

אילן



-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון
תחום שיפוט מוניציפלי: גליל תחתון
שם ישוב: מצפה נטופה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12562 - הרחבת מצפה נטופה, המהווה שינוי לתכנית ג/במ/ 162 ולתכנית גת/מק/גבי"מ 1/162.

1.2 מקום התוכנית:

מצפה נטופה.

נ.צ. מרכזי. מזרח: 236.700 צפון: 745.300

מספר גוש חלקות חלקי חלקות

17549 .44,43 -

17550 .22,1 .5,2

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ- 127.33 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211 פקס: 04/6453273

יזם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון. המנהל לבניה כפרית - מחוז הגליל.
ת.ד. 25, צפת. 13100. טלפון: 04/6972904. פקס: 04/6972903

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון. המנהל לבניה כפרית - מחוז הגליל.
ת.ד. 25, צפת. 13100. טלפון: 04/6972904. פקס: 04/6972903

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר-אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559

מס' רשיון: אדר' רוזה דיאמנט: 36648

אדר' רודי ברגר: 36069

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12562/ג
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5/6/02... לאשר את התכנית.
 המנכ"ל לתכנון יו"ר העדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12562/ג
 מורפחה בילקוט הפרסומים מס. 5099
 מיום 4.8.02

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/במ/162 ו-גת/מק/גב"מ1/162 המאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:
א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
03.01	: הכנה
07.01	: עדכון 1
06.02	: עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:
משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

איזור מגורים א' - כתום
איזור מגורים ב' - תכלת
דרך מוצעת - אדום
דרך מאושרת - חום בהיר
שטח ציבורי פתוח - ירוק
דרך משולבת מאושרת - פסים באלכסון בצבעים חום וירוק לסירוגין
שטח למבני ציבור - חום מותחם חום כהה
קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
שטח למתקנים הנדסיים - אפור מותחם חום
דרך לביטול - קוים אדומים מקווקוים באלכסון
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק בתוך עיגול
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיימים בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע ב-%
איזור מנורלים א'י	27.32	21.46	46.40	36.44
איזור מנורלים ב'י	1.03	0.81	-	-
דרך מוצעת	-	-	25.73	20.21
דרך מאושרת	9.58	7.53	14.55	11.43
שטח ציבורי פתוח	63.04	49.51	34.02	26.72
דרך משולבת מאושרת	6.09	4.78	-	-
שטח למבני ציבור	7.20	5.65	6.08	4.77
קרקע חקלאית	13.07	10.26	-	-
שטח למתקנים הנדסיים	-	-	0.55	0.43
סה"כ	127.33	100.00	127.33	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: הרחבת מצפה נטופה ב- 38 יחידות דיור. הקלה מהוראות תמ"א 31 לעניין מספר יחידות דיור התקבלה בתאריך 23/4/2002.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הרחבה של הישוב ע"י שינוי יעוד קרקע.
- שינוי וביטול דרך והסדרת הדרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	20,880	92
שטח למבני ציבור	2,432	-
שטח למתקנים הנדסיים	82	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אזור מגורים א': תותר הקמת יחידת מגורים אחת, מחסן וחנית רכב מקורה בכל מגרש. תותר בנייתו של מחסן ו/או חנית רכב מקורה בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומם לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מחסן וחנית רכב מקורה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן ו/או חנית רכב מקורה בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש עליו עומד המבנה.

3. שטח למבני ציבור: שטח זה נועד למוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, למתקני משחק לילדים ולמתקני נופש בחיק הטבע.

4. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים.

5. שטח ציבורי פתוח: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים.

6. שטח למתקנים הנדסיים: מיועד להקמת מתקנים הנדסיים, כגון מבני תחנות טרנספורמציה.



3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

שם האזור שישם עיק-ריים	גודל מגרש מניי בדי	קווי בנין במי	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימורים שישם עיק-ריים	שטחי שירות	תכ-סית קרקע	סה"כ	מס' קו-מות	גובה בנייה מקסי	מס' יחיד בכל מגרש	צפי-פותל מס' יחיד מגרש די נטון	תע-רות
מגורים ריים א'	0.45	3.0	3.0	5.0	5.0	4.0	50% **	45%	5%	35%	50%	9.0	2	2	1	2	-
מרתקו תנדסי	0.25	3.0	3.0	5.0	5.0	-	15%	15%	-	15%	40%	4.0	1	1	-	-	***
מבני ציבור	0.50	4.0	4.0	5.0	5.0	-	50% **	40%	10%	40%	50%	9.0	2	2	-	-	****

* גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים.
 ** מסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בנאה להוציא היתרי בניה, בתנאי שהסדר"כ ישמור.
 *** מספר מבנים למגרש=1.
 **** מספר מבנים למגרש מניימל=1.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך. למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב. - תשתיות:

כללי: תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך מגרשי המגורים.

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 ואו 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 המינמליים המותרים.

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 ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

5. 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 פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. 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.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

דיאמנט ברגר
אדריכלות ובינוי ערים

עורך התוכנית:

