

תאריך עדכון: 18/09/06

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

24-09-2007

נתקבל

מועצה אזורית מעלה יוסף עילית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

18-09-2007

מחוז הצפון

נתקבל
מעלה הגליל

מרחב תכנון מקומי

תחום שיפוט מוניציפלי:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 14111/ג
הועדה המקומית משיבתה מס' 5103
מיום 15/7/03
על הפקדת התכנית הנקובה לעי
יושב ראש הועדה
מנהל הועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/14111

מתת - תכנית ציפוף

שינוי לתכנית מפורטת מקומית ג/4787 שבתוקף ותכנית מפורטת מקומית ג/6523 המופקדת

1.2 מקום התוכנית:

מצפה מתת

נ.צ. מרכזי	מזרח: 233 750	צפון: 771 500
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19481	-	56, 47, 45, 39, 35, 34, 33

1.3 שטח התוכנית:

6.79 דונם (מדידה גרפית ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04 - 6558211 פקס. 04 - 6560521 דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

יזם התכנית:

מצפה מתת - אגודה שיתופית בע"מ, ד.ג. מעלה יוסף 13880
טל./פקס. 04 - 9976924 דוא"ל: tahsiv@barak.net.il

מגיש התכנית:

מצפה מתת - אגודה שיתופית בע"מ, ד.ג. מעלה יוסף 13880
טל./פקס. 04 - 9976924 דוא"ל: tahsiv@barak.net.il

עורך התכנית:

אדרי' דסמונד קפלן (רשיון מס' 28921), יודפת, ד.ג. משגב 20180
טל. 04 - 9800007 פקס. 04 - 9800554 דוא"ל: deskap@netvision.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14111
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.7.07 לאשר את התכנית
המצגת
סמנכ"ל לתכנון
קידר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14111
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5753
מיום 26.12.07

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 - התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: מרקם שמור משולב
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים + רגישות נופית-סביבתית גבוהה
תמ"א 22 - מהווה הקלה.

ת.מ.מ. 2 עדכון 9 - התוכנית תואמת.

תוכנית מפורטת מקומית:

מהווה שינוי לתוכניות מס':

- 4787/ג המאושרת.

- 6523/ג המופקדת.

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 11 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/05/2003	הכנת התוכנית
18/11/2004	עדכון 1
20/02/2005	עדכון 2
15/05/2005	עדכון 3
10/08/2006	עדכון 4
18/09/2006	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- קו שחור מרוסק קצר
- קו שחור מרוסק ארוך
- קו שחור מרוסק ארוך/קצר
- שני קווים מקבילים בצבע שחור
- מספר בצבע שחור בעיגול שחור בתחום דרך אזורית
- קו צהוב עבה רצוף
- קו כתום עבה רצוף
- קו אדום עבה רצוף
- קו ירוק עבה רצוף הסביבה
- שטח צבוע ירוק בהיר תחום קו שחור מרוסק ארוך/קצר/קצר
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת
- גבול יער טבעי לפי תמ"א 22
- גבול שמורת טבע לפי תמ"מ 2
- גבול שמורת טבע לפי תמ"א 35
- דרך אזורית קיימת (בתרשים הסביבה)
- מספר דרך (בתרשים הסביבה)
- גבול שמורת טבע לפי תמ"א 35 (בתרשים הסביבה)
- גבול שמורת טבע לפי תמ"מ 2 (בתרשים הסביבה)
- גבול שמורת טבע לפי תמ"א 8 (בתרשים הסביבה)
- גבול שמורת טבע מופקדת או מוצעת (בתרשים)
- שמורת טבע מופקדת או מוצעת

- שטח צבוע משבצות גדולות ע"י קווים בצבע חום תחום קו שחור מרוסק
- שטח צבוע משבצות קטנות ע"י קווים בצבע חום תחום קו שחור מרוסק
- שטח צבוע אלכסונים בצבע ירוק בהיר
- שטח צבוע קווים אלכסונים מרוסקים בצבע כחול

יער טבעי לטיפול לפי תמ"א 22

יער טבעי לשימור לפי תמ"א 22 (בתרשים הסביבה)
שטח חקלאי

שטח לשימור משאבי מים לפי תמ"א 35 (בתרשים הסביבה)

- שטח צבוע פסים אנכיים בצבע ירוק בהיר
- מספר צמוד לגבול תכנית קיימת
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מילה "גוש" + מספר בן חמש ספרות
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- מספר בעיגול שחור
- קו שחור
- קו אדום מרוסק ארוך/קצר
- שטח צבוע אלכסונים בצבע ירוק בהיר
- שטח צבוע סגול
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע חום תחום חום כהה
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אלכסונים בצבע ירוק כהה
- מבנה או חלק מבנה צבוע צהוב

שטח משאבי טבע לפי תמ"א 35 (בתרשים הסביבה)
מספר תכנית קיימת
מספר דרך
קו בניין
רוחב דרך
גבול גוש
מספר גוש
גבול חלקה קיימת
מספר חלקה קיימת
מספר מגרש
גבול מגרש
קו חשמל מתח גבוה
שטח חקלאי
אזור תעשייה ומלאכה זעירה
אזור מגורים א'
שטח למבני ציבור
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
דרך שרות
מבנה להריסה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)*	אחוזים	שטח (דונם)*	
49.19	3.34	-	-	אזור מגורים
-	-	33.43	2.27	שטח למבני ציבור וספורט
20.32	1.38	20.32	1.38	דרך קיימת או מאושרת
6.04	0.41	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
24.45	1.66	46.25	3.14	שטח חקלאי
100.00	6.79	100.00	6.79	סה"כ

* מדידה גרפית ממוחשבת

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

2.1.1 לעד שטחים ולהגדיר תנאים למגורים בתחום הישוב הקיים על מנת להגדיל את מספר יחידות הדיור בישוב.

2.1.2 להגדיר תנאים לבניית יחידות אירוח במגרשים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

2.2.2 קביעת הוראות בניה - קביעת/הגדלת : צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.

2.2.3 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יח' דיור / מספר יח' אירוח
מגורים	1500 מ"ר	5 יח"ד + 10 יח"א (קיבולת)*

* תוספת ל-72 יח"ד שמותר לבנות בישוב מתת לפי תכנית ג/4787 שבתוקף.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים א':

בחלק המגרש המיועד למגורים א' יותרו השימושים כדלקמן:

- מבני מגורים – יחידת דיור אחת לכל מגרש.
- שטחי שרות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה.
- חניה ופיתוח סביבתי.

שימושים שאינם מגורים: בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.8) ובתנאי שעיקר השימוש במגרש הינו למגורים בפועל, יותרו:

- עד 30 מ"ר בניה למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים) או סדנאות ואומנותיות על ידי דייר המגרש (בתנאי קיום תנאי איכות סביבה כגון אקוסטיקה/רעש, ריחות, עשן וחזות החצר מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה). שטח זה לא יחושב כתוספת שטח בניה שמותר לבנות במגרש אלא כחלק מהשטח העיקרי המותר.
 - יחידות אירוח (צימרים) – שתי יחידות אירוח לכל מגרש. יותר עד 40 מ"ר בניה לכל יחידת אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורם. שטח זה לא יחושב כתוספת שטח בניה שמותר לבנות במגרש אלא כחלק מהשטח העיקרי המותר.
- מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

3.1.2 שטח חקלאי:

בשטח חקלאי לא תותר בנייה אלא שימושים חקלאיים ו/או גינון ופיתוח סביבתי המשתלב עם הנוף הטבעי.

3.1.3 שטח לדרכים:

ישמש לכבישים, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי ב-מ'	קוי בנין ב-מ'			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי ב-מ"ר***						גובה בניה מקסימלי **		צפיפות/ מס' יחיד אירוח למגרש מינימלי	סה"כ מס' יחיד לדונם + סה"כ מס' יח' אירוח
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס למפלס הכניסה *	מתחת למפלס הכניסה *	שטחים עיקריים	שטחי שרות	כיסוי קרקע (תכסיף)	סה"כ	מס' קומות	ב-מ'		
מגורים א'	1000 (שני שליש משטח כל מגרש מיועד למגורים ושליש מיועד לשטח חקלאי)	4	הגבול בין מגורים לחקלאי במגרש	5	350	0	300	50	350	350	מרתף + 2 + עליית גג	7.0 או 8.5 לגג רעפים	יח"ד 1 + יח"א 2	5 (יח"ד 1 לדונם) + 10 יח"א
שטח חקלאי		אסורה בניה												

הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:

* מפלס הכניסה: בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

** גובה בניה: גובה הבנייה לא יעלה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 3.3.1.1).

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות:

3.3.1.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. במקרה של גג רעפים הגובה נמדד עד קוד- קוד הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית המקורית באותו מקום.

לארובות ואנטנות תותר חריגה מעל הגובה המקסימלי המותר. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר לגגות רעפים וישולבו בעיצוב המבנה.

3.3.1.2 חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ או חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.1.3 חזות בניינים ופיתוח המגרש:

מתכנן מבנה/מבנים יתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש והמגרשים הסמוכים ויצג את השילוב העיצובי ביניהם במסגרת הבקשה להיתר בניה.

בקשה להיתר בניה תפרט בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, קולטים ודודי שמש, אנטנות, ארובות, יחידות מיזוג אוויר גלויים. גבהים/מפלסים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, פתרון חזיתות כלפי התחום הציבורי וכלפי השכנים, מערכות תשתית תת קרקעיות ועליות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום ואופי חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.

לא תותר צנרת גלויה על חזיתות מבנים למעט צינורות מי גשם בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה.

בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ לא קטן מ- 1:250) של פיתוח כל המגרש ויכלול הסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10.0מ'.

לא תותר חנייה לאורך כל החזית הקדמית של המגרש. בתחום שטח המגרש הנמצא בין הגבול הקדמי למרחק 5.0 מ' מממנו, יוגבל השימוש לחנייה או שטחי תמרון לחניה ל- 50% מתחום זה. במידה ונדרש יותר שטח לחנייה היא תהיה לפחות 5.0מ' מהגבול הקדמי ומשולבת בפיתוח המגרש ו/או המבנה.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם הרשות הסביבתית המוסמכת והמועצה האזורית.

על בעלי המגרשים לדאוג לביצוע גמר המבנים והפיתוח במגרשיהם באופן מלא ובהמשך לשמור על סביבה נאה ע"י ביצוע תחזוקה הולמת במיוחד גדרות וקירות על גבול המגרש הפונים לשטחים ציבוריים ולשכנים. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי המגרשים בשטח התכנית לבצע את העבודות הנדרשות בהתאם.

אם לא קיים בעל הנכס את חובתו בדבר זה תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות הנדרשות למטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכס.

3.3.2 פיתוח:

3.3.2.1 נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, בתחום הציבורי, ילווה ע"י אדריכל נוף.

3.3.2.2 עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדריס, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והמועצה האזורית.

3.3.2.3 קירות תומכים ומסלעות:

כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 2.0 מ' ברציפות בחזיתות הקידמיות של מגרשים ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר גבהים יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' ביניהם. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים/כיסים לשתילה.

3.3.2.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

3.3.3 תשתיות:

3.3.3.1 מים:

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

3.3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3.3 ביוב:

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

3.3.3.4 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת החשמל תהיה תת קרקעית. שנאים יבוצעו במבנים ייעודיים בלבד ולא יאושרו שנאים חשופים ו/או על עמודים. מבני שנאים יבנו בצורה המשתלבת עם האופי הארכיטקטוני של הישוב. הבנייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החלפה הדרגתית של רשת החשמל העילית הקיימת לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן 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 קווי החשמל 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 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 המינימליים 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 חשמל.

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

3.3.3.5 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.

3.3.3.6 תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה.

3.3.3.7 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

3.3.4 הוראות כלליות

3.3.4.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.4.2 הפקעות:

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

3.3.4.3 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 הבניה.

3.3.4.4 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.5 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3.3.4.6 תנאים לביצוע התכנית:

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

3.3.4.7 היטל השבחה:

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

3.3.4.8 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.

3.3.4.9 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.3.4.10 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.3.4.11 כיבוי אש:

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

3.3.4.12 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 התכנית

תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – מימוש התכנית

אין לנו התנגדות טכנית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הטריטוריות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להכניע כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוכחה הטענה והיתר ענינו הסכם מתאים בניה. ואין חתימתנו זו באה בניגוד להכניע כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
לניצן הסך ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ולא ויתור על זכויותנו לפסלו כגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח. ולא על כל זכות אחרת העומדת לנו טיבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מינהל תכנון ישראלי
מנכ"ל תכנון

תאריך 10/9/21

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

מתת - כפר קהילתי
אגודה שיתופית להתיישבות
חקלאית ותעשייתית בע"מ

מגיש התוכנית:

מתת - כפר קהילתי
אגודה שיתופית להתיישבות
חקלאית ותעשייתית בע"מ

עורך התוכנית:

דסמונד קפלן
אדריכל