

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 258-0506923**

**הקטנת קווי בניין חלקה 89 גוש 14130 גוש חלב**



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

הקטנת קו בניין קדמי לחלקה 89 , על חזית כביש מסי 12. בהמשך של קו בניין 0 בחזית חלקה 50 . והקטנת קו בניין אחורי ל 2 מטר .

עיקרי הוראות התכנית הם קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4, קביעת גובה בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4, שינוי בהוראות בינוי או עיצוב לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 , קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 7 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הקטנת קווי בניין חלקה 89 גוש 14130 גוש חלב

258-0506923

מספר התכנית

0.526 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

241760 קואורדינאטה X

770173 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה מערבית - גוש חלב .

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

גוש חלב - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14130	מוסדר	חלק	89	

**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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/05/2002	2301	5073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10781 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10781
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653
17/07/2014	6848	6839	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19792. הוראות תכנית ג/ 19792 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	ג/ 19792



**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				ס.מ.ד מהנדסים בע"מ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ס.מ.ד מהנדסים בע"מ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/01/2018	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	01/02/2018	תוכנית בינוי .	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	31/01/2018	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	01/02/2018	נספח חנייה ותנועה .	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/02/2017	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	16/02/2017	תשריט מצב מאושר	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



**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)		04-9899107	04-9890401	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7.

**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)		04-9899107	04-9890401	

(1) כתובת: ת.ד. 7.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ		ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	אכסאל	(1)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	(2)		04-6987296		hdd.char@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

(1) כתובת: ת.ד 848 אכסאל.

(2) כתובת: גוש חלב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בהוראות ומגבלות הבניה בחלקה 89 גוש 14130.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת מגרש מינימלי, קווי בנין ותכסית קרקע והגדרת גובה המבנה בשטח התוכנית, ושינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

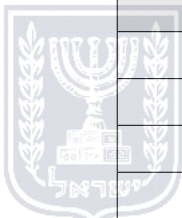
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	118.49	22.53
מגורים א'	407.43	77.47
סה"כ	525.92	100

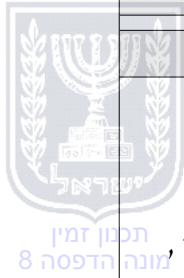
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	118.49	22.53
מגורים א'	407.43	77.47
סה"כ	525.92	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתים חד-משפחתיים .</li> <li>2. בתים דו-משפחתיים .</li> <li>3. משרד , סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית .</li> <li>4. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית בתנאי שאינן גורמות לרעש , לכלוך , ריח-רע , עשן , אבק או כל הפרעה אחרת , שלא ישתמשו במכונות מונעות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומת , מלבד שלט קטן המחובר כולו לקיר הבניין .</li> <li>5. מוסך חנייה או סככה למכוניות פרטיות .</li> <li>6. נספחים לפי תכנית מתאר זאת .</li> <li>7. באשור מיוחד ו/או על סמך תכנית מתאר זאת - חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום .</li> <li>8. מקלטים ציבוריים .</li> <li>9. גינה פרטית לדיירי הבית .</li> </ol>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות , מדרכות , גינון וחנייה .  אסורה כל בנייה בתחום הדרך .</p>
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	(4) 2	(3) 54	(2)	(1)	24%	84%	407.47	1	מגורים א'	מגורים א'
1	2	3	3	3	12	(4) 2	(3) 54	(2)	(1)	24%	84%	407.47	1	מגורים א'	מגורים א'

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:

- מותר לבנות נספח בשטח 35 מ"ר כולל מוסך לרכב פרטי כפי שמופיע בתכנית ג/912 .
- יותר מבנה אחד במגרש .
- התכנית כפופה לתכנית ג/16653 בנוסף למפורט בטבלה .




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: במקרה של היתר בניה, הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה לתחת למפלס בתנאי שסכ"ה אחוזי בניה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי בנה מותרים באזור ..
- (2) במקרה של היתר בניה, הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה לתחת למפלס בתנאי שסכ"ה אחוזי בניה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי בנה מותרים באזור ..
- (3) לא כולל חניה.
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) חנייה תהיה בקו בניין 0 ..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>- חומרי גמר : יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן נסורה , שיש וגרניט , מוזאיקה , קרמיקה , זכוכית , אלומיניום , בטון גלוי , בלוקים עם טיח . - גגות : לא יותרו שימוש בכיסוי גגות אסבסט . המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה הגג . -כניסה למגרש : לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשי הבנייה עם מפלסי הדרך המתוכננת .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תחזוקה</b></p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה , לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>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 היזם 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 היזם 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 יתווספו 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראת תקנון התכנון והבנייה " התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 " , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר , תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>- בכל בניין יובטח שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים . - חיבור הביוב למערכת הביוב הסניטארית המרכזית תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה .</p>	<p><b>6.5</b></p>



	<p><b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 . רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב 1965.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.</p> <p>2. 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. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 ביוב</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש , לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית .</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .</p>	<p><b>6.11</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8