

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

תכנית 13602/ג מס' 13602/ג
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 9/2002
 מיום 11.12.2002 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ.

יושב ראש הועדה
 יו"ר הועדה המקומית

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
 שם ישוב: מושב נטועה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 13602 - הגדלת אזור המגורים בתוך נחלה מס' 56 במושב נטועה, המחווה שינוי לתוכניות מס' ג/5409 ו-מג/מק/35/2001 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: מושב נטועה.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 230.575	צפון: 774.300
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
19727	-	מס' 6 הסנים מחוז הצפון

מס' 6 הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 13602/ג
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13.12.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המקומית

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 3.10 דונם, מדוד גרפי

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.

טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית:

מושב נטועה (רחמים רחמים).
 ד.נ. מעלה יוסף. 25165. טלפון: 04/9806150. פקס: 04/9806150.

מגיש התוכנית:

מושב נטועה (רחמים רחמים).
 ד.נ. מעלה יוסף. 25165. טלפון: 04/9806150. פקס: 04/9806150.

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
 טלפקס: 04/8361559.

מס' רשיון: -אדרי רזזה דיאמנט: 36648
 -אדרי רודי ברגר: 36069

הודעה על אישור תכנית מס' 13602/ג
 מורסמה בילקוט חרסומים מס' _____
 מיום _____

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

15-04-2004

נתקבל

"נטועה"
 מושב עובדים להתיישבות
 חקלאית שיתופית בע"מ

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מסי ג/5409 ו-מג/מק/35/2001 המאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
תכנית בינוי רעיונית בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.2002	עדכון 1
06.2003	עדכון 2
02.2004	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים - כתום
אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
דרך מאושרת - חום
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר בתוך עיגול
גבול בין יעודי קרקע בתוך הנחלה - קו שחור מקווקו ועליו S
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
מבנה להריסה - מותחם צהוב
שמורת טבע - משבצות ירוקות באלכסון
יער טבעי לטיפוח - משבצות אדומות

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	0.92	29.68	2.39	77.10
אזור חקלאי	1.47	47.42	-	-
דרך מאושרת	0.71	22.90	0.71	22.90
סה"כ	3.10	100.00	3.10	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הגדלת השטח המיועד למגורים בתוך הנחלה.
- לאפשר הקמת יחידות לאירוח כפרי בשטח מגורים.
- התאמת תכנית הקרקע ואחוזי הבניה המותרים לתכליות המוצעות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע במ"ר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות אירוח
אזור מגורים	600	100	2	8

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

2. מגורים: נועד להקמת שתי יחידות דיור - אחת לחקלאי והשניה לבן ממשיך - וכן מחסן, חניות רכב מקורות ו-8 יחידות לאירוח כפרי. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן וחניות רכב מקורות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הם יוקמו. כמו כן תותר הקמתם של מחסן וחניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שלא יפריע להצבת מחברי תשתית בחזית הקדמית של המגרש ושרוחבם לא יעלה על 4 מ'. שטחם של מחסן, חניות רכב מקורות ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.

סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי: 200 מ"ר לצורך הקמת 8 צימרים.
הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:
1-לכל יחידה כניסה נפרדת מהכניסות למבנה המגורים.
2-פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.
תנאי להוצאת התרי בניה הוא חובת הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבנחלה.
הגדלת אזור המגורים בנחלה אינו מאפשר חלקה נפרדת אלא החלקה תמשיך לתפקד כנחלה.
לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

3. דרך: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשי"ב-1992).

מס' יח' אירוח במגרש	מס' יחיד דיוור במגרש	גובה בניה מקס'	מס' קומות * במי'	סה"כ סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים		אחוזי בנייה/ שטח מקס'		קווי בנין במי'	גודל מגרש מינימלי	שם האזור, שימושים עיקריים			
							שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים				קדמי	אחורי	צדדי
8	2	8.5	2	700	700	100	400 מי"ר	למגורים+ 200 מי"ר לית' אירוח	***	700	**3	4 לפי התש"ו- ריש	3	3	2.39	מגורים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד****

* הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, והגמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** המרחק בין היחידות לאירוח כפרי יהיה לפי תכנית בנייה.

*** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתמאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

**** אסורה כל בנייה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בניתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.

ב. - תשתיות:

- 1. מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2. ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3. ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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') 21 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 300 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. מערכות תת קרקעיות:
- רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.
 - רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

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.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

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

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים התורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

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

5. 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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. **חלוקה:**

7.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

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

8. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו תשובה 10-...
השנייה...
הפונד...
היומ...
הזכר...
במקרה...
לפי...
למען...
בזיו...
הודאה...
הפרת...
כל זכו...
חתימת...

ב(101)

241804

מינהל ניקרקי ישראל
מחוז הצפון

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע :

יזם התוכנית :

מגיש התוכנית :

דיאמונט ברגר
אדרוכלוז ובגני ערים
ת.ד. 6324, חיפה 31066

עורך התוכנית: