

2-2199

הגה
11.1.98



תבע 7/96

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי משגב

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>ה 9/62</u></p> <p>הודעה המהוויאית לתכנון לבניה החליטה</p> <p>מיום <u>12.6.97</u> לזמן ארוך את התכנית.</p> <p>סגן יו"ר תכנון יו"ר הוועדה המקומית</p>	<p><u>תכנית מפורטת</u></p>
--	----------------------------

ישוב קהילתי טל - אל

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>ה 9/62</u></p> <p>פורסמה בילקוט הסדר ומס' <u>4600</u></p> <p>מיום <u>19.3.98</u> השלמה ע"י <u>2964</u></p>

תכנית מס' ג/ 9162 - טל-אל,

המהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 79 - טל-אל שבתוקף

מאי 1996

4. שטח התוכנית: כ - 96 דונם.
5. מספר יחידות דיור: באזור מגורים א' - 77 יח"ד
באזור מגורים ב' - 62 יח"ד
-
- סה"כ יחידות - 139 יח"ד
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התוכנית ומגישה: "טל-אל" ישוב קהילתי אגודה שיתופית בע"מ.
8. עורך התוכנית: מתכנן: "טל-אל אדריכלים" מצפה טל-אל ד.נ מעלה הגליל
25167 טל. 04-9968818.
9. יועצים: דרכים: י. ינון מהנדסים בע"מ רח' העצמאות 27 חיפה.
טל. 04-670120/1.
- תכנון מים, ביוב וניקוז: ת.ל.ס מהנדסים רח' טשרנחובסקי 35
בנין סטרקו טל. 04-8338866.
10. מטרת התוכנית: א. תיחום שטח הפיתוח של חלק (קטע) משוב טל-אל.
ב. שינויי בתחומים (החלפת מיקומם) אזורי מגורים א', ו-ב'.
11. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זאת משנה חלק (קטע) מתוכנית מפורטת מס' ג/במ/ 79 -
טל-אל שבתוקף בכל הנוגע לתחומים, אזורי מגורים א' ו-ב' (החלפת מקומם). תכנית שקיבלה תוקף לפני אישור תוכנית זו ואינה סותרת אותה תישאר בתוקף. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת חלה על השטח (קטע) הכלול בה.

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות.

1. החוק חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
2. התוכניות תוכנית מפורטת מסי ג/ 9162 לישוב קהילתי טל-אל, המהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 79 - טל-אל שבתוקף (כוללת תשריטים והוראות).
3. הוועדה הוועדה המקומית לתכנון ובניה - משגב
4. אזור שטח קרקע המסומן בתשריט כחול עבה.
5. תכנית בינוי מבוססת על תוכנית זו, תוכנית בינוי כוללת העמדת המבנים, מספר קומתיהם, גובהם הכללי, שטחיהם, הגישות אליהם, התווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבן, סימון שטחי חניה, סימון שטחים פתוחים וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל מתקנים לאשפה, גדרות וקירות תומכים, תחנות לאוטובוסים, וכל אלמנט אחר הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן כולם או מקצתם, לפי ראות עניו של מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, על בסיס תוכנית מדידה של מודד מוסמך כולל פרצלציה בקנה מידה 1: 250 או 1: 500.
6. מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה או כל אדם שמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

7. באור סימני התשריט

פירוש הציון	ציונים בתשריט
קו כחול עבה	גבול התוכנית ג/ 9162 - טל-אל
קו כחול מרוסק	גבול התוכנית מסי ג/במ/ 79 - טל-אל
צבוע כתום	אזור מגורים א'
צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
פסים אדומים על גבי לבן	דרך לביטול
ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ברבעים הצדדיים של העיגול	מרוח קדמי מינימלי

רוחב הדרך	ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש רשום	קו עבה עם משולשים
גבול חלקה קיימת	קו דק
גבול חלקה מוצעת	קו רצוף עבה
מספר חלקה קיימת	מספרים בספרות קטנות
מספר חלקה מוצעת	ספרה מוקפת עגול

ג' הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בינוי או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודות פיתוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' חלוקות השטחים הכלולים בגבול התוכנית.

	תכנית מוצעת		תכנית קיימת		ה א ז ר	
	שטח ב%-	שטח בד'	שטח ב%	שטח בד'		
1.	42.2	40.5	41.2	39.5	אזור מגורים א'	
2.	25.8	24.8	25.8	24.8	אזור מגורים ב'	
3.						
4.						
5.	14.3	13.7	15.3	14.7	שטח ציבורי פתוח	
6.	3.1	3.0	3.1	3.0	שטח פרטי פתוח	
7.		0.5 (+)			דרך מוצעת או הרחבת דרך	
8.	14.6	14.0	14.6	14.0	דרך חניה קיימת, מאושרת	
9.		0.5 (-)			דרך לביטול	
10.	100	96.0	100	96.0	סה"כ שטח	

פרק ה : אופן ביצוע התוכנית

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים.
2. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :
 - א. תוגש תכנית מפורטת מאושרת.
תוגש תוכנית בינוי יחד עם בקשה להתיר בניה.
 - ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, וטלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים הנ"ל.
 - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להתאמת המבנים לטופוגרפיה הקיימת במגמה להימנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע מאסיביות.
 - ד. ייקבעו התנאים להסדרת מקומות חנייה להנחת דעתה של הועדה.

פרק ו' רשימת תכליות ושימוש

- כללי**
- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים.
1. אזור מגורים א' - באזור זה תותר הקמת מבני מגורים חד-משפחתיים .
 2. אזור מגורים ב' - להקמת בתים דו-משפחתיים בעלי קיר משותף במגרש אחד.
 3. שטח ציבורי פתוח -
 - א. שטחים לגינות, לגנים ציבוריים, לחורשות, שבילים להולכי רגל.
 4. שטח פרטי פתוח - ישמש לגינות וחורשות, משחקי ילדים והעברת תשתיות.
 5. דרכים, חניות ושבילים.
- דרכים ציבוריים הכוללים כבישים לתנועה מוטורית, שדרות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות לכלי רכב ושטחים לנטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

6. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים

- א. כל הבניינים הפרטיים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.
- ב. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.
- ג. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחלופין קבורים בקרקע.
- ד. לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
- ה. גגות: הגגות יהיו מטיפוס של גגות שטוחים מבטון מזוין, תותר עליה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית הארכיטקטוני של המבנה, תותר בנית גגות רעפים בשטח שלא יעלה על 65% משטח הגג. על הדיירים תהיה חובה לתחזק את הגגות, הגגות יולבנו בחומרים מתאימים ויחזוקו מולבנים בכל עת. לחלופין ניתן לפזר על הגגות חצץ דק בשכבה אחידה או לרצפם באריחי טרצו חרס וכד'. על הגגות תותר הקמת פרגולות קלות מעץ לצרכי הצללה.
- ו. ציפויי חיצוני של המבנים יהיה מחומרים בגוון בהיר.
- ז. תותר הקמת מבני עזר הכוללים סככות מעל חנית רכב בשטח לא יעלה על 25 מ"ר ומחסנים, אך ורק אם מבנים אלו יתוכננו כחלק אינטגרלי של מערכת מגורים, או לחלופין כחלק של פיתוח החצר שתשתלב במרקם הכללי. שטח מחסן לא יעלה על 15 מ"ר.
7. טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

טבלת זכויות תכליות והגבלות לפי תקנות התכנון והבנייה
(חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים 1992)

סח"כ	צפיפות נטו	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי במ"ר							קווי בנין	גודל מרחב מלינימלי במ"ר	שם האזור	
		מטרים	מ"ר קומות	סה"כ %	תכנית קרקע %	שטח שירות %	שימושים יעקריים %	נרחות למפלס בניסה %	מפלס בניסה %	פ				א
77	1	11	2 (מפלס קומות עמודים)	50	עד 40	10	40	10	40	5	4	3	500 מ"ר	מגורים א'
										בהתכנת שני בעלי מגרשים סמוכים תותר בניה לפי קו בניה אפס נקודת תג לגובה מגרש המבט. ובג"ר.				
אטום לבון העבר.														
מס' מגרשים: 607 : 538-542 : 556-599 : 507-533														
62	2	11	2 (מפלס קומות עמודים)	60	עד 40	10	50	10	50	5	4	3	600 מ"ר לדר-משפחתי (2 יחידות)	מגורים ב'
מס' מגרשים: 608-614 : 600-606 : 534-537														
בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בפרק ו' סעיף 3														
שטח ציבורי פתוח														
שטח פתוח														
שטח פתוח														
כל בניה אסורה														
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בפרק ו' סעיף 5														
דרכים חנינות ועמלים														

פרק ז' תשתית, ניקוז, תיעול, ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.
 הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי הביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודה לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
 יבוצעו הסידורים התברואתיים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז
 הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניין בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
- 4.1 ביוב - היתר הבנייה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 4.2 מים - מקור מי השתייה יהיה מחובר לרשת המים המקומית והסתעפויות לצרכנים. התוכנית תתואם עם הרשויות המוסמכות: מקורות, משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 4.3 חשמל - רשת החשמל הן מתח גבוה והן מתח נמוך בתחום הקו הכחול יהיו תת קרקעיים.
5. אישור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
 א. לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
6. תאורה - תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים והשבילים הציבוריים תתוכנן ע"י מגיש תוכנית זאת ותבוצע ע"י יוזם התוכנית. הזנת עמודי התאורה תהיה תת קרקעית.

7. טלפון - ייעשו סידורים מתאימים לכך שקווי הטלפון בתחום הקו הכחול יהיו תת קרקעיים.
8. אשפה - מתקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים בתאום עם ועדה המקומית המוניציפלית. סילוק אשפה לפי הוראות המועצה האזורית לאתרים מאושרים בלבד.
9. גז - לכל בית יותקן מתקן לבלוני גז.
10. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.
תוכנית המים תתואם מול מקורות.
תוכנית הביוב תתואם מול משרד הבריאות.

פרק ח': חנייות

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

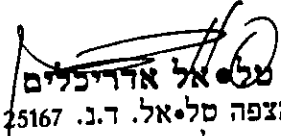
ולא פחות מהמפורט להלן:

1. חישוב של מקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה בגודל מעל 120 מ"ר...
2. חישוב של מקום חניה אחד לכל 3/4 דירה בשטח של 120 - 90 מ"ר.
3. שטח חניה מקורה נכלל בחישוב שטחי השירות.

1. א. נטיעות, קירות גבול, גדרות.
- גדרות בין המגרשים ובין תחום המגרשים והרחובות תהיינה גדרות חי או אבן בגובה שלא יעלה על 1.6 מטר.
- הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, כמו כן לקצץ או לזימור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחד בין קווי הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
- ב. נטיעות עצים ושמירתם.
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
2. מקלטים
- לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם כן המקלט בוצע ע"פ כל התקנים ובהנחיות הג"א.
3. הפקעות
- השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188, 189, לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. וירשמו על שם מוא"ז משגב.
4. היטל השבחה
- בשטח התכנית ישולם היטל השבחה על פי חוק.
5. חלוקה חדשה ורישום
- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים - כמתואר בתשריט.
- ג. על יזמי / מבצעי התכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישו לרישום בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. תותר חלוקת משנה של החלקות, כולל רישום.

עיצוב נוף

- א. בעת ביצוע בתוכנית תנקוטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בעצי אלון התבור.
- ב. בעת פריצת וסלילת דרכים והכשרת מגרשים לא יורדו עצים אלא אם יפריעו לעבודות אלה תוך התחשבות לפגיעה בכל עץ ועץ לפי אישור ק"ל.
- ג. התוכנית תלווה ע"י אדריכל נוף.


 טל. אל אדריכלים
 מצפה סל. אל. ד.ב. 25167
 טל: 04-961722

מת כנן

בעל הקרקע

חתימות
 כול-אל
 ישיבה המילתית כפרי
 ארבעת בע"מ

יוזם התוכנית

10.12.97
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 משוב