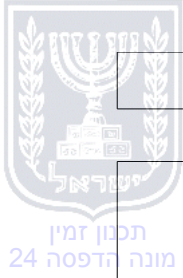


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0490573

מתחם ג שכונה מערבית 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

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 תכנונית וגם קניינית, על כן אנו מגישים תוכנית זו. עיקרי הוראות התכנית הם איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1, שינוי בהוראות בינוי או עיצוב לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5, קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 7, הגדלת מסי יחידות דיור לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8, הארכת דרך לצורך גישה למגרשים סמוכים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 2. שינוי בתכנית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם ג שכונה מערבית גוש חלב

שם התכנית

258-0490573

מספר התכנית

13.611 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) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

241638 קואורדינאטה X

769999 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
14143	מוסדר	חלק	24-33	

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
08/05/2002	2301	5073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10781 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10781
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16923. הוראות תכנית ג/ 16923 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
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	טבלאות הקצאה .	12: 57 15/03/2019	פהים מחול	04/03/2019	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שומה	11: 44 10/09/2019	פהים מחול	04/03/2019	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 18 31/05/2019	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	19/12/2016	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



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)		04-9899107	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	(1)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
	מודד	שארלי חדד	894		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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 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, ושינוי בהוראות הבניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה .
- קביעת קווי בנין .
- שינוי בהוראות בינוי או עיצוב .
- קביעת גודל מגרש מינימלי .
- הגדלת מס' יחידות דיור .
- הארכת דרך לצורך גישה למגרשים סמוכים .
- הגדלת תכסית .



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'	1 - 15
שטח ציבורי פתוח	201, 200
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	104, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	104
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	13 - 10
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	14, 10, 7
להריסה	מגורים ב'	11

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	949.03	6.97
מגורים ב'	6,402.12	47.04
מגורים ב-1 לפי תוכנית ג/16923	115	0.85
מגורים ב-2	5,371.6	39.46
שביל	546.09	4.01
שטח ציבורי פתוח	227.44	1.67
<b>סה"כ</b>	<b>13,611.28</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	949.06	6.97
דרך מוצעת	546.11	4.01
מגורים ב'	11,888.66	87.34
שטח ציבורי פתוח	227.44	1.67
<b>סה"כ</b>	<b>13,611.26</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. יהיה ארבע קומות של בתים חד משפחתיים .</p> <p>ב. מוסך חניה או סככה למכונית פרטית .</p> <p>ג. גינה פרטית לדיירי הבית .</p> <p>השימושים המותרים בתאי שטח מס' 13-15 ו 15 יהיו למגורים בלבד .</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>בזיקת ההנאה למעבר ברכב המסומנות בתשריט מצב מוצע, יותר דרכי גישה למגרשים ותשתיות .</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>בתא שטח 14 לא יוצא היתר עד לאיחודו עם תא 13 לאחר הסדרת השימושים והזכויות כמו בתא 13 במסגרת תכנית מפורטת .</p> <p>ייעוד הקרקע בתא שטח 14 נגזר מתכנית ג/16923</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני מנוחה</p> <p>משחק לילדים .</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה .</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך .</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה .</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך .</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
3 (5)			4 (3)	60		(2)	24%	120%	350 (1)	15, 13 - 1	מגורים ב'
3 (6)			4 (6)	60	(6)	(6)	(6)	(6)	115	14	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

הערה ברמת הטבלה:

בתא שטח 14 לא יוצא היתר עד לאיחודו עם תא 13 לאחר הסדרת השימושים והזכויות כמו בתא 13 במסגרת תכנית מפורטת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תא מספר 10 מגרש מינימאלי יהיה 300 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 בנה מותרים באזור ..
- (3) במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר מס' מינימלי של יח"ד למגרש 2 יח"ד למגרש ..
- (4) הגובה הסופי ימדד מפני קרקע הטבעי הנמוך ביותר .
- (5) תותר בניית חנייה מקורה בקווי בנין 0 קדמי וצידי ..
- (6) ע"פ זכויות והוראות הבניה המאושרות בתכנית ג/16923 ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



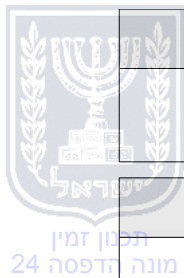
תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>נטיעת עצים ושמירתם :                  - הרשות המקומית חייבת לבצע את הנטיעות .                  - בכל שטח השתילה תהיה מערכת השקיה מסודרת בטפטוף ו/או בהמטרה .</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<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>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראת תקנון התכנון והבנייה " התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983 " , או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר , תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>- בכל בנין יובטח שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.                  - איכות הביוב מותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטארית המרכזית תהיה בהתאם לתקנים וההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה .</p>	
<b>6.5</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופרשו לרשות המקומית ע"פ הקבוע בטבלאות האיוון והקצאה, ויירשמו על שם הרשות המקומית .                  רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב 1965.                  הכנת התכנית לצורכי רישום תהיה באחריות היזם ועל חשבונו .</p>	
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>איסור בנייה בקרבת קווי חשמל .                  א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים .                  בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>ברשת מתח גבוה 2 מטרים</p> <p>בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים</p> <p>בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 5 מטרים</p> <p>בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו 5 מטרים</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.</p>	
<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>מים :</p> <p>מקורות המים מחברת מקורות בתאום עם המועצה המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז ותיעול :</p> <p>הניקוז והתיעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים ובאישור רשות הניקוז. לא יינתן היתר בניה לפני אישור תכנית ניקוז מפורטת הכוללת גם את התיעול המקומי וגם את מוצא הניקוז והתחברותו המסודרת למערכת האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>יש לחבר את המבנים למערכת הביוב המרכזית לפי תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות, ומשרד איכות הסביבה ולשבוע רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.8</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>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>- אישור תצ"ר.</p> <p>- בתאי שטח 1,11,12,13 אישור תשריט חלוקה לתא שטח.</p>	
<b>6.11</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>6.12</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבינוי.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.14
<p>הגבלות בנייה :</p> <p>- מתקני אשפה : ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנים והגדרות .</p> <p>- חומרי גמר : יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן נסרה , שיש וגרניט , מוזאיקה , קרמיקה , זכוכית , אלומיניום , בטון גלוי , בלוקים עם טיח .</p> <p>- גגות : לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט . המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה הגג .</p> <p>- הכניסה למגרשים : לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשי הבניה עם מפלסי הדרך המתוכננת .</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה .