

17

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מעלה הגליל	
תכנית מס' 5409	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 3195	
מיום 7.5.85	החליטה להמליץ
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

תכנית מפורטת מס' ג/5409

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/701 המאושרת

מושב נטועה

מרץ 1986
דצמבר 1986
נובמבר 1996

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: מושב נטועה. תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף.
2. גבול התכנית: כמותתם בקו כחול מלא בתשריט.
3. שם חזלות התכנית: תכנית מפורטת של מושב נטועה מס' ג/5409 והיא תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו הכחול מלא.
4. גושים: -19692 ח"ח 9,8,6,5. חלקה 7.
-19693 ח"ח 66,41,39.
-19727 ח"ח 1. חלקות 2,3,4,5,6,7,8,9.
-19729 ח"ח 2.
-19716 ח"ח 6,5,1.
-19717 ח"ח 9,8,5,4,1.
-19718 ח"ח 1.
5. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:1000 (מחייב) ותקנון בן 7 עמודים (מחייב).
6. שטח התכנית: השטח הינו כ-400 דונם, מדוד גרפית.
7. יחמי התכנית: הסוכנות היהודית לארץ ישראל, חבל הגליל, רח' הפלמ"ח, צפת.
8. עורכי התכנית: הסוכנות היהודית לארץ ישראל, חבל הגליל, רח' הפלמ"ח, צפת.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, נצרת עילית.
10. מבצעי התכנית: המנהל לבניה כפרית, משרד שיכון, מחוז הצפון.
11. מטרת התכנית: א. תיחום שטח המושב.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. קביעת הנחיות פיתוח התשתיות בנוגע לביוב, ניקוח, מיס וחשמל.
ד. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
12. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תמ"מ 2 המאושרת ולתכנית ג/6540 המאושרת בשטחים החקלאיים, ומהווה שינוי לתכנית ג/701 המאושרת.
13. מס' יחידות דיור: מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית הינו 147.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

- פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

פרק ג'-חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסימון בתשריט

רמזור	ממצב מוצע		ממצב קיים		הערות
	שטח ב- $\%$	שטח ברי	שטח ב- $\%$	שטח ברי	
רמזורים	18.75	75.0	-	-	
שטח לבנין ציבור	4.75	19.0	4.75	19.0	
שטח פרטי פתוח	12.50	50.0	-	-	
איזור חקלאי	49.72	198.9	37.5	150.0	
דרכים קיימות	6.13	24.5	7.07	28.3	
דרכים מוצעות	6.6	26.4	-	-	
אזור מלאכה	1.55	6.2	-	-	
מגורים עם תצורת משק	-	-	40.95	163.8	
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.3	1.2	
דרך משקיית	-	-	3.68	14.7	
מגורים מיוחד ובעלי מקצי	-	-	5.75	23.0	
סה"כ	100.00	400.0	100.00	400.0	
גבול התכנית					
קו כחול מלא					
קו כחול מקוטע					
קו ירוק עם משולשים הפוכים שחורים					
קו ירוק מקוטע					
מספר שחור בתוך עיגול					
קו שחור מלא					
מספר שחור לא מקומגר					
ברבע העליון של הדוטה					
ברבעים האמצעיים של הדוטה					
ברבע התחתון של הדוטה					
קוים אדומים מקוטעים באלכסון					
קו ירוק עם קוים ניצבים באורך משותף					
גבול שמורת טבע					

כ"פ

פרק ד- רשימת התכליות והשימושים

1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבנית מגורים ומחסן. לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור המגורים. הבנינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם למסומן בתשריט או בהתאם לתכנית בינוי שתוגש בנפרד בעיקר במגרשים 65-93. במגרשים אלה יוצאו היתרי בניה על פי תכנית בינוי.
גודל המחסן יהיה עד 5% משטח המגרש ויוכל להבנות בצמוד למבנה המגורים או בנפרד. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים ניתן יהיה לאשר הקמת מחסנים בקו בנין צדדי = 0 מ' בתנאי שלא ייפתחו פתחים על הקיר הגובל עם השכן וניקח הגג יהיה לכיוון המגרש בו יעמוד המחסן.
3. שטח חקלאי: שטח המיועד למבני משק חקלאיים.
4. שטח פרטי פתוח: לא תותר כל בניה או עבודה בקרקע למעט גינון, הנחת תשתיות הנדסיות ומתקני משחק לילדים וספורט, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע ומקלטים.
5. שטחים לדרכים: מיועדים לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קוי חשמל, טלפון ותעלות ניקוח.
6. חניה: החניה בשטח התכנית תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 ובתוך המגרשים.
7. שטח לבניני ציבור:
- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. תכליות ושימושים: 1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים ומגרשי ספורט.
8. אזור מלאכה: אזור זה מיועד למלאכה זעירה ובלתי מזהמת. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית בינוי.

9. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992.

שם האזור, שימושים עקריים	גודל מרש' מיני בדי	קוי בנין במ'				אחוזי בניה/שטח מקסימלי							שם האזור, שימושים עקריים							
		קוי אחורי	קדמי	בין בנינים	בין תשרי	מס' קומות	במ' לדונם	מס' יח' במגרש	מס' יח' נטו/ צפיפות	סר"כ	קרקע	שטחי חבטי		שטחי שרות	שימושים עקריים	שטחי חבטי	מס' קומות	במ' לדונם	מס' יח' במגרש	מס' יח' נטו/ צפיפות
מגורים	0.5	4	כפי תשרי	-	40%	-	35%	5%	30%	40%	2	7.5	2	1	1	1	2	1	1	1
מגורים	0.9	4	כפי תשרי	8	40%	-	35%	5%	30%	40%	2	7.5	2	2	2	2	2	2	2	2
מגורים	0.7	4	כפי תשרי	8	40%	-	35%	5%	40%	40%	1	6.0	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים	1.0	4	כפי תשרי	8	30%	-	25%	5%	30%	30%	1	6.0	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים	0.3	4	כפי תשרי	8	30%	-	25%	5%	25%	30%	2	7.5	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים	0.5	4	כפי תשרי	-	45%	-	40%	5%	30%	45%	2	7.5	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

- *חלקות חקלאיות צמודות למגרשי המגורים.
- **שטח חקלאי מרובך.
- ***היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתואשר ע"י ועדה מקומית.
- ****אסורה כל בניה, פרט למפורט בסעיף 4, פרק ד'.

פרק ה'-נטעית עצים ושמירתם, תשתיות, ניקוח, תיעול ואספקת מים

- 1. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
- 2. ביוב: כל בנין בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב האזורית. היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 3. ניקוח: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח הניקוח של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. הבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח.
- 4. אספקת מים: מי השתיה יסופקו מרשת המים של מקורות בקוי צינורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 5. סילוק אשפה: הפחים ירוקנו אל מיכלים נגררים שמסלול תנועתם יהיה על גבי כבישים ושבילי שרות. המיכלים ירוקנו במחבלה עירונית.

פרק ו'-שונות

1. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'
- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

2. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

3. הפקעות ורישום לצרכי ציבור: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף.

4. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

5. איחוד חלוקה: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הסמונה אישור רשויות התכנון.

6. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. מבנים קיימים: מבנים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. במבנים העומדים בקו בנין צדדי או אחורי 0 מ' לא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן, והגג יתקן לכיוון המגרש בו עומד המבנה.

8. שמורת טבע: היתרי בניה במגרשים מס' 83-93 הקרובים לשמורת טבע "נחל שרף", יוצאו בתאום עם רשות שמורות הטבע.

9. סילוק ערדפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאוסר בתאום עם המועצה האזורית, ככל זאת באחריות היזם.

10. חתימות:

חתימת המבצע

הסוכנות
המחוזית
תל אביב
חתימת היזם והמתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי הכנת תוכנית, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עליונות וזכויות אחרות כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאריך תחילת ההיתר. חתימתנו זו באה במקום הנכסות כל בעל זכות בשטח הידוע לנו ורשות מוסמכת לפי כל הורח וע"פ כל חוקים בעל הקו להגדרת זכויות.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם יעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בהכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו משה הסכם כאמור וע"פ כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטקדה שבט התכנונית.

מינהל הקרקעי ישראל
תאריך: 22.6.97

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חש"ב - 1965
 אישור תכנית מס. 5409...
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום... 23.8.95... לאשר את התכנית.
 סמ"כ לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5409
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 5409
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____