

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
23-06-2014
נתקבל
גרת עיקר

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19792

שם תוכנית: שכונה מערבית. גוש חלב
שינוי תכנית ג/ 10781

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מקרה מתן תוקף **המקרה**

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19792 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.06.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 19792 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במהלך ביצוע תכניות עבודה לסלילת דרך הראשית מס' 18 ו-22 שהיו מתוכנים כחלק מהתכנית ג/10781, עולה שלא ניתן להתחבר לדרך הנייל ולא ניתן להגיע לחלקות הסמוכות וזאת עקב תכנון לקוי שלא התחשב בטופוגרפיה קשה באזור.
 התכנית זו באה לתת פתרון גישה לחלק מהחלקות בקטע הצפוני של אזור.
 התכנית מציעה תוספת שטחים למגורים, ביטול חלק מדרך מאושרת מס' 18 ו-22 בשל הטופוגרפיה הקשה באזור.
 התכנית מציעה הקטנת קווי בניה מאושרים בהתאם למבנים קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונת מערבית. גוש חלב
שינוי תכנית ג/ 10781

שם התוכנית



19792/ג

מספר התוכנית

216.42 דונם



• מילוי תנאי למתן תוקף

שלב



1 מספר מהדורה בשלב

19/06/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית



יפורסם
ברשומות

• ק

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי

241550 קואורדינטה X
770500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מערבית

1.5.3 רשות מקומית מועצה מקומית גוש חלב

התייחסות לתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובת שבה הלה התוכנית יישוב

פירוט ברשומות

מערבית שכונה

לר רחוב

לר מספר בית

1.5.5 גושים והלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14097	מוסדר	חלק מהגוש	-	3,4,8,9,10,13,14,17,18,54,55,57,58,59,84,86,87,88
14130	מוסדר	חלק מהגוש	20-24,26,28-33,35,46-98	7,19,27,36,44,99
14131	מוסדר	חלק מהגוש	-----	96
14143	מוסדר	חלק מהגוש	9-13,16-40,52-60	8,14,49,51
14112	מוסדר	חלק מהגוש	24,28,29,30,67,84	3,25,27,32,48-51,54-55,64-66
14109	מוסדר	חלק מהגוש	---	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לר	לר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	לר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/10781 - אזור מגורים מערבי	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10781 ממשיכות לחול.	5073	08.05.02
ג/14175	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14175. הוראות תכנית ג/14175 תחולנה על תכנית זו	5438	13.09.05
ג/912	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/912 ממשיכות לחול.	2591	27.12.79
ג/3286	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/3286 ממשיכות לחול	2775	31.12.81
ג/11908 - קביעת הוראות להקמת יחידות נופש	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11908. הוראות תכנית ג/11908 תחולנה על תכנית זו	5097	24.07.02
תמ"א 4/ב/34 - תמ"א למשק המים (איגוס (והחדרה)	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4/ב/34. הוראות תכנית 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו	5704	16.08.07
תמ"א 2/38	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 2/38. הוראות 2/38 תחולנה על תכנית זו	5950	12.05.09
תמ"מ 9/2 - תכנית מתאר למחוז צפון	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו	5696	30.07.07
תמ"מ 2 שינוי 63	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 2 שינוי 63. הוראות תמ"מ 2 שינוי 63 תחולנה על תכנית זו	5646	28.03.07
תמ"א 35	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו	5474	27.12.05
ג/16653	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16653. הוראות תכנית ג/16653 תחולנה על תכנית זו	5913	05.02.09

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	סעד סאמר	19/06/2014	לי"ר	19	לי"ר	• מחוייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	סעד סאמר	19/06/2014	1	לי"ר	1:1250	• מחוייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	אבו ריא סאמר	19/06/2014	2	לי"ר	1:2500	• מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה	נסאן מואוי	19/06/2014	2	לי"ר	1:250	• מנחה	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוגדרים בהוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש/התוכנית

שם פרטי / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוטה / חקלאי / ליך
	ליך	ליך	ליך	רעה מקומית ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי		רח' אורנים 1 ת.ד. 494 מעלות	04-9978031	ליך	04-9570261	ליך	

1.8.2 יום במפעל

שם פרטי / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ליך	ליך	ליך	ליך	ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי		רח' אורנים 1 ת.ד. 494 מעלות	04-9978031	ליך	04-9570261	ליך

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים פרטיים		רשות מקומית מבוי"ל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך ראשי
מורד	מורדס אורחי	סעד סאמר	029234994	ליך	ליך	גוש חלב ת.ד. 219 מיקוד 13872	04-6990262	050-7364639	04-6990268	saadeng@zahav.net.il	
יועץ תחבורה	מורד מוסמן	שאוילי חרד	023367436	897	ליך	ת.ד. 55 גוש חלב 13872	04-6987296	054-4614551	15346984296	Hdd.char@gmail.com	
יועץ מים וביוב	מורדס אנסטלציה	אבו ריא סאמר	025985490	79631	ליך	נצרת ת.ד. 8064 16000	04-6566475	050-5589133	6566475	mgassan@gmail.com	
			107395	107395	ליך	סחני ת.ד. 5158	04-6748044	050-6982913	6748044	Sammer751@gmail.com	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטח מגורים בחלק הצפוני.
הסדרת דרכים לרבות ביטול, הצרה והתוויות דרכים חדשות בשכונה מערבית.
הסדרת ייעודי קרקע.
שינוי קווי בניה מאושרים בתכנית ג/10781 ע"פ מבנים קיימים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הנחיות מיוחדות לאיחוד וחלוקה בשטח ההרחבה.
- קביעת זכויות והוראות בניה באזורי המגורים בשטח ההרחבה.
- תכנון של הדרכים ע"י ביטול, צמצום ושינוי תוואי דרכים.
- הסדרת ייעודי קרקע.
- קביעת שימושים ותכליות באזורים שונים.
- קביעת הוראות למתן חיתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם: 216.422

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערת	סוג נתון כמותי
	מתאר	ממרט				
		181,338	+130,11	168,327	מ"ר	מגורים
		666	+43	623	מסי יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	תעסוקה
		8801.82	+54.72	8747.1	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של שתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעד קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תחום עתיקות מוכרז	הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעד
	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	1,2,3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	מגורים ב'
	42		42	מבנים ומוסדות ציבור
	22,23,24,25,26,27,28	28	22,23,24,25,26,27,28	שטח ציבורי פתוח
	31,32,33,34,35	35	31,32,33,34,35	דרך מאושרת
	36,37,38	36	36,37,38	דרך מוצעת
	51,52,53,54		51,52,53,54	שביל
	71		71	יעד עמ"י תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפרט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעד
10.89	23,570.93	3193	שטח מגורים א' מיוחד ע"פ ג/10781
0.02	60.8	102881	שטח מגורים ב'
0.42	916.97	17713	אזור מגורים ב' 2
5.75	12448.8	17319	אזור מגורים א'
1.27	2740.98	9719	שטח למבני ציבור
0.28	614.07	10256	שטח ציבור פתוח
81.37	176069.45	38018	דרך מאושרת
		10333	שטח ללא תכנון מפורט
		6890	שבילים
100.0	216,422	216,422	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם יעוד: מגורים ב/		4.1.1
שימושים		4.1.1.1
בהתאם לתכניות מפורטות ג/ 10781, ג/ 11908, ג/ 3286		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.1.2
בהתאם לתכניות מפורטות ג/ 10781 וג/ 11908, ג/ 3286		א.
באזור מגורים הכולל הנחיות מיוחדות לא יינתנו היתרי בניה בשטח הנ"ל ללא נקיטת הליך של איחוד וחלוקה (לפי סעיפים 120-121 לחוק התכנון ותבניה)		ב.

4.2 שם יעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.2.1
שימושים		4.2.1.1
בהתאם לתכנית ג/ 10781		א.
הוראות		4.2.1.2
בהתאם לתכנית ג/ 10781	א.	
	ב.	
	ג.	

4.3 שם יעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3.1
שימושים		4.3.1.1
בהתאם לתכנית מפורטת ג/ 10781		ב.
		ג.
		ד.
הוראות		4.3.1.2
בהתאם לתכנית מפורטת ג/ 10781	ד.	
	ה.	
	ו.	

4.4 שם יעוד: דרך מאושרת/ דרך מוצעת		4.4.1
שימושים		4.4.1.1
בהתאם לתכנית מפורטת ג/ 10781		ה.
		ו.
		ז.
הוראות		4.4.1.2
בהתאם לתכנית מפורטת ג/ 10781	ז.	
	ח.	
	ט.	

4.5 שם יעוד: שביל		4.5.1
שימושים		4.5.1.1

ה.	בהתאם לתכנית מפורטת ג/10781
ט.	
י.	
4.5.2	הוראות
י.	בהתאם לתכנית מפורטת ג/10781
יא.	
יב.	

4.6	שם גישה: גישה ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
יא.	בהתאם לתכניות מאושרות .
יב.	
יג.	
4.6.2	הוראות
יג.	בהתאם לתכניות מאושרות .
יד.	
טו.	

5. טבלת זכויות (הוראות בניה) - מאב מאצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (מטר ² לח"ד)	מספר בנייני מגורים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה מאוחדים		שטח פתוח לבנייה הקובעת		גודל מגרש מדעי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- שמאלי	קדמי	מתחת מתחת לבנייה הקובעת						שטח שרת	עיקרי עיקרי	שרת	עיקרי			
3	3	3	3	4	14 גג סטרו	40	4	2	144	-	-	24	120	500	1,2,3,4,5	מגורים ב' (*)
6	6	6	3	3	12	40	-	-	120	-	-	30	90	500	42	מגורים ומסדות ציבור
עפ"י תכניות מאושרות																
71																

תאי שטח 13,11,10,9,8,7,6 אשר יעודם מגורים יגורפו למגרשים הוגבלים על פי תוכניות מאושרות.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת הוראות תכנית זו באישור הוועדה המקומית.

המבנים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש ומשולבים בתכנון הסביבה ויהיו חלק בילתי נפרד ממנו. פתרון להפרשי המפלסים בין תאי השטח עם יעודים שונים יהיה ע"י קירות תמך מבטון מזוין או קירות כובד מאבן לקט מקומית בכל מקרה ציפי חיצוני לקירות יהיה מאבן לקט מקומית, תכנון הקירות יחויב בחוות דעת יועץ קרקע רשוי.

6.2 פיתוח סביבתי

תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

1- לא ינתן היתר בניה בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות ללא נקיטת חלק של איחוד וחלוקה (לפי סעיפים 121-122 לחוק התו"ב)

6.4 פיתוח תשתית

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.

לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשים עם מפלסי הדרך המתוכננת.

6.5 מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הנאות:
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.6 ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.7 מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.8 ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.9 צנרת
לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכדומה על קירות חיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדוניות בזרבובית אלא במרזבים סמויים בלבד.
6.10 אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.11 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.12 המקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.13 חלוקה ורישום
תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד ואו חלוקה ע"י הועדה המקומית (לפי סעיפים 121-122 לחוק התוי"ב רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.

6.14 חניה

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

6.15 עודפי הפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי הפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי הפירה ופסולת בנין.

6.16 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתרי הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות או לשביעת רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.17 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.

6.18 הוראות בדבר העשרת מי תהום לפי תמ"א 4/34

מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחיה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השער, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עליל באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים ותניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.

6.19 הוראות בטשא חשמל

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במקווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיר הקו	מחטיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חסוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ז. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרובה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6:20 שילוט
בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של מועצה מקומית.
שילוט הרחובות יבוצע ע"י המו"מ גוש חלב.

6.21 מתקנים סולריים

חלק מהמערכת הסולרית על הגג ימוקמו במסגרת המסתור כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה לשביעות רצון של מהנדס ועדה המקומית לתכנון ובניה ועל פי תמ"א 10/ד/10.

6.22 חיזוק מבנים במני רעידות אדמה

היתרי בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.23 שמירה על עצים בוגרים

תנאי לקבלת היתרי בניה קבלת חו"ד מפקיד הערות לעצים בוגרים בתחום התכנית.

6.24 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היוס על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היוס ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	
2	ליך	
3	ליך	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית		שם:	חתימה: הועדה המקומית להכינון ובניה	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית להכינון ובניה מעלה נפתלי		תאגיד:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית		שם: סעד סאמר	חתימה: סעד סאמר	תאריך: 19/6/2011
		תאגיד:	מספר תאגיד:	
יום במעל		שם:	חתימה: הועדה המקומית להכינון ובניה	תאריך:
		תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
		תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
		תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע		שם:	חתימה:	תאריך:
		תאגיד:	מספר תאגיד:	

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/1991... שם התוכנית: שכונה מערבית. גוש חלב שינוי תכנית ג/10781
 עורך התוכנית: סעד סאמר תאריך: 19/06/2014 חתימה:

סעד סאמר
מחנך לבין
121

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והקצ"מ.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: <u>נספח לחסדרת תנועה</u>		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (ג)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ^(ג) .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(ג) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – יזוהיות לעריכת תשריט התוכנית.
 (ד) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות תנועות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (6)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק?		חומרי הפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוס ומגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזיית מוסד התכנון.

(2) ראה התוויחות לנשא בפרק 10 בנוהל ובחנתיית האגף לתכנון נושאי במיחול התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(3) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינו ייעוד.

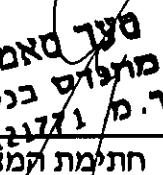
(4) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סעד סאמר (שם), מספר זהות 02923499, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19792 ששמה שכונה מערבית. גוש חלב שינוי תכנית ג/10781 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מבנים מספר רשיון 121771.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 - א. גסאן מזאווי יועץ תחבורה נספח הסדרת תנועה
 - ב. אבו ריא סאמר יועץ מים וביוב נספח מים ונספח ביוב
 - ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


סעד סאמר
מנהל בנין
ר.מ. 121771
חתימת המצהיר

19/06/2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה גסאן מזאווי (שם), מספר זהות 023498795

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/19792 ששמה שכונה מערבית. גוש חלב שינוי תכנית ג/10781 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום יעוץ תחבורה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח הסדרת תנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

19/06/2014

תאריך

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 19792 / א / א

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20/2/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

19/06/2014
תאריך

מ.ר. 897
חתימה

897
מספר רשיון

שרלי חוד
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עדכנה ביום: 21/10/2010 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

19/06/2014
תאריך

מ.ר. 897
חתימה

897
מספר רשיון

שרלי חוד
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 1972.1 שם התוכנית: שכונה מערבית. גוש חלב שינוי תכנית ג/10781
 עורך התוכנית: סעד סאמר תאריך: 19/06/2014 חתימה: סעד סאמר

~~סעד סאמר~~
 מהנדס בנין

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס סימול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
16923/ג	פרסום ההפקדה	5965	17/6/2009

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים מתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעורים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעורים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבו ריא סאמר (שם), מספר זהות 025985490

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/1972 ששמה שכונה מערבית גוש חלב שינוי תכנית ג/10781 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום יעוץ מים וביוב שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני ערכתי את הנושאים נספח מים, נספח ביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

~~אבו ריא סאמר
מהנדס ייעוץ
רשיון מס' 107395~~
חתימת המצהיר

19/06/2014
תאריך