

31 / 31.05.05

**מחוז – הצפון**

**מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי**

**שטח שיפוט מוניציפלי – מ.מ.גוש-חלב**

**נפה – צפת**

**תכנית מס' ג/14175**

**ביטול דרך, הקטנת קווי בנין, ליגיטימציה לבנין קיים  
שינוי תכנית מס' ג/912 גוש-חלב,**

**גוש-חלב**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ג/14175  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.2.05 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' ג/14175  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5438  
 ביום 13.9.05

מתכנן: אדריכל וילר פרננדו  
 כתובת: סעד מהנדסים גוש-חלב ת.ד. 219  
 טלפקס: 04-6990033

**מחוז – הצפון**

**מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי**

**שטח שיפוט מוניציפלי – מ.מ.גוש-חלב**

**נפה – צפת**

**תכנית מס' ג/14175**

**ביטול דרך, הקטנת קווי בנין, ליגיטימציה לבנין קיים  
שינוי תכנית מס' ג/912 גוש-חלב**

**גוש-חלב**

מתכנן: אדריכל וילר פרננדו  
כתובת: סעד מהנדסים גוש-חלב ת.ד. 219  
טלפקס: 04-6990033

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי**  
**תחום שיפוט מוניציפלי- מ.מ. גוש-חלב**  
**שם ישוב : גוש חלב**  
**נפת – צפת**

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית**

- 1.1 **שם התכנית:** תכנית מס' ג/14175, ביטול דרך, הקטנת קווי בנין, ליגיטימציה לבנין קיים, שינוי תכנית מס ג/912
- 1.2 **מקום התכנית:** גוש-חלב  
נ.צ. מרכזית  
 $y1=241\825$   $x1=770\150$   
 $y2=241\825$   $X2=770\200$
- 1.2.1 **רשימת גושים וחלקות:** גוש: 14097, חלקה: 59, שטח הבנוי גוש-חלב
- 1.3 **שטח התכנית:** 1.144 דונם
- 1.4 **מספר יחידות דיור קיימים:** 4 יחידות דיור
- 1.5 **בעלי עניין:**
- בעל הקרקע:** עלם ג'ורג' כתובת : גוש-חלב ת.ד. 50 טל: 04-6989172
- יוזם התוכנית:** עלם ג'ורג' כתובת : גוש-חלב ת.ד. 50 טל: 04-6989172
- עורך התוכנית:** אדר' פרננדו וילר רשיון 38752  
כתובת: סעד מהנדסים גוש-חלב ת.ד. 219  
טלפקס: 04-6990033
- 1.6 **יחס לתכנית אחרות:** תכנית הזו מהווה שינוי לתכנית מתאר גוש-חלב מס' ג/912 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפות.

- 1.7 מסמכי התכנית: (א) תקנון בן 8 עמודים . (מחייב)  
 (ב) תשריט בקנ"מ 1:250 , 1:5000 . (מחייב)  
 (ג) מפה מצבית עם הישוב שטחים קיימים בפועל . (מחייב)

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
27/07/03	עדכון 1
26/04/05	עדכון 2

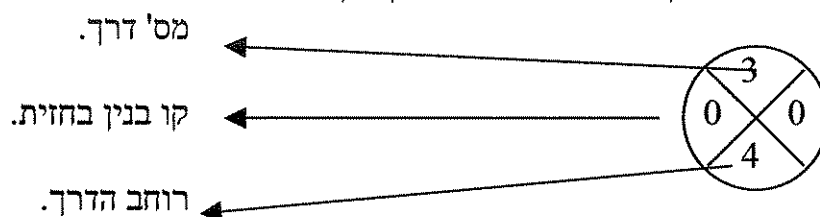
- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של מונחים בתכנית זו תהיה המשמעות המונחים בחוק התכנון והבניה.

1.9 תאור וסימני התשריט:

הסימון בתשריט

התאור

- |   |                        |
|---|------------------------|
| כתום מותחם כתום כהה.                        | אזור מגורים א' מיוחד   |
| שטח צבוע ירוק.                              | שטח ציבור פתוח.        |
| שטח צבוע חום בהיר מותחם באדום.              | דרך קיימת-מאושרת.      |
| שטח צבוע ורוד.                              | דרך מוצע או להרחבה.    |
| שטח צבוע חום בהיר מקוקו באדום .             | דרך לביטול.            |
| שטח חום כהה.                                | שטח לבנייני ציבור .    |
| שטח צבוע צהוב מותחם אדום מקוקו אלכסוני אדום | מבנה להריסה            |
| בנין צפוף בנקודות                           | בנין קיים              |
| קו כחול מקוקו.                              | גבול תכנית מתאר ג/ 912 |
| קו כחול רציף.                               | גבול התכנית.           |
| קו עם משולשים בשני הכוונים בצבע התשריט      | גבול גוש.              |
| קו ירוק                                     | גבול חלקה .            |
| קו נקודה                                    | גבול אתר עתיקות מוכרז  |



**1.10 טבלת שטחים ויעודם :**

מצב מתוכנן		מצב קיים		צבע בתשריט	היעוד בקרקע
% אחוז	שטח במ"ר	% אחוז	שטח במ"ר		
93.1 %	1065	89.94 %	1029	כתום תחום כתום כהה	מגורים א' מיוחד
6.9 %	79	10.06 %	115	חום בהיר	דרך
100 %	1144	100 %	1144	סה"כ	

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית .**

**2.1 מטרות התכנית:**

- (1) ביטול דרך מאושרת .
- (2) הקטנת קוי בנין: למבנה א : קו בנין קדמי, צדדי, אחורי (אפס)  
למבנה ב : קו בנין קדמי 2 מ', קו בנין צדדי  
אחורי (אפס),  
למבנה ג : קו בנין קדמי 2 מ', קו בנין  
צדדי, אחורי (אפס).

- (3) ליגיטימציה לבנין קיים (מבנה ב)

**פרק 3 – הוראות התכנית .**

**3.1 רשימת תכליות ושימושים:**

אזור מגורים א' מיוחד : שימושים בהתאם לתכנית מס' ג/912 .

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להלכי רגל ו/או רכב חירום, מעבר תשתיות  
מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט.

### 3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה :

מס' יח' דיור קיימים	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה קיימת בפועל מ"ר				קו בנין			גודל מגרש במ"ר	שימוש עיקרי
	מס' קומות	במטרים	כיסוי קרקע במ"ר	סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	קדמי	אחורי	צדדי		
4	3	12	741	947	14.30	932.7	לפי סעיף 2.1.2			1065	מגורים א' מיוחד

### 3.3 הוראות והגהות נוספות:

#### 3.3.1 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

#### 3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3.3.3 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסכמים לכך .

### 3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

#### 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 .

2. 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 חשמל .
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

### 3.3.5 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 .

**3.3.6 הפקעות :**

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

**3.3.7 רישום :**

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

**3.3.9 מבנים להריסה :**

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

**3.3.10 היטל השבחה :**

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

**3.3.11 חניה :**

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

**3.3.12 עתיקות :**

1. השטח המסומן בתשריט הינו את העתיקות מוכרז ויכולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירה הצלה מדגמית, חפירה הצלה), יבצען היזם ע"פ רשות תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אל זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



**3.3.13 הוראות הג"א :**

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

**3.3.14 כיבוי אש :**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

חתימות:

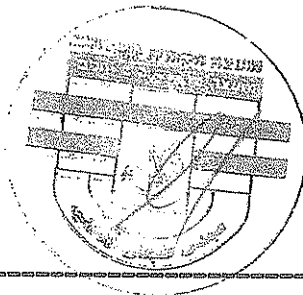
  
-----  
יוזם התכנית

  
-----  
בעל הקרקע

20.05.05  
-----  
תאריך

פרנדו-וילד  
אדריכל מסי רשיון 38752  
-----

עורך התכנית



-----  
חותמת המועצה המקומית עם החתימה