

18.07.07

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי

## תחום שיפוט מונוציפלי – מועצה מקומית גוש חלב

### תכנית מס. ג' / 13850

### תכנית המהווה שנוי לתכנית מתאר של גוש חלב מס. ג' / 912 ו-ג' / 5382.

### חותמות

הודעה על אישור תכנית מס' 1385017  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5728  
מיום 24.6.07

משרד הפנים  
סוכנות הפנים  
18-07-2007  
נתקבל

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 1385017  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 15.1.07. לאשר את התכנית  
תצל גדזי  
יו"ר הועדה המחוזית

### תאריכים

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_

דיון בועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_

מתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית. \_\_\_\_\_

מאי 2007

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי.**  
**תחום שיפוט מונוציפלי: מועצה מקומית גוש חלב.**  
**שם הישוב: גוש חלב.**

### פרק 1- זהוי וסווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג/13850; שנוי יעוד משטח חקלאי ומגורים למבנה דת ודרך (קבר נפיסה בינת אלחוסייין).  
 התכנית מהווה שנוי לתכנית מס. ג/912 בגוש חלב.

#### 1.2 מקום התכנית

גוש חלב

נ.צ. מרכזי- מזרח: 242025; צפון: 270350.  
 גוש 14098; חלקי חלקות 5; 6; 7; 8; 12 ו-13.  
 שטח בנוי.

#### 1.3 שטח התכנית

שטח התכנית: 1.051 דונם; מדוד גרפית.

#### 1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז צפון.  
 רח' חרמון 2; ת.ד. 580 קרית הממשלה, נצרת עילית.  
 טל': 04-6558211; פקס: 04-6543273.  
 יוזם התכנית: מועצה מקומית גוש חלב.  
 ת.ד. 302 גוש חלב; טל'- 04-6989137.  
 מגיש התכנית: מועצה מקומית גוש חלב.  
 ת.ד. 302 גוש חלב; טל'- 04-6989137.  
 עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.  
 טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 0505-380940.  
 רישוי מס. 24944.

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות

- תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר מקומיות של גוש חלב מס. ג/912 ומס. ג/5382.  
 - בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית**

- א. תקנון בן 9 עמודים- מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1: 500- מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך ההכנה : 17/05/07.

**1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט**

פסים בצבע ירוק.	שטח חקלאי-
צבע כתום.	שטח מגורים א'-
צבע כתום תחום בחום.	שטח מגורים מיוחד-
צבע חום עם פסים סגולים.	שטח למבנה דת-
פסים באדום וירוק לסרוגין.	דרך להולכי רגל מוצעת-
צבע חום בהיר.	דרך מאושרת/קיימת-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
קו שחור עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
קו ירוק.	גבול חלקה-
קו שחור.	גבול מגרש-
קו כחול עבה.	גבול התכנית -
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בניין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
פסים בירוק וחום.	דרך להולכי רגל-
פסים בצבע אדום.	דרך לבטול-
קו כחול עבה מקווקו.	גבול תכנית מאושרת-
קו שחור דק.	קו גובה-
קו שחור עבה מקווקו.	גבול אתר עתיקות-
קו צהוב עבה	מבנה להריסה -

## 1.10 טבלת שטחים של התכנית

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	80.30%	0.844	חקלאי
88.68%	0.932	10.75%	0.113	שביל להולכי רגל
11.32%	0.119	---	---	שטח למבנה דת
---	---	8.95%	0.094	מגורים
100%	1.051	100%	1.051	סה"כ

## פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

שנוי יעוד השטח משטח חקלאי ומגורים למבנה דת ודרך (קבר נפיסה בינת אלחוסיין). קביעת הוראות בניה.

## פרק 3- הוראות התכנית

### 3.1 שמוש בקרקע או בנינים:

לא ינתן היתר בניה לשמוש בקרקע או בנינים; פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 3.2 רשימת תכליות ושמושים:

#### 3.2.1 שביל להולכי רגל.

השביל ישמש לתנועת הולכי רגל עד הקבר. אסורה כל בניה בתחום השביל.

#### 3.2.2 שטח למבנה דת

בשטח זה מותר להקים מבנה מעל הקבר הקיים. השטח שמסביב לקבר ישמש לגנון. המבנה של הקבר לא יחובר לתשתיות.

#### 3.2.3 דרכים:

הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

### 3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' דיור במגרש	מס' קומות	מס' מ'מ'*	גובה בנין מכסימלי (מ')	שטח בניה מכסימלי (מ"ר)				קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים		
					סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח מתחת מפלס הבניסה	מעל מפלס הבניסה	צדדי			אחורי	קדמי
	---	1	4.4	19.36	19.36	---	19.36	---	19.36	19.36	2.70	2	3	119	מבנה דת

\* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.4 הוראות נוספות:

#### 1. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

#### 2. נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

#### 3. אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### 4. היטל השבחה:

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

#### 5. כבוי אש:

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

#### 6. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 ; 189 ו- 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**7. תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**8. עתיקות:**

- א) כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אשור מנהל רשות העתיקות.
- ב) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד) אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**9. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן 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).

- ב. 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.
- ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.



**פרק 4 - חתימות**

חתימת יוזם התכנית :



חתימת מגיש התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת עורך התכנית :

מהנדס מאדל פאנור  
 מ.ר. 24944  
 כפר סמיע

20.5.07