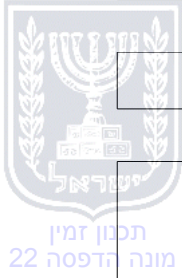


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0690792

שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בגוש חלב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה נפתלי
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

שינוי קווי בניין (מזרחי ומערבי) בהתאם למסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים
 בגוש חלב

מספר התכנית 258-0690792

1.2 שטח התכנית 0.425 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

241796 קואורדינאטה X

770401 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון היישוב 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			גוש חלב

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14097	מוסדר	חלק	54	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	239	7597	"תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית X בתחומה של תכנית זו"	החלפה	258-0274738
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16923 ממשיכות לחול.	שינוי	16923 ג/
24/07/2002	3416	5097	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11908 ממשיכות לחול.	שינוי	11908 ג/

הערה לטבלה:

שהתכנית כפופה לנספחיהם של תכנית ג/16923.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שארלי חדד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שארלי חדד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 10 27/02/2020	שארלי חדד	10/02/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 31 22/05/2019	שארלי חדד	06/05/2019		1: 1250	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
	פרטי	נסים אליאס			גוש חלב	(1)				aidi. 20.a@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גוש חלב 13872.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסים אליאס			גוש חלב	(1)				aidi. 20.a@gmail.com

(1) כתובת: גוש חלב 13872.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נסים אליאס			גוש חלב	(1)				aidi. 20.a@gmail.com

(1) כתובת: גוש חלב 13872.

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	שארלי חדד	897	גש.בג הנדסה בע"מ	גוש חלב	(1)		04-6987296		aidi. 20.a@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	(2)		04-6987296	04-6987296	hdd.char@g mail.com

(1) כתובת : גוש חלב ת.ד. 13872.

(2) כתובת : גוש חלב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בגוש חלב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי צפוני מ- 3.0 מ' ל- 2.00 מ'.

שינוי קו בניין צידי דרומי מ- 3.0 מ' ל- 0 מ'.

שינוי מס קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	58.34	13.72
מגורים ב 1	366.83	86.28
סה"כ	425.17	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	58.34	13.72
מגורים א'	366.83	86.28
סה"כ	425.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p> <p>יחידות הארחה משפחתיות (צימרים) - לפי סעיף 4.1.2(ב) יחידות הארוח ייבנו בהתאם להוראות תכנית ג11098, בכפוף למפרט 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.</p> <p>משרדים.</p> <p>שדות ציבור קטנים - לפי סעיף 4.1.2(ד): שימושים לטובת הציבור גון גל ילדים, פעמון או משפחתון, מרפאה וכד' ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. תנאי להקמת שירות ציבורי כאמור - פרסום לפי סעי' 149 לחוק ועמידה בכל תנאיו, עמידה בתנאי המשרדים הממשלתיים הגופים הנוגעים בדבר, ובתנאי פתרון גישה וחנייה מותאם לשימוש המבוקש ותקנים החלים עליו.</p> <p>תותר הקמת שפ"פ ע"י איחוד חלקי חצרות של מגרשים גובלים, לרווחת דיירי המגרשים: תנאי להקמת שפ"פ כאמור-תכנית בינוי ופיתוח לכל במגרשים השותפים בו, באישור הועדה המקומית. שטחים אלה ישמשו לגינון, מתקני משחקים לילדים ולנוער, פרגולות, תאורה, ספסלים ופינות ישיבה.</p> <p>שטחי שירות - לפי סעיף 4.1.2(ג), כהגדרתם בחור ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות: כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חניה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה.</p> <p>לחילופין:</p> <p>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 בתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>תותר חנייה מקורה, ששטחה לא יעלה על 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חניה 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.</p> <p>מרתפים - לפי סעיף 4.1.2(ו):</p> <p>קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותרות.</p> <p>שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.</p> <p>ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש.</p> <p>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', ויוקנו בהם חלונות לאור ואוויר נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.</p> <p>חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים - יותרו בתחומי שטחי מגורים בתכניות מאושרות טרם אישור תכנית ג/16923.</p>

4.1	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	זרכים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך.
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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	2	0	1	2	10 (3)	2	60	120	35	90 (2)	60 (1)	360	350	100	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א- בכל סתירה בין חישוב סה"כ השטח המותר במגרש במ"ר וב-% ע"פ טבלה זו - יגביל הקטן מבניהם.
- ב- גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה.
- ג- רשאית הוועדה המקומית להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, בתנאי ששטח הבניה מתחת מפלס הקרקע לא יעלה על המוגדר בטבלה ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יחרגו מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש במ"ר וב-%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניה מקורה.
- (2) רשאית הוועדה המקומית להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, בתנאי ששטח הבניה מתחת מפלס הקרקע לא יעלה על המוגדר בטבלת ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יחרגו מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש..
- (3) או 12 אם כולל גג רעפים.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983),או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
6.3	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.4	חשמל
	<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים,והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה :</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה,ככל האפשר,בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש,או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים,מסחר,תעשייה ומלאכה,תיירות ומבני ציבור,בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים,אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---20.0 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו----35.00 מ'.</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>

6.4	חשמל
	<p>לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. צנרת: לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכדומה על קירות חיצוניים של המבנים.</p> <p>או לנקזי מי גשמים מגגונים ואדניות בזרזובית אלא במרזבים סמויים בלבד.</p>



6.6	ניקוז
	<p>תנאי להיתר בתחום התכנית - תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה, הכוללת ניקוז, התואמת הנחיות איכות הסביבה לבנייה משמרת מי נגר עילי כמפורט להלן ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית. התכנית תבחן בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, תוך הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המתחם אשר בו הבקשה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז הציבורית. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.



6.7	ביוב
	<p>כללי</p> <p>מערכת הביוב בישוב תבוצע בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו, או בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כדין. תכנון מפורט של קווי ביוב בשטחים פתוחים יתואם עם רט"ג ורשות הניקוז. תנאים להיתרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יינתנו היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול בשפכים באתר "רמת דלתון" ולאחר שיוגש לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ע"י תאגיד ביוב

	<p>6.7</p>	<p>ביוב</p>
<p>אזורי, לוח זמנים מפורט ומחייב להשלמת עבודות להקמת מתקן הטיפול בשפכים כנייל ולהשלמת עבודות במערכת ביוב פנימית, שהכרחיות לצורך חיבור המבנה נשוא היתר הבניה למתקן טיפול אזורי בשפכים.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול את החיבור המבוקש למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. חיבור למערכת הביוב בפועל יהיה תנאי לאיכלוס המבנה.</p>		
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.8</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>מערכת כבלים ותקשורת חדשות יהיו תת קרקעיות בלבד</p>	
	<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה המצריך עקירת או העתקת עצים בוגרים הינו קבלת אישור פקיד היערות.</p>	
	<p>6.10</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p>6.11</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>א. תנאים למניעת מפגעים</p> <p>רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, לקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים-בכל בקשה להיתר, אשר יש לה השלכות, בין היתר, על אחד או יותר מהנושאים הבאים"רעש ומניעתו, שפכים, ניקוז, פסולת מצוקה, פסולת בניין, זיהום מים קרקע ואוויר, מיקרואקלים, וכד'. ב. רעידות אדמה</p> <p>גוש חלב נמצאת באזור רגיש לרעידות אדמה, וממוקמת על קרקע המפתחת גלישות קרקע בקלות. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הכנת סקר לעמידת ברעידות האדמה ו/או למניעת גלישות קרקע כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
	<p>6.12</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
	<p>בתנאים להיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל קווי התשתיות שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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>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>לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשים עם מפלסי הדרך המתוכננת</p>	

<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>כל פיתוח בהתאם לתכנית זו ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות שטחי הציבור הבנויים והפתוחים הנדרשים כמענה לאוכלוסיית מתחם הפיתוח האמור ולפי העניין. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כלולות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הגופים הרלוונטים.</p>	
<p>6.15 שילוט וסימון</p>	<p>6.15</p>
<p>בכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרט סטנדרטי של מועצה מקומית. שילוט הרחובות יבוצעו ע"י המו"מ גוש חלב.</p>	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>א. נוהל סילוק עודפי עפר ופסולת עפר ובנייה לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: (1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזור את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול). (3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה: בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה, בחישוב לפי נוסחה נהוגה, על 250 טון. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר. ג. חציבה ומילוי הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יינקטו הצעדים הבאים: עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי יעשה באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי יעשה באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p>	



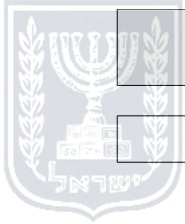
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.17 היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	
<p>6.18 הריסות ופינויים</p>	<p>6.18</p>
<p>כל הגדרות הבנויים בתחום הדרך והמסומנים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.19 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.19</p>
<p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.20 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.20</p>
<p>תנאים לביצוע התכנית : כל פיתוח בהתאם לתכנית זו ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות שטחי הציבור הבנויים והפתוחים הנדרשים כמענה לאוכלוסיית מתחם הפיתוח האמור ולפי העניין. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הגופים הרלוונטיים.</p>	
<p>6.21 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.21</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>6.22 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.22</p>
<p>כבלים ותקשורת : מערכות כבלים ותקשורת חדשות יהיו תת-קרקעיות בלבד</p>	
<p>6.23 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.23</p>
<p>פיתוח שטח במדרונות : בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשי קצה על מדרונות, ייוצבו המדרונות במסלעות או לחילופין בקירות תומכים מדורגים, שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. בין שתי מדרגות ייכלל שטח נטיעה ברוחב 60 ס"מ נטו לפחות. הקירות והמסלעות ייכללו בתכנית הבקשה להיתר. אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22