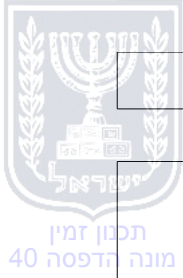


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0262733

שינוי תוואי שביל להולכי רגל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה נפתלי  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי תוואי שביל להולכי רגל, בתחום הדרך המאושרת קיים מבנה, התכנית מציעה הזזה לתוואי הדרך לכיוון צפון מהמבנה הקיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	258-0262733	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	4.094 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	242422
קואורדינאטה Y	769652

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות: גוש חלב

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גוש חלב			

שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14108	מוסדר	חלק	92	42, 88, 90-91, 93

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16923 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16923
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאמר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 37 02/11/2021	סאמר סעד	13/10/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	לוח הקצאות וטבלאות איזון 08.09.20	09: 28 09/09/2020	פהים מחויל	14/06/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שומה ללוח הקצאות ותשלומי איזון + תצהיר בעלים-8.9.2020	09: 29 09/09/2020	פהים מחויל	14/06/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הסדרי תנועה	14: 12 02/07/2020	גסאן מזאוי	02/07/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	10: 49 08/10/2014	סאמר סעד	08/10/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גוש חלב	גוש חלב	(1)		04-6989107	04-6980401	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גוש חלב, ת.ד. 7, מיקוד: 1387200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גוש חלב	גוש חלב	(1)		04-6989107	04-6980401	

(1) כתובת: גוש חלב, ת.ד. 7, מיקוד: 1387200.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים אחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	סאמר סעד	121771		גוש חלב	(1)		04-6990262	04-6990268	saadeng@zah av.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	(2)		04-6987296	04-6987296	Hdd.char@g mail.com
הנדסת תחבורה	מהנדס	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		050-5589133	04-6566475	mgassam@g mmail.com
שמאי	שמאי	פהים מחויל	1653		פקיעין (בוקייעה)	(4)				famakhoul@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 219 גוש חלב 13872.

(2) כתובת: ת.ד. 55 גוש חלב 13872.

(3) כתובת: ת.ד. 8064 נצרת 16000.

(4) כתובת: ת.ד. 675.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי תוואי שביל להולכי רגל מאושרת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות והוראות בניה באזורי המגורים בשטח ההרחבה.
- הסדרת יעודי קרקע.
- קביעת שימושים ותכליות באזורים שונים.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	400
שביל	302, 301
מגורים תעסוקה ותיירות	102, 101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	973.04	23.77
מגורים ב', תעסוקה, מלונאות ונופש	1,501.85	36.68
שביל	569.33	13.91
שטח ציבורי פתוח	1,049.78	25.64
<b>סה"כ</b>	<b>4,094</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	973.03	23.77
דרך מוצעת	52.47	1.28
מגורים תעסוקה ותיירות	1,501.85	36.68
שביל	516.86	12.62
שטח ציבורי פתוח	1,049.78	25.64
<b>סה"כ</b>	<b>4,094</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים                      צפיפות יח"ד                      צפיפות יחידות הדיור במתחמי המגורים בתכנית לא תפחת מ- 3 יח"ד/לדונם נטו ולא תעלה על 6 יח"ד/לדונם נטו, וכמפורט בהוראות לכל מתחם ומתחם.                      יחידות הארחה משפחתיות (צימרים)                      יחידות הארוח ייבנו בהתאם להוראות תכנית ג/11908, ובכפוף למפורט להלן: יחידות הארוח ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויותרו כתוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. שטח כולל של יחידת הארחה לא יעלה על 40 מ"ר ומספר יחידות הארחה לא יעלה על ארבע יחידות לדונם; מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר עפ"י תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.                      מלונית או אכסנייה משפחתית לאירוח תיירותי עם מספר חדרי אירוח שלא יעלה על 10 חדרים למגרש מינימלי; במגרשים גדולים יותר, תותר הגדלת מספר חדרי האירוח, כל עוד נשמר יחס של 2 חדרים ל- 100 מ"ר מגרש.                      בית אבות ו/או דיור מוגן.                      בתי קפה ומסעדות, גלריות, סדנאות אומן וחנויות מזכרות בקומת הקרקע של המבנה בלבד שטחי שירות כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות:                      כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה.                      לחילופין:                      תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המפורטות לכל יעוד. מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בניין צדדי 0, בתנאי הקמתו בקו בניין אחורי ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.                      תותר חנייה מקורה, ששטחה לא יעלה על 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש.                      * מרתפים כהגדרתם בחוק ובתקנות.                      -קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותרות;                      -שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.                      -ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש.                      שימוש עיקרי במרתף במבנה חדש, מותר בתנאי שגובהן של תחתית תקרות חדרי מרתף לשימוש עיקרי, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.20 מ', ויותקנו בהם חלונות לאור ואיור נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בתי קפה ומסעדות, גלריות, סדנאות אומן וחנויות מזכרות יותרו בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p>



4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
	פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה יוקצו בנפרד מהגישה למגורים.
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הקמת כל פעילות בנוסף למגורים תותנה בהכנת נספח בינוי ופיתוח וגינון למגרש במלואו, ובאישור המשרדים ו/או הגופים הרלוונטיים.</p> <p>הועדה המקומית, בבואה לתת היתר בנייה באזור זה, תוודא את קיומם של כל התנאים המבניים הנועדים לאפשר בתי אוכל בקומת הקרקע, כפי שיידרשו בתנאים לרישיון עסק.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>כל היתר יותנה בפתרונות גישה וחנייה, אשר יכללו בתכנית הפיתוח כאמור לעיל, על-פי התקן הקיים בעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לכל אחד מהשימושים המבוקשים ולתקנים החלים עליהם ו/או על השילוב ביניהם, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים.</p>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>עם אישורה של תכנית זו, הופכים המפעלים והעסקים, הקיימים בתחום שטח זה ואשר אינם תואמים את השימושים המותרים ביעוד זה, לשימושים חורגים. הועדה המקומית תפעל להפסקת פעילותם ולהסבתם לשימושים התואמים את אופי האזור וההוראות החלות עליו בתוך חמש שנים מיום אישור תכנית זו. זאת למעט שימוש למסחר קמעונאי בגוש 14108 חלקה 101, אשר תותר המשך פעילותו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לפיתוח אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון מזרקות/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינון, ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז, על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הישוב.</p> <p>בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב, מיצלות וכיו"ב; במידת הצורך, ובכפוף לתנאים שלהלן, תותר הקמת מקלט ציבורי תת קרקעי לשימוש ציבורי רב-תכליתי ו/או מתקני תשתיות הנדסיות כגון מתקני מים וביוב, תחנת טרנספורמציה וארונות תקשורת.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>במידה ונדרשת תחנת טרנספורמציה, תחליט הועדה המקומית על הקמתה כתחנה עילית או תת-קרקעית, לאחר שבחנה את ההשלכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות. מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם.</p> <p>לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל.</p> <p>מתקני מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p>
ב	<p><b>מקלטים</b></p> <p>מקלטים בשטחי ציבור פתוחים יהיו תת-קרקעיים בלבד. יותר שימוש רב תכליתי במקלטים</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה וכד', הכל בכפוף לתאום עם הג"א ובהתאם להנחיותיהם. הקמתם תותר בתנאי אישור תכניות בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר יוודאו השארת מרחב פתוח המאפשר קיום פעילות חוץ בהתאם לתפקודו המיועד של השצ"פ ובכל מקרה לא יעלה על 5% משטחו.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה תת קרקעית ובתנאי שתקרת החניה תפותח כשטח ציבורי פתוח, לרבות שטחים נטועים בעצי צל.</p> <p>תנאי להיתר לחנייה בחלק קטן מהשצ"פ (כפי שמוגדר בהוראות כל מתחם להלן ולא יותר מ- 10% ממנו) כחניה ציבורית לטובת מוסדות או מתקנים ציבוריים סמוכים בלבד צרוף סקר אפשרויות חנייה במגרשי הציבור הסמוכים, אשר יצדיק את נחיצותה. חנייה כאמור תשולב בעצי צל.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח כל שטח פתוח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שטח למגרש במלואו, בקנ"מ 1:200 ו- 1:100 עם פרטים אופייניים 1:5, 1:20, כולל גינון ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז, מאושרת ע"י מהנדס הישוב והועדה המקומית כתנאי להיתר. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים, לפחות בחלקו העיקרי.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לשימוש בו.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקוניו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בקשות להיתר לסלילת דרכים ברוב 16 מ' ומעלה, דרך מס' 1, הדרך העורקית במתחם 7 והדרכים במתחמים 5, 6 ומתחם הגרעין - ילוו בנספח נופי, הכולל תכניות צמחיה והשקייה, אשר יוכן בלווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב חדש בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.</p> <p>עיקול דרך מספר 29 (במתחם מ 1), מחייב שדרוג בטיחותי. תוואי הדרך במקום יורחב בהתאם להתוויתו בנספח התחבורה המצורף לתכנית זו.</p> <p>לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.</p> <p>חרף האמור בס"ק שלעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p>

4.3	דרך מאושרת
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומשאר הדרכים 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה בתשריט. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע, קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנייים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית קיימים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.</p>
4.4	<b>שביל</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד. ייאסר מעבר לכלי רכב מנועיים, למעט לרכב חירום.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
4.5	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקוניו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בקשות להיתר לסלילת דרכים ברוחב 16 מ' ומעלה, דרך מס' 1, הדרך העורקית במתחם 7 והדרכים במתחמים 5, 6 ומתחם הגרעין - ילוו בנספח נופי, הכולל תכניות צמחיה והשקייה, אשר יוכן בלווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית. הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב חדש בצומת לא יפחת מ-8 מטרים. עיקול דרך מספר 29 (במתחם מ 1), מחייב שדרוג בטיחותי. תוואי הדרך במקום יורחב בהתאם להתוויתו בנספח התחבורה המצורף לתכנית זו. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. חרף האמור בס"ק שלעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומשאר הדרכים 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה</p>

4.5	דרך מוצעת
	<p>בתשריט. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע, קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית קיימים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה. עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 1	(4) 2	(3) 10	(2) 2	60	110	60	100	(1) 120	450	656.2	101	מגורים תעסוקה ותיירות
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 1	(4) 2	(3) 10	(2) 2	60	110	60	100	(1) 120	450	846.1	102	מגורים תעסוקה ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חנייה מקורה.
- (2) צפיפות לדונם 4 יח"ד.
- (3) 12 מטר אם הגג כולל גג רעפים.
- (4) + גלריה.
- (5) משולבת בטופוגרפיה.
- (6) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 שתכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים בטרם מפורטות אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת הוראות תכנית זו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. המבנים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש ומשולבים בתכנון הסביבה ויהיו חלק בילתי נפרד ממנו.</p> <p>ד. פתרון להפרשי המפלסים בין תאי השטח עם יעודים שונים יהיה ע"י קירות תמך מבטון מזוין או קירות כובד מאבן לקט מקומית בכל מקרה ציפוי חיצוני לקירות יהיה מאבן לקט מקומית, תכנון הקירות יחויב בחוות דעת יועץ קרקע רשוי.</p> <p>ה. שילוט: בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של מועצה מקומית. שילוט הרחובות יבוצע ע"י המו"מ גוש חלב.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות (מקדימות) פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1983 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. 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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>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</p>	<p><b>6.3</b></p>

<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה אישור תצ"ר. רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. 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. ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . ג. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ד. תברואה (סילוק אשפה) : 1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. 2. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 3. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה , ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p>	<p><b>6.8</b></p>





חשמל	6.8
<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----  מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל  -----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/----- 2 מ'----- -- קו מחשמל מתח נמוך  6.5 מ' -----/----- 5 מ'----- -- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו  13 מ' -----/----- 9.5 מ'----- -- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)  35 מ' -----/----- -- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)  -----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

פיתוח תשתית	6.9
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או כפי 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</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. 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 בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשים עם מפלסי</p>	

<p><b>6.9 פיתוח תשתית</b></p> <p>הדרך המתוכננת.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>צנרת: לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכדומה על קירות חימוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדונית בזרבובית אלא במרזבים סמויים בלבד.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p> <p>הוראות בדבר העשרת מי תהום לפי תמ"א 4/ב34: א. מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין כל זאת השער, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 גגות</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת תו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי לקבלת היתרי בניה קבלת חו"ד מפקיד היערות לעצים בוגרים בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 פסולת בניין</b></p> <p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>	<p><b>6.15</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

<b>6.15</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ג. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
<b>6.16</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. 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.</p>
<b>6.17</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>6.18</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתרי הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות או לשביעת רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>
<b>6.19</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה במסגרת תכנית זו יהיה ביצוע קירות על פי הפרט בגבולות תא שטח 202.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 102 ביצוע קירות עם גבולות תא שטח 202+302.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 ביצוע דרך תא שטח 400 וקירות לאורך כל גבול עם תא שטח 101.</p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה מיום אישורה .