

תאריך: 10/12/05
 מס' תכנית: 105/17/05
 2004937

05.08.2004

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מבואות חרמון
שם ישוב: רמות נפתלי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מס' גע/מק/105 רמות נפתלי המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7576 המאושרת. התכנית בסמכות וועדה מקומית.

1.2 מקום התוכנית: רמות נפתלי.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	778500	צפון:	252000
מספר גושים	חלקות	חלקי חלקות		
גוש 13655	15-2, 29-20, 59-31, 77-61	16-19, 30, 60, 81-78, 87, 91		
	100-95, 102, 104, 105, 107, 111	103, 106, 108, 110, 112, 114-116		
		118, 119, 122		

1.3 שטח התוכנית: 291.586 דונם במדידה גרפית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת"ד 580 נצרת עילית 17105; טל: 04/6558211.

יום התוכנית: קדש נפתלי, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. רמות נפתלי, די"נ מרום הגליל, 13830; טל: 04/6940052 פקס: 04/6959133.

מגיש התוכנית: קדש נפתלי, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

עורך התוכנית: גלעדי גליה אדריכלית, מ.ר. 26763; ת"ד 85 ראש פינה, 12100; טל/פקס: 04/6802444.

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 105/17/05
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 205/05 ביום 18/2/05
 סמנכ"ל תכנון

... ע"ה על אישור תכנית מס' 105/17/05
 ורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5417
 יום 17.7.05

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 7576 רמות נפתלי בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:2500, למטרת הגדרת תחולת התכנית בלבד - מסמך מחייב.
- ג. תכנית זו יש לקרא יחד עם תכנית ג/7576.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05.08.2004	הכנה
19.09.2004	עדכון 1
	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	
87.6	255.312	87.6	255.312	מגורים לחקלאים
12.4	36.274	12.4	36.274	דרך קיימת או מאושרת
100.0	291.586	100.0	291.586	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הגדלת אחוזי הבנייה למגורים ב- 50% ע"ח שטח בנייה עיקרי למחסנים.
- 2.1.2 שינוי קו בנין
- 2.1.3 שינוי גודל מגרש מינימלי
- 2.1.4 הגדלת מספר יחידות הדיור בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית לפי סעיף 62א(א)6 לחוק.
- 2.2.2 שינוי בקו בנין צידי וקדמי לסככות חנייה בלבד, לפי סעיף 62א(א)4 חוק.
- 2.2.3 שינוי שטח מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א)7 לחוק.
- 2.2.4 הגדלת מספר יחידות הדיור בנחלה לפי סעיף 62א(א)8 לחוק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח
מגורים לחקלאים (נחלות)	381,000	160 (80)	

* בסוגרים - מצב קיים

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	- קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת או מופקדת	- קו כחול עבה מקווקו
אזור מגורים לחקלאים	- כתום עם פסים ירוקים אלכסוניים.
דרך קיימת או מאושרת	- חום בהיר
גבול גוש	- קו ירוק עם משולשים
גבול חלקה רשומה	- קו ירוק מקווקו
מס' חלקה רשומה	- מספר ירוק
מס' מגרש	- מספר בתוך עיגול בקו שחור רציף
מספר הדרך	- ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי	- ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	- ספרה ברבע התחתון של העיגול
בתשריט סביבה בלבד:	
גן לאומי	- פסים אלכסוניים בירוק מותחם ירוק

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים לחקלאים:

על פי ג/ 7576.

3.1.2 דרך קיימת או מאושרת:

לפי ג/ 7576.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתכים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושיים) עיקריים	שם מספר / שם מגרש	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	לחלית	קווי בניה			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי ...			צפיפות		
				צדדי	אחורי	קדמי	מועל מפלס בניסה**	מוחת למפלס בניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לניסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטר	יחיד למגרש	יחיד לדונם		
אזור מגורים לחקלאים (נחלות)	2 עד 80, 102	1900	בנייה למגורים	4	לפי 7576/ג	6	18%	-	15%	3%	18%	לפי 7576/ג	3	...	-	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	
				48%	-	30%	-	30%	48%	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג			לפי 7576/ג
			מחסנים		לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	30%	-	30%	-	30%	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג	לפי 7576/ג

* תותר חניה בקו בנין צדדי וקדמי 0 ובתנאי שהמקו יחיה לכיוון מגרש המבוקש ובהסכמת השכן הנוכל בכתב.
 ** יותרו מחסנים בקו בנין צדדי ואחוריים באישור ותחילתם בעל המגרש השכן.

... מסי יחידות המגורים לחלה- עד 2 יחידות כשי מגנים ופרדים. תותר בניית יחידה נוספת כחלק מאחד משני מגני המגורים המותרים.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. סה"כ שטח הבנייה למגורים לא יעלה על 650 מ"ר.
2. השטח הכולל של יחידות הנופש לא יעלה על 200 מ"ר לנחלה.

ב. - תשתיות:

1. מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

4.1 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 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' 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.

4.2 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.

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

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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

2. 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 קווי הבניין 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.

ג. קבלת היתר במגרש, בו קיים מבנה החורג מגבול מגרש למגרש שכן באותו יעוד, תותנה בהריסת חלק המבנה החורג. לחילופין – ניתן להסדיר חריגות מהסוג הנ"ל באמצעות תשריט איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

5. מבנים להריסה:

קבלת היתר במגרש, בו קיים מבנה החורג מגבול מגרש לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, תותנה בהריסת חלק המבנה החורג.

מבנים קיימים החורגים לתחום דרך קיימת או מאושרת ייהרסו עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

מבנים קיימים החורגים לתחום דרך מוצעת או הרחבת דרך ייהרסו עם תחילת ביצוע בפועל של עבודות הרחבת הדרך או עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. פיצוי ושיפוי:

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

9. 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.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **

יזם התוכנית:

קדש נפתח
מושב עובדים להתיישבות
הקולוניאלית סימון
ב. מרום: חגליל טל. 06-6802444

מגיש התוכנית:

גליה - אדריכלות
ראש פינה 12100
טל. פקס: 06-6802444

עורך התוכנית: