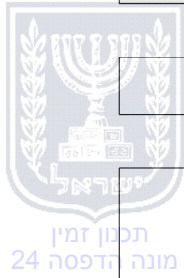


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0264200

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, הרחבת תוואי דרך ושינוי קווי בניין



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה שמטרתה להזיז תוואי דרך מאושרת מעל בנין קיים בהליך של איחוד וחלוקה + הרחבת דרך קיימת והקטנת קו בניין באיחוד וחלוקה הינו ללא הסכמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, הרחבת תוואי דרך ושינוי קווי בניין

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

258-0264200 מספר התכנית

9.493 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 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 לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	242011
קואורדינאטה Y	769693

### 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14109	בתהליך רישום	חלק	53, 70	54, 66, 69, 71

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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
24/07/2002	3416	5097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11908. הוראות תכנית ג/ 11908 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11908
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**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סאמר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סאמר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	13/12/2015	פהים מחיול	18: 26 13/12/2015	טבלת הקצאות	כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		11	13/12/2015	פהים מחיול	18: 25 13/12/2015	טבלת איחוד וחלוקה ותשלומי איזון	לא
תנועה	מנחה	1: 250		17/10/2015	גסאן מזאוי	09: 07 21/11/2015	נספח הסדרי תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/10/2017	סאמר סעד	12: 42 16/10/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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.

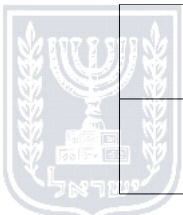
**1.8.2 יזם**

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 הפיתוח	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים אחרים:

- חנא יוסף חריש - מס' ת"ז 2112127
- אנטון יוסף חריש - מס' ת"ז 2112128
- תריז ח'ריש - מס' ת"ז 021109160
- ח'ריש מארון - מס' ת"ז 050806264
- ח'ריש אליאס - מס' ת"ז 021109582
- ח'ריש יוסף - מס' ת"ז 021109590
- מרואן עומר זידאן - מס' ת"ז 023469224
- גסאן עומר זידאן - מס' ת"ז 028248862
- עאדל מוחמד זידאן - מס' ת"ז 2129932
- עומר מוחמד זידאן - מס' ת"ז 2129934
- זידאן עאפיה - מס' ת"ז 056927239
- זיידאד מוחמד זידאן - מס' ת"ז 5446997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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
הנדסת תחבורה	מהנדס	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		050-5589133	04-6566475	mgassam@g mmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקיעה)	(3)		052-2699563		famakhoul@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהים עארף אניס	1228		כסרא- סמיע	(4)		04-6987296	04-6987296	arefeb@inter. net.il

(1) כתובת: ת.ד. 219 גוש חלב 13872.

(2) כתובת: ת.ד. 8064 נצרת 16000.

(3) כתובת: ת.ד. 675 פקיעין 24-914.

(4) כתובת: ישוב כסרא? כפר סמיע.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה (א.א.62)(1)
- הרחבת תוואי דרך מאושרת (א.א.62)(2)
- הקטנת קווי בניין (א.א.62)(4)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה (א.א.62)(1)
- הרחבת תוואי דרך מאושרת (א.א.62)(2)
- הקטנת קווי בניין (א.א.62)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	201
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101
מגורים מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מגורים ב'	201
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

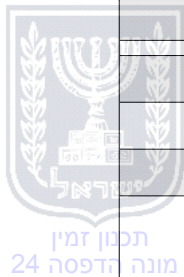
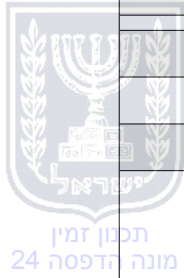
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	480.22	5.06
מגורים ב' 1	1,125.66	11.86
מגורים ב' מסחר ומשרדים	1,152.13	12.14
שטח לבניני ציבור	6,734.74	70.95
<b>סה"כ</b>	<b>9,492.75</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	423.83	4.46
דרך מוצעת	156.18	1.65
מבנים ומוסדות ציבור	6,734.72	70.95
מגורים ב'	1,035.94	10.91
מגורים מסחר ותעסוקה	1,142.08	12.03
<b>סה"כ</b>	<b>9,492.75</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "מגורים ב/1"
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כל ההוראות שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "מגורים ב/1"
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "מגורים ב', מסחר ומשרדים"
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "מגורים ב', מסחר ומשרדים"
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור"
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	כל ההוראות שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור"
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "דרכים (קיימות ומוצעות)"
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	כל ההוראות שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "דרכים (קיימות ומוצעות)"
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "דרכים (קיימות ומוצעות)"
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	כל ההוראות שהותרו עפ"י ג/16923 המאושרת ליעוד "דרכים (קיימות ומוצעות)"



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	10 (4)	6	3 (3)	60	125	סה"כ שטחי בניה 625	35	120	(2) 75	550	(1) 500	101	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	1	3	10 (4)	5.5	2 (3)	60	120	420	35	90	(2) 60	360	(6) 350	201	מגורים ב'
(5)	(5)	(8) 1	3	12 (7)			40	120	600	60	100	170	450	500		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (5)	אחורי (5)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
(5)	(5)		101	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	(5)		201	מגורים ב'
(5)	(5)			מבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הערה ברמת הטבלה:

- בכל סתירה בין חישוב סה"כ השטח המותר במגרש במ"ר וב- % עפ"י טבלה זו - יגביל הקטן מביניהם.  
באזורים בהם ניתנת אפשרות לבנייה לפי גודל חלקה קיימת, הקטנה מגודל מגרש מזערי - יקטנו שטחי הבנייה בהתאם ויחושבו לפי % הבנייה המותר במגרש
- רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בתנאי ששטח הבנייה מתחת מפלס הקרקע לא יעלה על המוגדר בטבלה ובתנאי שסה"כ שטחי הבנייה לא יחרגו מסה"כ שטחי הבנייה המותרים במגרש במ"ר וב- %
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או לפי הקיים.
- כולל חנייה מקורה.
- במגרשים מעל 700 מ"ר יותר מבנה נוסף.
- או 12 מ' אם כולל גג רעפים
- ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה.
- כמסומן בתשריט.
- או כפי שקיים אך לא פחות מ 250 מ"ר חלקה רשומה.
- גג שטוח.
- משולבת בטופוגרפיה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

כל ההוראות הנוספות בתכנית ג/16923 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו

### 6.2 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופרשו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 כפי שמצוין בטבלאות האיזון .

על יוזם התכנית ו/או בעל הקרקע להגיש תשריט לצרכי רישום, ולרשום את הבעלויות בלשכת רשם המקרקעין.

המגרשים המוצעים לפי תכנית זו והכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם בעלי החלקות ובהתאם לנספח טבלאות האיזון וההקצאה המצורף לתכנית. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

### 6.3 הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכל בהתאם לג/16923	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי





פהים מחיול – שמאי מקרקעין  
פקיעין 24914 ת.ד 675  
טלפון : 0522699563

תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009  
ותיקון, תשע"ג-2013  
(קובץ תקנות 7266, כ"ט בתמוז התשע"ג 7.7.2013)  
טופס 1 תקנה 4  
2.12.2015

תשלומי איזון			מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין									
מס	ד	גוש	חלוקה	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים או חוכר	מספר תעודת הזהות	שעבוד וזכות אחרת רשומה על החלקה	החלקים או בזכויות ב-%	ייעוד החלקה	שווי נכנס	שווי יחסי %	מגרש הקצאה	מספר מגרש	שטח מגרש מוקצה במ"ר	חלקים במגרש ב-%	ייעוד המגרש המוקצה	שווי יוצא	שווי יחסי ב-%	ת	ש	
																						זמני
00	0	0	0	0	0	0	00	00	00	00	1,470,000	0.700	301	0	6,734.71	0.920	מבני ציבור	1,600,000	0.760	0	0	
											80,000	0.036										
											50,000	0.024										
0	0	0	0	0	0	0	23469224	00	1/2	100,000	0.048	201	0	1,035.95	0.500	מגורים ב'	200,000	0.096	0	0		
											100,000	0.048										
0	0	0	0	0	0	0	21299326	00	1/3	100,000	0.048	101	0	1,141.72	0.333	מגורים מסחר ותעשייה	300,000	0.144	0	0		
											100,000	0.048										
											50,000	0.024										
											50,000	0.024										
0	0	0	0	0	0	0	000	00	00	00	00	1101	0	89.72	0.000	בשלמות	000	0.000	0	0		
											00			423.83	0.000	דרך	000	0.000	0	0		
											00			66.84	0.000	דרך	000	0.000	0	0		
00	0	100									100							2,100,000				
											סך הכול במצב הנכנס											
											2,100,000											
											9,492.77		16,306		סה"כ							
											9,492.77											

סה"כ שטח התכנית במ"ר : 9,492.77

עורך הטבלאות : פהים מחיול – שמאי מקרקעין מוסמך, רישיון משרד המשפטים מספר 1653, טלפון 0522699563, פקס to מייל 153-49976862, ד"א : famakhoul@gmail.com  
דצמבר 2015

