

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0490557

מתחם א שכונה מערבית גוש חלב

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

על המתחם המיועד חלה תב"ע ג/10781, תב"ע זו מחייבת תכנון תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה אשר תעשה במאוחר וזאת כי והחלקות מקור צורתם אינה מאפשרת בניה נורמאלית ואין אפשרות לממש עתודות קרקע אילו כל עוד אין חלוקה מוסדרת הנדסית וגם קניינית, על כן אנו מגישים תוכנית זו .  
עיקרי הוראות התכנית הם איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 1, קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4, קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 7. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מתחם א שכונה מערבית גוש חלב	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	258-0490557
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
4.033 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)
---------------	--

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
--	----



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

241633 קואורדינאטה X

770180 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: גוש חלב

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	50-52	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19792 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19792



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ס.מ.ד מהנדסים בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ס.מ.ד מהנדסים בע"מ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לוח הקצאות וטבלת איזון .	12: 48 30/04/2020	פהים מחול	27/04/2020	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שומה	12: 49 30/04/2020	פהים מחול	27/04/2020	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר .	10: 18 29/12/2016	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	21/12/2016	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)		04-9899107	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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

### 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	אכסאל	(1)	04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב		(2)	04-6987296		hdd.char@g mail.com
	שמאי	פהים מחול	1653		פקיעין (בוקיעה)		(3)	052-2699563		famakhoul@ gmail.com



(1) כתובת: ת.ד 848 אכסאל.

(2) כתובת: גוש חלב.

(3) כתובת: פקיעין - ת.ד 675.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

חלוקת השטח למגרשים מוסדרים ומותאמים לבעלות החלה על הקרקע, לרבות מתן פתרונות גישה וחיבור לתשתיות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת הקרקע ע"י איחוד וחלוקה, הקטנת גודל מגרש מינימלי, קווי בנין בשטח התכנית, שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
דרך מאושרת	101, 100
שביל	102

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	422.89	10.49
מגורים ב	380.39	9.43
מגורים ב-2	3,171.16	78.63
שביל	58.66	1.45
סה"כ	4,033.1	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	422.89	10.49
מגורים ב'	3,551.55	88.06
שביל	58.66	1.45
סה"כ	4,033.1	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. יהיה ארבע קומות של בתים חד משפחתיים . ב. מוסך חניה או סככה למכונית פרטית . ג. גינה פרטית לדיירי הבית .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות , מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לצורך מעבר להולכי רגל ו/או רכב חירום .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	36	4	15 (3)	120	24	(2)	(2)	גודל מגרש כללי (1) 450	3 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'

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) מגרש בתא שטח 3 יהיה בשטח של 380 מ"ר ..
- (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 בניה מותרים באזור ..
- (3) גג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

תותר בניית יותר ממבנה אחד במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר במרחק מינימלי של 5 מ' בין המבנים.  
בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית בינוי המשקפת את ניצול אחוזי הבניה ומספר המבנים המותר תוך שמירה על המרחק המינימלי.

**6.2****אדריכלות**

חומרי גמר :  
יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן נסרה , שיש וגרניט , מוזאיקה , קרמיקה , זכוכית , אלומיניום , בטון גלוי , בלוקים עם טיח .

**6.3****תחזוקה**

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 .

**6.4****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 .

**6.5****חניה**

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 .

**6.6****הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .  
רישום החלוקה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב 1965.

**6.7****חשמל**

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
<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 ובקרת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.                  3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<b>6.8</b>	<b>ביוב</b>
<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>	
<b>6.9</b>	<b>ניקוז</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>6.11</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות .                  ב. אישור תכנית לצרכי רישום ( תקנה 11 לתכנית איחוד וחלוקה 2009 )                  ג. אישור תכנית בינוי לרבות קביעת 0.00 ומפלסי ודרכי גישה להתחברות לדרכים .                  ד. קירות תומכים : לכל בקשה להיתר יצורפו תכנית קירות הכוללים חתכים רוחב ואורך וגובה חתומים ע"י מהנדס מבנים , בנוסף ייקבעו חומרי הגמר בקירות משני הצדדים כאשר בצד הגובל עם השטחים הציבוריים החיפוי יהיה באבן .                  ה. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית אב לביוב לישוב על ידי משרד הבריאות .                  ו . תנאי למתן היתר בניה תכנון שדרוג של מתקן טפול השפכים לישוב .</p>	
<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
<p>מים :                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>6.14</b>	<b>גגות</b>
<p>לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט .                  המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה הגג .</p>	

<b>6.15 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבינוי .	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה .	
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10