

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' אג/מק/8260/013
המהווה שינוי להוראות ג/8260 ו-אג/מק/8260/005 לקו בנין בלבד, הכוללות 229 יחידות דיור.

1.2 מקום התוכנית:

הר צפיה מטולה

1.3 שטח התכנית

138.37 דונם (מידה מחושבת)
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
מועצה מקומית מטולה ט"ל: 04-6941364
אדריכל בריק מחמוד מ.ר. 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טלפקס 06-6941095

בעל הקרקע
יחם ומגיש התכנית
עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- * תכנית זו תואמת את תכנית מתאר מטולה ג/8260 ו-אג/מק/8260/005 למעט השינוי המוצע בקו הבנין.
- * כל הוראות תכנית ג/8260 תקפות על תכנית זו למעט השינוי בקו הבנין כפי שמצוין בתכנית זו.
- * תכנית זו יש לקרוא יחד עם תכנית מתאר מטולה ג/8260

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:2500.
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	אקטובר 1999
עדכון 1	מרץ 2000
עדכון 2	מאי 2003

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	קו עם משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
4.	קו בצבע ירוק עם מספר בתוך עיגול	גבול חלקה ומספרה
5.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
6.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (ג)
7.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
8.	מס' עליון	מס' דרך
9.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
10.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
24.82	24.82	34.34	34.34	דוד קיים
15.14	15.14	20.94	20.94	שטח ציבורי פתוח
60.04	60.04	83.07	83.07	אזור מגורים (ג)
100%	100%	138.37	138.37	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית: שינוי בהוראות ג/8260 קו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

פ 3 הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. רשימת התכליות:

- 1- אזור מגורים ג- שטח צבוע כתום: ישמש לבניית בתי מגורים הכל עפ"י הוראות תכנית ג/8260 של מסולה, למעט קווי בנין אחוריים למגרשים שמעל פני הכביש או קווי בנין קדמיים למגרשים שמתחת לפני הכביש.
- 2- אזור ציבורי פתוח (שטח צבוע ירוק) בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא הקשורה בפתוח גנים כגון: קירות תומכים, מסלעות, שבילים, מדרגות. תותר העברת מתקנים הנדסיים ובלבד שלאחר ביצועם יאפשרו פני השטח גינות ואחזקה נאותים
- 3- דוד קיימת /או מאושרת- שטח צבוע חום: ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גינות ופיתוח שטח.

3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה:

זכויות בניה, מס' אחזי בניה, וגובה בניה בהתאם לתכנית ג/8260 קווי בנין:

1) קו בנין 5, קדמי אפס למגרשים מס': 1-20, 225-235, T12, T22, T32, T42, T52, T62, T72, 29, 31, 33, 36, 38, 40, 42, 44, 49, 50, 51, 53, 55, 57, 77, 75, 73, 69, 67, 65, 63, 61, 59, 142, 140, 138, 136, 125, 123, 121, 119, 117, 105, 103, 101, 99, 97, 94, 92, 90. מותנה בבניה מתחת למפלס הכביש בלבד.

2) קו בנין קדמי 5, אחורי אפס למגרשים מס': 21-43, 209-224, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 79, 81, 83, 85, 87, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 56, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 104, 102, 100, 98, 96, 95, 93, 91, 89, 88, 124, 122, 120, 118, 115, 116. במגרשים אלה יותרו קווי חניה בלבד בקו קדמי אפס.

3.3 הוראות נוספות

I. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:-
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים
סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדר, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות
המבנים

II. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור
מהנדס הועדה המקומית

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית
ובאישור רשות הניקוח האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית
ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי
בשל אילוצי מיוחד.
א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה
רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשוק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק
הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
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 המינימליים המותרים.

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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 חשמל.

ג- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם
חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.

1. **חלוקה:**
חלקות הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק התר"ב.
 2. **הפקעות לצורכי ציבור:**
השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
במידה והשטח המופקע הנו בתחום 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. **תנאים לבצוע התכנית**
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקח, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 4. **היסל השבחה:**
היסל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- חניה:**
החניה בשטח 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. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקח לכיוון מגרש המבקש.
6. **הוראות הג"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
 9. **כבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
 10. **רישום:**
תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

יעקב כץ
ראש המועצה



חתימת מגיש ויחם התוכנית:
עמרם אברג
מנהל תכנון המועצה



חתימה עורך התוכנית:

בריק החמוד
אדריכל
רשמי 35378
מג'ל שמס'ר ה'ה'ה'ה'