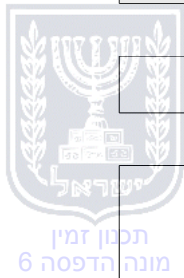


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-1172568

שינוי בקווי בניין מגרש 10 - גוש חלב



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005276400/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קווי בניין צידי ואחורי במקום 3 מ' על פי תכנית מאושרת 258-0490573 ל- 2 מ' ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4).
לניצול יעיל של הקרקע לתכנון מבנה עתידי מאחר והמגרש צר, המגרש ריק מכל בניה.
הגדלת מס יחיד מ- 2 ע"פ תכנית מאושרת 258-0490573 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר ל- 3 יחיד. ע"פ סעיף חוק 62א (א) (8).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי בקווי בניין מגרש 10 - גוש חלב

258-1172568

מספר התכנית

0.320 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (8)

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

241681 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 שכונה מערבית גוש חלב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14143	מוסדר	חלק		29, 31-33

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2013		1137	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16923. הוראות תכנית ג/ 16923 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>16923 ג/</u>
28/10/2019		617	8486	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	החלפה	<u>258-0490573</u>
05/02/2009		2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>16653 ג/</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנא חאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנא חאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 05 10/10/2023	רנא חאג	10/10/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	09: 19 22/12/2022	רנא חאג	22/12/2022	1	1: 250	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	לטיף אליאס (1)			גוש חלב			04-8161444		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גוש חלב.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47884		פקיעין (בוקיעה)	נאדי אלאחווה (1)	12	04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@g mail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	פסוטה				aa.simaan@g mail.com

(1) כתובת: תד 756.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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, הגדלת מס' יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4).

- הגדלת מס' יח"ד ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

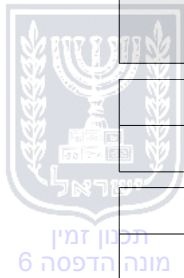
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	10	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	320.58	100
סה"כ	320.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	320.58	100
סה"כ	320.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. יהיה ארבע קומות של בתים חד משפחתיים . ב. מוסך חניה או סככה למכונית פרטית . ג. גינה פרטית לדיירי הבית .	
הוראות	4.1.2
זיקת הנאה	א
בזיקת ההנאה למעבר ברכב המסומנות בתשריט מצב מוצע , יותר דרכי גישה למגרשים ותשתיות .	



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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
					ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט			
3 (3)	2	2 (3)	2	4	14 (2)	3	60	(1)	24	120	320	10	מגורים	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) 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) הגובה הסופי ימדד מפני קרקע הטבעי הנמוך ביותר.
- (3) תותר בניית חנייה מקורה בקווי בנין 0 קדמי וציד-י-שמאלי בלבד.



6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

נטיעת עצים ושמירתם :
 - הרשות המקומית חייבת לבצע את הנטיעות .
 - בכל שטח השתילה תהיה מערכת השקיה מסודרת בטפטוף ו/או בהמטרה .

6.2

איכות הסביבה

- 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 .

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :
 מקורות המים מחברת מקורות בתאום עם המועצה המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות .
 ניקוז ותיעול :
 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 .
 ביוב :
 יש לחבר את המבנים למערכת הביוב המרכזית לפי תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות , ומשרד איכות הסביבה ולשבוע רצון מהנדס הוועדה המקומית .

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

6.5

הנחיות מיוחדות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6