

18.2.04
אילן

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 13087/2
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 17.9.03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ מטולה

הודעה על אישור תכנית מס. 13087/2
 מרשמה בילקוט המרשמים מס. 584
 מיום 20.3.04

תוכנית מתאר מס. ג' 13087/2

שינוי לתוכנית ג' / 8260

1 דן

יזום התוכנית: כהן אלעז - מטולה
 לויט נעם - מטולה

עורך התוכנית: רמר ט. דן - אדריכל
 רחוב הציפורן 6/10 א'
 נצרת עלית 17542

התמטולה-דן
 7 דצמבר 2002

פרק מס' 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 תוכנית מתאר מס. 13087 שינוי לתוכנית ג' / 8260.

1.2 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון
 תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. מסולה
 פירוש המקום : בצפון המושבה
 נצ : 254/200 : 798/800
 גושים וחלקות

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13201		22, 40, 41, 44
13217		13

1.3 שטח התוכנית (+כמות יחיד):

24.26 דונם (מדוד במחשב).
 32 יחידות דיור.

1.4 בעל הקרקע:

1. כהן אלעז - ת.ו. 1-00580386, רח' הארזים 14, ת.ד. 107 - מסולה
 טל: 04-6940880 פקס: 04-6949111
2. נעם לויט - ת.ו. 8-5192373, רח' הלבנון 5, ת.ד. 120 - מסולה
 טל: 04-6949440 פקס: 04-6941156
 בעז לויט - ת.ו. 1-05006261
 מיכה לויט - ת.ו. 6-05547836
3. מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521
 (מ.מ. הינם בעלי חלקה מס. 22).

יחס התוכנית:

כהן אלעז ונעם לויט - ראה סעיף לעיל.

מגיש התוכנית:

כהן אלעז ונעם לויט - ראה סעיף לעיל.

עורך התוכנית:

רמר ט. דן- אדריכל, רשיון מספר - 23905
 ת.ד. 5719, נצרת עילית 17542
 טל. 04-6552185 פקס. 04-6564213

יועץ דרכים ותנועה:

לוי שטרק מהנדסים יועצים
 רח' יפו 145 א', ת.ד. 9833, חיפה 31098
 טל: 04-8553655, פקס: 04-8553654

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- ת.מ.א 31, תוכניות מתאר ארציות, ת.מ.מ 2 - התוכנית תואמת את יעודן.
- התוכנית משנה את תוכנית מתאר ג' / 8260.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 12 עמדים - מסמך מחייב
ב. תשריט בק"מ 1:1250 - מסמך מחייב, נספח בינוי מחייב.
ג. נספח - תחבורה (מנחה).

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
24.12.2001	הכנה
12.2.2002	עדכון 1
-	עדכון 2
2.9.002	עדכון 3
7.12.2002	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

<u>פירוש בתשריט</u>	<u>סוג הציון</u>
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
גבול גוש	קו ירוק משונן
גבול חלקה קיימת	קו ירוק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
אזור מגורים א'	צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	צבוע ירוק
שטח חקלאי	ירוק לבן לחילופין (פסים עבים)
שטח חקלאי מיוחד	פסים דקים ירוק לבן לחילופין תחום קו אדום דק
איזור תעשייה זעירה ומלאכה	צבוע סגול עם מסגרת סגול
דרך קיימת או מאושרת	צבוע חום
דרך שירות	פסים ירוקים ע"ג צבע אדום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבוע אדום
מס' גוש	מספר בן 5 ספרות צבוע ירוק
מס' חלקה	מספר צבוע ירוק (עד 3 ספרות)
מס' מגרש מוצע	מספר מוקף עגול בשחור
מספר הדרך	ברבע העליון של העגול
קו בנין	ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ברבע התחתון של העגול

1.10 טבלת שטחים:

יסוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
איזור מגורים א'	-	-	17.26	69.31
שטח ציבורי פתוח	-	-	1.89	7.59
דרכים ודרכי שירות	1.2	4.81	5.75	23.10
איזור חקלאי	23.06	92.61	-	-
אזור חקלאי מיוחד	0.64	2.58	-	-
סה"כ	24.90	100	24.90	100

פרק מס. 2

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- הקמת שכונת מגורים בת 32 יחידות דיור, תוך שמירת עיקרי הנחיות הבניה באיזורים דומים במטולה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע למגורים.
- קביעת התכליות ליעודי הקרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות תנועה.
- התווית רשת דרכים פנימית לשכונה הנ"ל.
- הקמת שטח ציבורי פתוח במרכז השכונה לטובת הציבור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יחיד מוצע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מגורים
32	6,896	

פרק מס. 3

3.1 אזור מגורים א'

- ישמש לבניית בית מגורים הכולל דירת מגורים עפ"י המותר בטבלת הנחיות הבניה.
- כן יותרו משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות, העיסוקים הנ"ל לא יהוו מסרד לשכנים.

מבנה חניה - יהיה חלק ממבנה המגורים. לחילופין יבנה בנפרד בחזית המגרש - צמוד למגרש השכנים. (דיא קו בנין של בית מגורים לא יחול על מבנה החניה).
גובהו המכסימלי של מבנה החניה 2.8 מטר, מפני רצפתה (אשר תקבע בתוכנית הבינוי).
ניקוז מבנה החניה יהיה לתוך המגרש בו הוא נבנה.

3.2 שטח ציבורי פתוח

- ישמש פעילות פנאי ונופש כגון:
פיתוח ונטיעות, מתקני משחק וספורט, ריהוט גן, שבילים ותאורה, מתקנים הנדסיים ומבני שידות הקשורים לתכליות הנ"ל.

3.3 דרכים חדכי שידות

- יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת.
- הדרכים יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה.
- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חנית כלי רכב ומסדרון לתשתיות תת קרקעיות כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, סלפון וניקוז, רשת תאורה, גינון, נטיעות וריהוט רחוב.
- בדרכים מספר 50 ו-51 לא תותר חניית משאיות ואוטובוסים למעט למטרות פריקה וטעינה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והיישוב ששורים.
 ואחוזי בניה בתוכנית ובחיתומים השנתיים 1992

מס' יחיד	צפיפות נטו/מס' יחיד לפגוש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה							קווי בניה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)			
		מס' קומות	בחטרים	מס' כ"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדרות	שימושים עיקריים	מנוחות למפלט בניסה*	מעל לחפלט בניסה	קדמי				אחורי	צדדי	
32	1	2	9	50	40	10	40	40	50	50	5	3	3	3	500	מגורים א

* חומר המבנה אחוזי בניה מעל חפלט הכניסה אל מחוץ לחפלט הכניסה באישור הוועדה המקומית
 ** גובה המבנה ייחודי מפני הקרקע הסמוכים לבניין כמפורט בתוכנית הבנייה.

- ❖ קווי בניה לדרכים במתאר ג' 8260/ לפי הקיים בתשריטים (5 מטר).
- ❖ לא חותר כניסה למגרשים מדרכים 0.6, 5 בתוכנית מתאר ג' 8260.
- כל הכניסות יהיו דרך מערכת הדרכים הפנימית המוצעת בתוכנית זו.

א. הוראות ארכיטקטוניות

על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

- 3.4.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.4.2 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, מלבידיה וגז: לא יעברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקוים הנ"ל בשרוולים או פילרים בתוך המבנה.
- 3.4.3 ניקוח מי גשם: צינורות ניקוח מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יזעברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.4.4 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.4.5 מסתורי כביסה: במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יעוצבו ויבנו מחומרים עמידים
- 3.4.6 מזוג איר: יש לסמן הפתרונות למיזוג איר. במערכות מפוצלות של מיזוג איר יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה.
- 3.4.7 עיצוב גגות:
- הגגות יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשילוב מתקנים עליהם כגון: מערכות סולריות, מיכלים, אנטנות.
 - בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל ויתנו פתרון לשביעות רצון הועדה. כל גג יהיה מקורה במרבית שטחו ברעפים אדומים או בצבעי אדמה.

- 3.4.8 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.4.9 שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת באיזור מגורים, למעט עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 3.4.10 קומות עמדים מפולשות: תאסר בניית קומת עמדים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים.
- 3.4.11 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החדידות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.4.12 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
כניל לגבי מכלי האשפה, גחלם, צורתם ובמידת הצורך מבנה עבורם.
- 3.4.13 מבני עזר: תיאסר בניית מבני עזר מחוץ לתחום בית המגורים (למעט סככת חניה).
- 3.4.14 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250, כולל חתכים של המבנה ביחס למגרש ומיקומו ביחס לדרכים ומגרשים סמוכים.
במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, סלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם וחגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.
- 3.4.15 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכחם יכול להוות מסתור נוף או מסרד בריאותי עפ"י חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
- 3.4.16 קוי מים ניקוז וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: הרשות המקומית תהיה רשאית להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול.
כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקויים אלה.
- 3.4.17 פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפ"י אישור מהנדס המועצה המקומית.
- 3.4.18 קירות תומכי מגרש: בעלי המגרשים ימנעו הקירות התומכים במגרשיהם.
- 3.4.19 תותר התאמת נספח בינוי בעת הכנת תוכנית מפורטת בתשתיות ותיאום מערכות. כל זאת בתנאי שהדבר מתחייב מן התכנון לדעת הועדה המקומית.
אישור התאמת הנספח יעשה ע"י הועדה המקומית ובסדרם בניית בתי המגורים.

ב. תשתיות

1. **מ י ס** - אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
2. **נ י ק 11** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **כ י ו ב** - לא יינתנו היתרי בניה ללא חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- קווי חשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוק אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבחדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח על 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים על 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- 3 מ' מהכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1 מ' מהכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מהכבלים מתח נמוך עד 1000 וואט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **א ש פ ה** - 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 היחס לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

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

2. הפקעות:

א. כל 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: 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.

ב. שיפוי: כל הוצאות התכנון, לרבות הפיזיים, יחולו על יזם התוכנית. יזם התוכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיזיים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דבר אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

3. רישום:

כתנאי להוצאת היתרי בניה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת 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. היסל השבחה:

היסל 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.

מבנה חניה יהיה חלק משטח הבניין או יבנה בחזית המגרש על גבול השכנים (קו בנין אפס). במבנה חניה הנבנה נפרד, יהיה הניקוז לתוך המגרש בו הוא נבנה. גובה מכסימלי במבנה חניה זה יהיה 2.8 מטר.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

פרק מט. 4

מימוש התוכנית

4.1 היתרי בניה:

ביצוע דרכים וחניות יהווה תנאי לאיכלוס המבנים.

4.2 שלבי ביצוע:

בשל גודלה המזערי של תוכנית זו, לא יחולו עליה שלבי ביצוע.

4.3 תקפות התוכנית:

לא יחל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק מס. 5
חתימות

אודיכל רמר ס.צן
רשיון מס' 23905
18.1.04

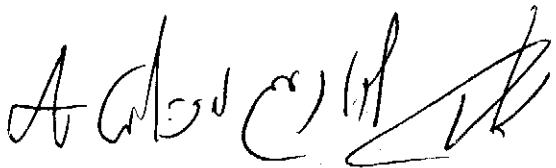
התוכנית
עורך

חתימה

אודיכל רמר ס.צן
רשיון מס' 23905
18.1.04

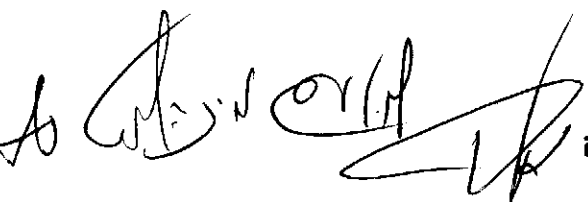
התוכנית
סגיש

חתימה



חתימה

התוכנית
יוזם



חתימה

בעל
הקרקע