28. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
 חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובתחומים

תערוך	מספר מקסימלי במגוון		בטורים	גובה בנייה מרבי (1)	מס' קומות	כס"ח	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי במ"ר				קווי בניין			גודל מרבי מניכס	צבע מחזור	שם תחזור
	תי דיוור	בניינים					לכיסוי (תוכנית)	שטח שירות	שימושים עיקריים	מרחק למסלע תוכנית	מרחק למסלע תוכנית	אדרי	אחורי			
	2	1	14	4	144%	36%	24%	120%	1	144%	3 מ'.	3 מ'.	לפי תשריט	500 מ"ר	תכלת	שטח מבני ציבור משולב עם שטחים
	1	1	12	3	120%	40%	30%	90%	.	120%	3 מ'.	3 מ'.	לפי תשריט	500 מ"ר	פסים ירוק וחום	שטח מבני ציבור משולב עם שטחים

* במקרה של חיתוך בנייה חוצרת המקומות ראשית לחעביל אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה לתחת מפלס, בתנאי שכס"ח אחוזי בנייה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי בנייה מותרים באזור.

29. טבלת שטחים ויעודים:

אחוזי %	מגזר מרחבני		ליוזם		צבע ותשריט		תערוך
	שטח מיוזם	שטח מותר	אחוזי (%)	שטח מיוזם	אדום	אדום וירוק	
28.13%	2.956	0.120	-----	-----	אדום	אדום וירוק	דורך מועתת
1.14%	-----	-----	-----	-----	אדום וירוק	אדום וירוק	דורך כחלכל רלל
-----	-----	-----	13.19%	1.386	כתום	כתום	מגורים אי
64.43%	6.772	-----	-----	-----	תכלת	תכלת	מגורים ב'
6.30%	0.662	-----	-----	-----	ירוק ורשת חום	ירוק ורשת חום	שטח מבני ציבור משולב עם שטחים
-----	-----	-----	-----	-----	פסים ירוקים	פסים ירוקים	שטח חקלאי
100%	10.510	10.510	100%	10.510			סה"כ

חתימות:



ינוזם התוכנית

בעל הקרקע

02/06/05

תאריך

א. אסעד
מחנכים בע"מ

עורך הבקשה

חותמת המועצה המקומית העם החתימה

