

23-09-2007

נתקבל
נצרת עילית

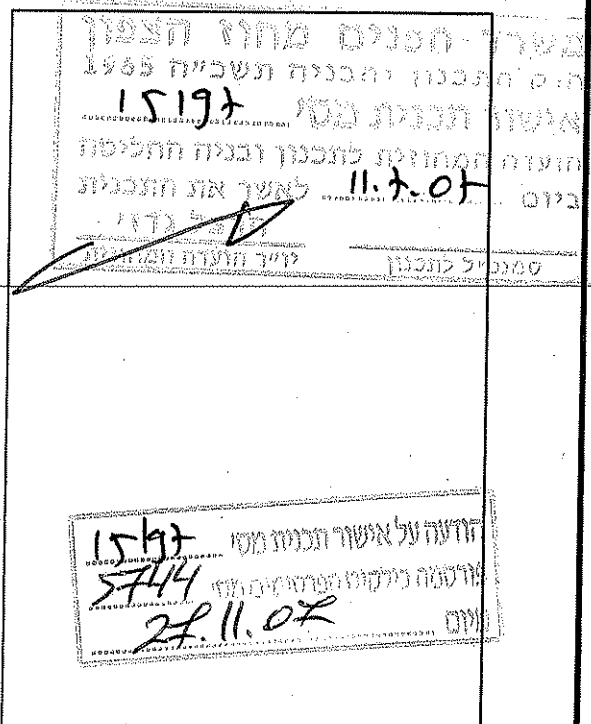
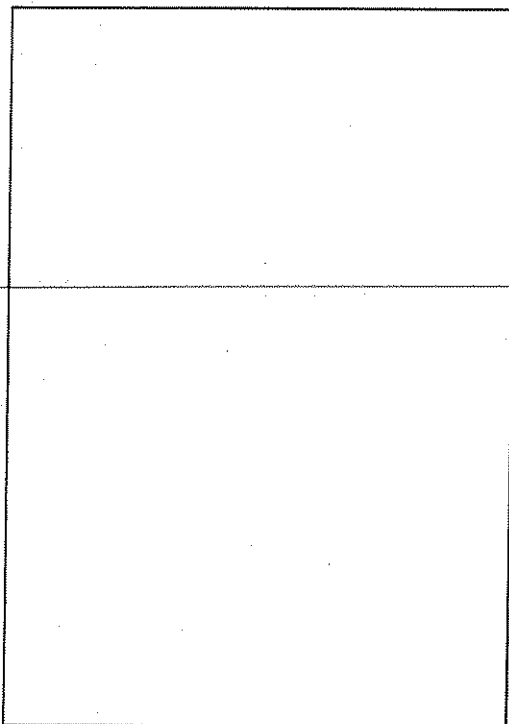
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית גוש חלב
תכנית מס' ג' 15197/

תכנית המהווה שנוי לתכנית מפורטת מאושרת
מס' ג' 10779/.

חותמות



תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
מתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית. _____
ינואר 2007

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית גוש חלב.
שם הישוב : גוש חלב

פרק 1 - זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

הוספת שמוש לאזור מבני צבור (מבנה דת) בגוש 14107 ; חלקה 74 ; מגרש 108 בגוש חלב.
שנוי תכנית מפורטת מאושרת מס' ג' / 10779 בגוש חלב.

1.2 מקום התכנית:

גוש חלב.
נ.צ. - מזרח : 242250 ; צפון : 769375.
גוש 14107 ; חלקה 74 ; מגרש 108.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 4,35 דונם ; מדוד גרפית.

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
יוזם התכנית : מועצה מקומית גוש חלב ;
טל' : 04-6989107 ; 04-6980428.
מגיש התכנית : מועצה מקומית גוש חלב ;
טל' : 04-6989107 ; 04-69880428.
עורך התכנית : אינג' פאדל פאעור ; ת.ד. 38 כפר-סמיע
טל' : 04-9977050 ; פקס : 04-9977090 ;
פלאפון : 050-5380940 ; רישוי מס' 24944.
דוא"ל : fadelf1@017.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג' 10779 של מועצה מקומית גוש חלב. 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 1:250- מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי והסדרי תנועה- מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה: 17/01/07.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

צבע חום בהיר.	דרך מאושרת-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס' מגרש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס' חלקה-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס' גוש-
קו אדום מקווקו.	קו בנין מאושר-
קו אדום מלא.	קו בנין מוצע-
צבע חום תחום בחום כהה.	שטח למבני צבור-
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח-
קו כחול מלא.	גבול תכנית-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מספר הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
קו שחור מקווקו.	קו גובה-
פסים בחום וירוק.	שביל להולכי רגל-
צבע כתום.	אזור מגורים א'-
נקודות בתוך קווים שחורים.	מבנה קיים-
צבע צהוב.	מבנה להריסה-

1.10 טבלת שטחים:

היעוד	השטח (דונם)	אחוז השטח
אזור מבני צבור	2,240	51.49%
דרכים	2.110	48.51%
סה"כ	4.35	100%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- הוספת שמוש למבנה דת באזור מבני צבור.

פרק 3 - הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות ושמושים:****3.1.1 שמוש בקרקע או בבנינים:**

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

3.2 רשימת התכליות:**3.2.1 דרכים:**

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

3.2.2 מבנה צבור:

בשטח הזה מותר לבנות כמו ג'/10779. בנוסף שמוש לצרכי דת (מסגד בלבד).

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

הערות	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומ' ות	גובה בנין מכסימלי (מ')*	**אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי					קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים	
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שירות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי			קדמי
	—	3	50 + 13 מ' גובה הצריח של המסגד	120%	70%	70%	50%	70%	50%	3	6	3	2240	אזור מבני צבור

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

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

3.4 הוראות נוספות:

1. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש ; בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. חשמל:

- א. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור מחברת החשמל לישראל בע"מ.
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ; ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

המרחק המינימלי

סוג קו החשמל

רשת מתח נמוך	2.0 מ'
רשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
רשת מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'
רשת מתח עליון עד 150 ק"ו	10.0 מ'

3. הוראות איכות הסביבה:

- א. בכל בנין יובטח שמערכת הנקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ב. איכות הביוב המותרת לחבור למערכת הביוב המרכזית ; תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות סביבה.

4. הוראות הג"א:

בכל בניני הצבור בשטח התכנית ; יבנו מקלטים בהתאם לחוקי ישראל ולא תוצא תעודת גמר בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

5. נטיעת עצים ושמירתם:

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

6. הנחיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו אשור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה וחניה.

7. הפקעות לצרכי צבור:

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

8. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

9. נקוז:

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

10. אספקת מים:

אספקת המים למבנה ממערכת הספקת המים של מקורות ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית בגוש חלב.

11. ביוב:

לא תנתן תעודת גמר לבנין לפני שיחובר למערכת הביוב המרכזית. החבור יבוצע לפי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות; משרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

12. פתוח המגרש :

באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים ; נקוז וגנון.

13. אשפה :

הפתרון לסלוק האשפה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית בגוש חלב ולאתרים מאושרים בלבד.

14. הידרנטים לכבוי אש :

קבלת התחייבות ממגיש ההתר לבצע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם ; תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

15. מבנה להריסה :

תנאי לקבלת היתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה, הוא הריסתו בפועל של המבנה.

16. סידורים לנכים :

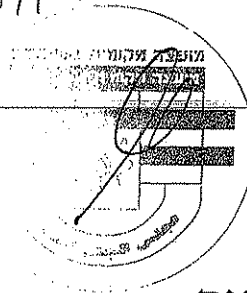
קבלת היתר בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 – חתימות:

בעל הקרקע:

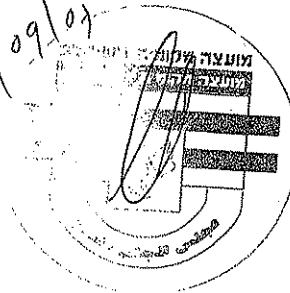
יוזם התכנית:

18/09/05



מגיש התכנית:

18/09/05



עורך התכנית: מהנדס מאדל ש"ס
מ.ר. 4944
כפר סמ"ע