

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מעלה נפתלי"
בודק תוכניות
27-06-2002
נתקבל
תיק מס'

מחוז הצפון

ועדה מקומית מעלה נפתלי
אישור תכנית מס' א/12924 (ת"ת/ת"ק/3809)
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 200203 ביום 12.06.02
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

חבר שלמה בחברות
ראש העיר מעלות-תרשיחא
יו"ר הועדה

יוסי לוי
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי
מעלה נפתלי

הודעה על אישור תכנית מס' א/12924 (ת"ת/ת"ק/3809)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5096
מיום 21.07.02

נפת צפת

תחום שיפוט מוניציפלי גוש-חלב

מספר יח"ד 3

תכנית מספר ג/12924 הרחבת אזור מבני ציבור
ושינוי יעוד מאזור מבני ציבור למגורים
שינוי ל- ג/10944 ו- ג/912, גוש-חלב

מתכנן :-
ג'ובראן אנטאנס
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
מהנדס מועצה מקומית גוש-חלב
גוש-חלב, ת"ד 2, גוש-חלב מיקוד 13872
טלפון :- 6989107 - 04, 6980401 - 04

עדכון : 26/6/2002

מחוז הצפון

**מרחב תכנון מקומי
מעלה נפתלי**

נפת צפת

תחום שיפוט מוניציפלי גוש-חלב

מספר יח"ד 3

תכנית מספר ג/ 12924 הרחבת אזור מבני ציבור
ושינוי יעוד מאזור מבני ציבור למגורים
שינוי ל- ג/ 10944 ו- ג/ 912 , גוש-חלב

מתכנן :-

ג'וראן אנטאנס

מהנדס אזרחי ומועד מוסמך

מהנדס מועצה מקומית גוש-חלב

גוש-חלב, ת"ד 2, גוש-חלב מיקוד 13872

טלפון :- 6989107 – 04 , 6980401 - 04

נדכון : 26/6/2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מספר ג/ 12924 הרחבת אזור מבני ציבור
ושינוי יעוד מאזור מבני ציבור למגורים
שינוי ל- ג/ 10944 ו- ג/ 912 , גוש-חלב

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :-

תכנית מספר ג/ 12924 הרחבת אזור מבני ציבור
ושינוי יעוד מאזור מבני ציבור למגורים
שינוי ל- ג/ 10944 ו- ג/ 912 , גוש-חלב

1.2 מקום התכנית :-

התכנית נמצאת בשכונה צפון מזרח של גוש חלב

נ.צ. מרכזי	מזרח : 269900	צפון : 192160
------------	---------------	---------------

מספר גוש	החלקות	חלק מחלקות
14108		2,3,4

1.3 ש ט ח התכנית :-

5.739 דונם, ע"פ מדידה שנעשתה על סמך צילום אוויר

1.4 בעל העניין

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
יזם התכנית : מועצה מקומית גוש-חלב , 13872 , טל : 04 – 6989107
מגיש התכנית : מועצה מקומית גוש-חלב , 13872 , טל : 04 – 6989107
עורך התכנית : גובראן אנטאנס
מהנדס בנין ומודד מוסמך : מהנדס מועצה מקומית
ת"ד 141 גוש-חלב מיקוד 13872
טלפון : 04– 6980768

1.5 יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו משנה תכנית מתאר מקומית ג/912 של גוש חלב שמאושרת .
 ותכנית מפורטת מספר ג/10994 שבתוקף.
 עם אישור תכנית זו הוראותה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה בשטח .

1.6 מסמכי התכנית :-

א) תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב .
 ב) תשריט בקנה מידה 1:1250 - מסמך מחייב
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

1.7 תאריך הכנת התכנית

התאריך	הנושא
1/8/2001	הכנה
10/12/1001	עדכון 1
1/5/2002	עדכון 2
26/6/2002	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

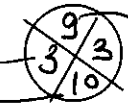
1.9 ביאור סימני התשריט

פרוט הציון

גבול התכנית המוצעת
 גבול תכנית מפורטת מאושרת
 דרך קיימת / מאושרת
 דרך מוצעת או הרחבה
 אזור מגורים א
 אזור מבני ציבור
 גבול תכנית מתאר ג/912
 בנין קיים
 בנין להריסה
 גבול גוש
 גבול חלקה קיימת
 גבול מגרש חדש
 מספר חלקה קיימת
 מספר מגרש חדש

ציון בתשריט

א. קו כחול רציף
 ב. קו נקודה כחול
 ג. שטח צבע חום
 ד. שטח צבוע באדום
 ה. שטח צבוע בכתום
 ו. שטח בצבע חום תחום בקו חום
 ז. קו מרוסק בצבע כחול
 ח. פוליגון סגור בצבע שחור
 ט. פוליגון סגור בצבע אדום
 י. קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט
 יא. קו רציף בצבע ירוק
 יב. קו רציף בצבע אדום
 יג. מספר בצבע כחול
 יד. מספר בין גרשיים בצבע כחול

טו. מספר דרך


1.10 טבלת שטחים ויעודים

מצב מתוכנן		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוז %	השטח בדונם	אחוז %	השטח בדונם	
30.0%	1.726	85.2%	4.889	מגורים א'
70.0%	4.013	14.8%	0.850	שטח מבני ציבור
100%	5.739	100%	5.739	סה"כ שטח

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

- (א) הרחבת אזור מבני ציבור על חשבון אזור מגורים א' .
(ב) שינוי חלק מאזור מבני ציבור לאזור מגורים א' .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת אזור מבני ציבור וקביעת הוראות בניה

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות :-

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבוא נמצאים הקרקע או הבנין .

3.1.1 אזור מגורים א'

1. בתים חד משפחתיים
2. בתים דו משפחתיים
3. משרד , סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית
4. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים באותו בית בתנאי שאינן גורמות רעש, לכלוך, ריח-רע, עשן, אבק או כל הפרעה שהיא , שלא ישתמשו במכונות מנועות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר כולו לקיר הבניין.
5. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות

3.1.2 שטח לבניני ציבור

- מותר להקים באזור בניני הציבור את התכליות הבאות :
- 1) גנים ציבוריים , חורשות ושדות .
 - 2) מגרשי ספורט ומשחקים .
 - 3) מתקני ספורט ובריכות שחיה .

- (4) מתקנים לנופש , מרגוע , נופש ובתי אבות .
- (5) קיוסקים , בהסכמת הועדה המחוזית .
- (6) בתי שימוש ציבוריים , בהסכמת הועדה המחוזית .
- (7) מתקני מים , ביוב , תעול ונקוז , מתקני חשמל וטלפון .
- (8) מבנים – שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים – בהסכמת הועדה המחוזית .
- (9) רחבות ושבילים להולכי רגל .
- (10) מקלטים ציבוריים .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
(את הטבלה ראה בנספח א' – בסוף התקנון)

3.3 הוראות נוספות

א. תשתיות

- (1) מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .
 - (2) ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח התחום בתכנית לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
 - (3) ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
 - (4) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
 - א . לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	2 מטרים
וכבלים אויריים	1.5 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו	11 מטרים
(עם שדות עד 300 מ')	
ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו	25 מטרים
(עם שדות עד 500 מ')	

 הערה : -
- במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

א. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :

- (1) מ- 3.0 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - (2) מ- 1.0 מטרים מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - (3) מ- 0.50 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות חברת השמל .

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר .

ג) הוראות כלליות :

1) הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 , 189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

2) היעל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

3) עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

4) מקלטים :-

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

5) כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות כבאות לשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

7) איחוד וחלוקה מחדש

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

8) מבנים להריסה

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

פרק 5 – חתימות

_____ מנהל מקרקעי ישראל : (1) בעל הקרקע

~~מועצה מקומית גוש חלב
לנינו התנגדות~~ ✓/2 מועצה מקומית גוש-חלב : (2) יזם התכנית

~~מועצה מקומית גוש חלב
לנינו התנגדות~~ ✓/2 מועצה מקומית גוש-חלב : (3) מגיש התכנית

~~גיוראן אנטאנס
מנהלס אורחי
רשיון מס' 39974~~ / אנג' גובראן אנטאנס : (4) עורך התכנית

נספח א'

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

הערות	מספר מקסימלי במגרש		גובה בניה מירבי (1)		סה"כ	אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי במ"ר						קווי בנייה			גודל מגרש מנימל י (במ"ר)	צבע האזור	שם האזור (שימושים עיקריים)
	יחידות דיור	בניינים	מספר קומות	הגובה במטרים		לכיסוי הקרקע (תכס ית)	תכנית כללית לקומה	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	צדדי	אחור	קדמי			
תותר גלריה	3	1	3	10 גג שטוח	108%		36%	6%	30%		108%	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט	350 מ"ר	כתום	שטח מגורים א.
תותר גלריה			3	12 גג שטוח	120%		40%	30%	90%	20%	100%	6 מ'	6 מ'	לפי תשריט	500 מ"ר	חום תחום כחום כהה	שטח מבני ציבור

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.