

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "אצבע הגליל"

תוכנית מס' ג/ 11730

הוצעה על ידי:	
מס' תוכנית:	
תאריך:	

המהווה שינוי חלקי לתוכנית מתאר מס' ג/ 8260 מאזור ציבורי פתוח ש.צ.פ לאזור מעורב - מגורים מסחר ונופש

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965  
אישור תכנית מס. ג/ 11730  
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 12.10.02 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: הצפון

נפה: צפת

מקום:

מטולה (נ.צ.מ 798:575, 254:375) מנהלת האגף לתוכניות מתאר ומפורטות

הודעה על אישור תכנית מס. ג/ 11730  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5124  
5.11.02

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מטולה

גוש:

13215	13217	חלק מ-:
23	15,16 7,17,12	חלקה חלק מ-:

חלקה

קנה מידה: 1: 500

שטח התוכנית: 0.961 דונם (מדידה מחושבת)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יזום ומגיש התוכנית: מועצה מקומית מטולה  
מטולה טל': 6941364-06

עורך התוכנית: בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים  
אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה  
טלפון 6941095-06 פלא פון 546116 - 050

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1. שם התכנית:**

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/ 11730  
 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מטולה ג/ 8260  
 שינוי מאזור ציבורי פתוח ש.צ.פ לאזור מעורב – מגורים , מסחר ונופש.

**1.2. מקום התוכנית:**

מטולה (נ.צ.מ 798:575, 254:375)

**1.3. שטח התכנית**

0.961 דונם (מדידה מחושבת)  
 שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

**1.4. בעלי עניין**

**בעל הקרקע**  
**יחם ומגיש התכנית**  
**עורך התכנית**  
 מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עלית  
 מועצה מקומית מטולה מטולה טל' 6941364-06  
 אדריכל בריק מתמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 6941095-06

**1.5. יחס לתוכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתוכנית מתאר מטולה ג/ 8260  
 בכל מקרה של סתירה בין הזראות תכנית זו להזראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

**1.6. מסמכי התוכנית:**

תקנון 7 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 500 : 1.  
 כל מסמכי התכנית הינם מחייבים .

**1.7. תאריך הכנת התכנית :**

הכנה	ינואר 2000
עדכון 1	אוקטובר 2000
עדכון 2	

**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 ירוק עליו משולשים ירוקים	גבול גוש
4.	קו ירוק עם עיגול ומספר בתוכו	גבול חלקה ומספרה
5.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
6.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
7.	שטח צבוע אפור	אזור מעורב- מגורים מסחר ונפש
8.	מס' עליון	מס' דרך
9.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
10.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
52.71	52.71	05065	0.5065	דרך קיים
---	20.00	---	0.1922	שטח ציבורי פתוח
47.26	27.29	0.4538	0.2623	אזור מעורב- מגורים, מסחר ונופש
100%	100%	0.9610	0.9610	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי אזור ציבורי פתוח ש.צ.פ לאזור מעורב - מגורים מסחר ונופש . לשם התאמה למצב קיים ומתן אפשרות לבניה.

פרק 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- שטח ציבורי פתוח ש.צ.פ (שטח צבוע ירוק):~~

~~ישמש כשטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה למעט חקמת שטחי נוי, תשתיות תת ועל-קרקעיות כגון : קירות תומכים , מסלעות, שבילים, מדרגות. תותר העברת מתקנים הנדסיים ובלבד שלאחר ביצועם יאפשרו פני השטח גינון ואחזקה נאותים.~~

2- שטח צבוע חום (דרך קיימת ו/או מאושרת):

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת ועל-קרקעיים , אי תנועה, גינון ופיתוח שטח..

4- אזור מעורב- מגורים, מסחר ונופש ( שטח צבוע אפור):

שימושים מותרים:

- (1) שימושים מסחריים ועסקיים לרבות מסעדות, חנויות , בנקים , בתי עסק ומשרד, בידור שעשועים להוציא פעולות מסחריות בקנה מידה סיטונאי
- (2) מלאכה , צרכנות כגון: חייט, סנדלר, שען וכר'...
- (3) שימוש מלונאות ונופש.
- (4) כל השימושים המותרים באזור מגורים (ג) עפ"י תוכנית ג/ 8260

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין		גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי	
	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי			צדדי
גובה במ'												
12 מ' **	2	60%	30%	5%	25%	30%	30%	5.0	אפס	מזרח מערב	400	אזור מעורב מגורים מסחר ונופש
		***	***	***	***	***	***			0	5	

- \* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמרו אחוזי הבניה המותרים.
- \*\* גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- \*\*\* אחוז בניה המצוין בטבלה הוא היחס בין שטח המבנה הקיים לבין שטח אזור מעורב מגורים ונופש המוצע.

3.3 הוראות נוספות

א. 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

ב. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי בניה:

תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן ניסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או כל חומר איכות אחר.  
 לא יורשה שימוש בפת, אסבסט וכו'... בקירות המבנים. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקה:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקה כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקה 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 חשמל 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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וואו 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 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 אשור והסכמה מחברת חשמל.

ג- המרחקים האנכים 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 התכנית 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.

## ג. הורות כלליות:

### 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 לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' זירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי 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. היטל השבחה:

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

### 5. 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 הניקוח 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 לצורכי רישום חאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**11. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקובעים בתכנית זו
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**12. מבנים להריסה:**

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

**13. עתיקות:**

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

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויהם התוכנית:

יעקב כץ  
ראש המועצה

עמרם למבר  
מהנדס המועצה

22/10

המועצה-המקומית  
מטולה



חתימה עורך התוכנית:

אדריכל - ג'יק מחמוד  
מדל שמיר / רמה"ג  
רשיון מס' 35373  
050-346116

