

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי מ. מ. גוש חלב  
נפת - צפת

תכנית מס' ג / 10781

אזור מגורים מערבי

שינוי תכנית מתאר ג / 912

גוש - חלב

מתכנן: א. אסעד מהנדסים בע"מ

פקס: 04/8512259

טל': 04/8517120

חיפה, רח' העצמאות 120

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי \_\_\_ מעלה נפתלי  
 תחום שיפוט מוניציפלי \_\_\_ מ. מ. גוש חלב

תוכנית מס' ג/ 10781  
 אזור מגורים מערבי  
 שינוי לתכנית מתאר ג/ 912 - גוש חלב

(1) שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 10781.  
 אזור מגורים מערבי-גוש חלב, שינוי לתכנית מתאר ג/ 912.

(2) מסמכי התוכנית:

- 2.1 תשריט - בקנה מידה 1:1250
- 2.2 תקנון - כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. 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 - מערב מרכז הכפר.

(5) רשימת חלקות וגושים:

מס' הגוש	החלקות	חלק מחלקות
14097		3,4,8-10,13,14,17 18,54,55,57,58,59 84,86,87,88
14109		1
14112	.30,29,24	32,28,27,25 64,55,54,51-48 84,67,66,65
14130	33-28,21,20 98-46,35	24,23,22,7 99,58,44,36
14143	.50,40-15,13-9	49,41,14,8
חלק משטח בנוי		

(6) שטח התוכנית: 214.303 דונם - חישוב גרפי.

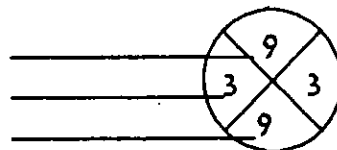
(7) מספר יחידות דיור: 522 יח"ד.

- (8) יוזמי התוכנית: המועצה המקומית גוש-חלב. טל. 04-6989107 פקס. 04-6980401
- (9) בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים קריית הממשלה -נצרת עילית טל. 04-6558211 פקס. 04-6560521
- (10) עורך התוכנית: א. אסעד מהנדסים בע"מ. העצמאות 120 - חיפה טל. 04-8517120, פקס. 04-8512259.
- (11) מטרת התוכנית:  
 11.1 שינוי ייעוד משטחים חקלאי לאזור מגורים.  
 11.2 הקצאות שטחים לצורכי ציבור.  
 11.3 קביעת מערכת דרכים.  
 11.4 קביעת הוראות בניה.
- (12) יחס לתוכניות אחרות:  
 12.1 שינוי הרחבה לתכנית מתאר ג/ 912 גוש-חלב שהיא מאושרת.  
 12.2 שינוי לתכנית מס' ג/ 324 גוש-חלב שהיא מאושרת.  
 12.3 עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת.

(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
תחום שטח בניה מותר	קו נקודה בכחול
גבול חלקה קיימת	קו בצבע ירוק
גבול גוש	קו משוּן בשני הכוונים בצבע התשריט
דרך קיימת - מאושרת ואו רשומה	שטח צבוע חום
דרך מוצעת / הרחבה	שטח צבוע באדום
שבילים	שטח צבוע בירוק ואדום
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע בכתום ותחום באדום
אזור מגורים א'	שטח צבוע בכתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע בתכלת
אזור מגורים ב' 2	שטח צבוע פסים תכלת באלכסון
אזור מגורים רגיל	שטח בלתי צבוע בשטח התכנית
שטח מבנה ציבור	שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים ובאלכסון
מספר גוש	מס' בצבע התשריט
מספר חלקה	מס' בצבע ירוק

מס' דרך.  
 קו בניין מינימלי.  
 רוחב הדרך.



**(14) רשימת התכליות:**

**14.1 אזור מגורים א' מיוחד:**

בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 912-גוש חלב.

**14.2 אזור מגורים א':**

בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 912-גוש חלב.  
בחלקה מס' 90 בגוש 14130 מותרת הבניה בקו בנין קדמי "0".

**14.3 אזור מגורים ב': -**

- א. יהיה ארבע קומות של בתים חד משפחתיים.
- ב. מוסך חניה או סככה למכונית פרטית.
- ג. גינה פרטית לדיירי הבית.

**14.4 אזור מגורים ב' 2: -**

כמו באזור מגורים ב', תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית איחוד וחלוקה (בסמכות הועדה המקומית) בהסכמת בעלי הקרקע או ללא הסכמה.

**14.5 שטח ציבורי פתוח:**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

**14.6 דרכים מוצעות:**

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

**14.7 דרך קיימת:**

דרך שמאושרת לפי תוכנית מתאר ואו רצועת דרך לפי מפת גוש.

**14.8 שבילים:**

ישמש לצורך מעבר להלכי רגל ואו רכב חירום, ובשטח הבנוי ישמש כרחוב משולב.

**14.9 אזור מבני ציבורי:**

- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כגון:
- 1א. מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'.
- 2א. מוסדות חינוך ותרבות.
- 3א. מרפאות תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

**(15) שימוש בקרקע או בבניינים:**

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

**(16) ח נ י ה:**

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983).

## מערכת התשתית: (17)

### 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. לא יינתן היתר בניה לפני אישור תכנית ניקוז מפורטת הכוללת גם את התיעול המקומי וגם את מוצא הניקוז והתחברותו המסודרת למערכת האזורית.

### 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 אישור והסכמה מחברת החשמל.

## הוראות איכות הסביבה: (18)

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

### מ ק ל ט י ס: (19)

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

## 20 נטיעת עצים ושמירתם:

- 20.1 הרשות המקומית חייבת לבצע את הנטיעות.  
20.2 בכל שטח השתילה תהיה מערכת השקיה מסודרת בטפטוף ואו בהמטרה.

## 21 תנאי למתן היתר בנייה:

- 21.1 תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית אב לביוב לישוב על ידי משרד הבריאות.  
21.2 תנאי למתן היתר בניה תכנון שדרוג של מתקן טפול השפכים לישוב.

## 22 הנחיות למתן היתר בנייה ורשיון עסק:

- 22.1 התרי בנייה יתנו באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תוכנית זו.  
22.2 בתכנית ההגשה להיתר יצינו חומרי הבניין פרטי הגדרות שטחי הגינון, סידורי האחסנה, סילוק האשפה, חניה, סידורי פריקה וטעינה.

## 23 הגבלות בנייה:

- 23.1 מתקני אשפה:  
ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנים והגדרות.
- 23.2 חומרי גמר:  
יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן נסרה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכות, אלומיניום, בטון גלוי, בלוקים עם טיח.
- 23.3 גגות:  
לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.  
המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה הגג.
- 23.4 הכניסה למגרשים:  
לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשי הבניה עם מפלסי הדרך המתוכננת.

## 24 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.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**(25) חלוקה ואיחוד מגרשים וחלקות:**

25.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

25.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

25.3 לצורך הכנת תכנית עתידית שבה יוסדר איחוד וחלוקה יהא על עורך התכנית להתייחס לכל חלקה הנכללת באיחוד וחלוקה עפ"י שטח המקורי ובהתעלם מהפקעות לדרך שנעשו במסגרת תוכנית זו (ג/ 10781).

**(26) היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

**(27) טבלת שטחים ויעודים:**

מטב מתוכנו		קיים		היעוד בקרקע
אחוז %	שטח בדונם	אחוז (%)	שטח בדונם	
4.01%	8.598	5.36%	11.488	דרך מאושרת
13.73%	29.420	-----	-----	דרך מוצעת
3.22 %	6.890	-----	-----	שבילים
1.49%	3.193	1.36%	2.915	מגורים א' מיוחד
8.08%	17.319	5.37%	11.501	מגורים א'
51.89%	111.195	-----	-----	מגורים ב'
8.27%	17.713	-----	-----	מגורים ב' 2
4.78%	10.256	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
4.53%	9.719	-----	-----	שטח מבנה ציבור
-----	-----	5.63%	12.061	שטח מגורים רגיל
-----	-----	82.28%	176.338	שטח חקלאי
<b>100%</b>	<b>214.303</b>	<b>100%</b>	<b>214.303</b>	<b>סה"כ</b>

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

תערה	מספר מקסימלי במגורים	גובה בניה מרבי (1)		סכיה	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי במזר						קווי תכניה			גודל מניש מועיל	צבע האזור	שם האזור
		במטר	מס' קומות		תכניה כללית לקומה	שטחי שירות לקומה	שימושים עיקריים לקומה	מתחם לפלס הכניסה	מעל לפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי	לפי תשריט			
	בניינים	12 גג שטוח	3	120%	40%	10%	30%	.	120%	6 מ'	6 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	חום תחום בתום כוח	שטח למבני ציבור	
	בניינים	14 גג שטוח	4	144%	36%	6%	30%	.	144%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	תחום כותם	שטח מגורים אי מיוחד	
	בניינים	14 גג שטוח	4	144%	36%	6%	30%	.	144%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	תחום כותם	שטח מגורים אי מיוחד	
	בניינים	14 גג שטוח	4	144%	36%	6%	30%	.	144%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	תחום כותם	שטח מגורים אי מיוחד	

בתחום לתכניה מותר מקומית מס' א/ 912 - גוש חלב.  
בתחום לתכניה מותר מקומית מס' א/ 912 - גוש חלב.  
במקרה של חימת בניה, הועדד המקומית רשאית לתעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה לתחת לפלס בתנאי שסכ"ח אחוזי בניה בין המפלסים לא יחרג מעל אחוזי בניה מותרים באזור.  
\*\* או לפי שקיים אך לא פחות מ - 250 מ"ר(חלקה רשומה).



ח ת י מ ו ת :



בעל הקרקע

17/03/02  
 ת א ר י ך

א. אסעד  
 מהנדסים בע"מ  
 עורך הבקשה



משרד הסנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 10781/2  
גדה המחוזית לתכנון והכניה החליטה  
ביום 3/12/01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10781/2  
מורשמה בלשכת המרשמים מס. 5073  
מיום 8-5-03