

21.12.2004 ת"ב

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

תכנית מס: 13148/ע

הועדה המקומית בשיבתו מס: 5/0002

מיום: 26.05.2002 החליטה להמליץ

על הפקדת התכנית הנקובה לעיני.

אשרור תכנית  
[Signature]

אשרור תכנית  
[Signature]

העדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל  
17-11-2004  
נתקבל

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה  
שם ישוב: נטועה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/13148 - שלב ב' בהרחבת מושב נטועה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5409 המאושרת ולתכנית מס' מג/מק/35/2001 המאושרת.

1.2 מקום התכנית: מושב נטועה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 230.425	צפון: 774.650
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19692	-	5-9
19693	-	66
19717	-	1,8
19718	-	1
19727	-	1,7,9

1.3 שטח התכנית: שטח התכנית הנו כ-56.72 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התכנית:

יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6452373.

מגיש התכנית:

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6452373.

עורכי התכנית:

עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. -אדר' רודי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שמורת טבע ושטח נוף כפרי פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע, שטח משאבי מים.

תמ"א 8: יעוד קרקע: כ-32.32 דונם של שמורת טבע.

ת.מ.מ. 2: יעוד קרקע: שמורת טבע ושטח ישוב כפרי.

תכנית מתאר מקומית: התכנית תואמת לתכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5409 המאושרת, מהווה שינוי לתכנית מס' מג/מק/35/2001 המאושרת, לא משנה את תכנית מס' ג/752 המאושרת, תואמת את תכנית מס' ג/6364 המופקדת וגובלת עם תכנית מס' ג/12094. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

הודעה על אישור תכנית מס. 13148/ע  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3388  
מיום 2.4.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה ותשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 13148/ע  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 17.11.04 לאשר את התכנית.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. ג.נספח נופי - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
5.2000	עדכון 1
4.2002	עדכון 2
7.2002	עדכון 3
10.2004	

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- אזור מגורים - כתום
- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
- דרך מוצעת - אדום
- דרך מאושרת - חום בהיר
- 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 שחור קטן
- גבול תכניות החלות על השטח - קו כחול מקוקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- שמורת טבע לפי תמ"א 8 - משבצות ירוקות באלכסון
- יער טבעי לטיפוח לפי תמ"א 22 - משבצות אדומות
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר רצועת הדרך)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	17.52	30.89	36.54	64.42
שטח פרטי פתוח	29.68	52.33	10.59	18.67
אזור חקלאי	1.63	2.87	-	-
דרך מוצעת	-	-	1.70	3.00
דרך מאושרת	7.89	13.91	7.89	13.91
סה"כ	56.72	100.00	56.72	100.00

הלשכה המחוזית לתכנון  
 מינהל מחוז הצפון  
 משרד הפנים

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- הרחבת מושב נטועה ב- 10 יחידות דיור בנוסף ל- 30 היחידות המאושרות בתכנית ג/5409, כך שסה"כ קיבולת יחידות הדיור בתכנית הינה 40.
- מתן אפשרות לבנות יחידות לאירוח כפרי או משרד במגרשי מגורים.
- הקלה מתמ"א 8.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח למגורים ודרך ומאזורחקלאי למגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע, הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מס' יח' אירוח
אזור מגורים	*10,000	40	80

\*מתוכם 7,750 מ"ר מאושרים מכוח תכנית מס' ג/5409 המאושרת.  
בתכנית ג/5409 אושרו 147 יח"ד ובתכנית ג/13148 מוצעות 40 יח"ד שמתוכן 30 יח"ד אושרו כבר בתכנית ג/5409. סה"כ:  $157 = 147 + 10$

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- כללי:** 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 הבנין. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
- אזור מגורים:** תותר הקמת יחידת מגורים אחת, מחסן וחניית רכב מקורה בכל מגרש. מחסן וחניית רכב מקורה יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם. שטחם של מחסן, מרחב מוגן, מרתף (עד גובה 2.2 מ') וחניית רכב מקורה ייחשבו כחלק משטחי השירות. תותר בנייתו של מבנה המשמש לחניית רכב מקורה ו/או למחסן בקו בנין קדמי = 1 מ' בתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ושרחב החזית הפונה לדרך לא יעלה על 3 מ'. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה זה ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, בתאפשר הקמתם של מבני לחניית רכב מקורה ו/או מחסן בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.  
ניתן יהיה לבנות גם עד שתי יחידות לאירוח כפרי בכל מגרש, בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. היתרי בניה יוצאו בתנאי התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישור משרד התיירות.  
במגרשים 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 129-144 מבנה המגורים הראשי יבנה עד 30 מ' מקו המגרש הקדמי. בשטח שמעבר לכך תותר רק הקמת שתי יחידות לאירוח כפרי.  
לחילופין תותר הקמת משרד לבעל מקצוע חפשי כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים, בשטח מרבי של 50 מ"ר ברוטו, שטחו של המשרד ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.  
השילוט במגרשי המגורים יהיה אחיד ולשבועות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- שפ"פ:** בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מבני תחנות טרנספורמציה ומעבר תשתיות. מבני תחנות טרנספורמציה יאושרו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
- דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

שם האזור, שימושים עיקריים	גודל מגרש מניי בדי	קווי בנין במי	צדדי	אחורי	קדמי	אחוזי בנייה/שטח מקסי	מתחת מפלס בניסה	עומקים	שירות	תכ-סית קר-קע	סה"כ	גובה בנייה מקסי	גובה נטו/מס' יחיד/זדום	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	הערות
מגורים	0.7	3.0	4.0	3.0	7/5.0 לפי תש-ריט	300 מ"ר	**	250 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	300 מ"ר	***2	8.5	1	1	2	****
דיר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*****
פרטי פתוח	0.20	3.0	3.0	3.0	7/5.0 לפי תש-ריט	50 מ"ר	-	50 מ"ר	-	50 מ"ר	50 מ"ר	1	4.5	-	-	-	*****

\* גובהו המקסימלי של מבנה יימודד מפני קרקע טבעית או חפורה,הנמוכה מבין השתיים,מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
\*\* בטמכותה של העודה המקומית להעביר אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בבואה להוציא חיתרי בנייה,בתנאי שחטח"כ יישמר.  
\*\*\* במקרים בהם הסטנדרט תאפשר זאת, תותר בנוסף בניית קומת מרתף בגובה נטו מרב של 2.20 מ'.  
\*\*\*\* מספר מבנים במגרש = 2. בנוסף ליחידת המגורים תותר הקמתן של שתי יחידות לאירוח כפרל. בגודל 40 מ"ר כל אחת או לחלופין משוד לבעל מקצוע תפשי בגודל 50 מ"ר. סה"כ השטח המותר לבניה במגרש יהיה על פי המצוין בטבלה לעיל.  
\*\*\*\*\* אסורה כל בנייה,פרט לנקבע ברשימת ההתכליות. חיתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בניני שתאושר ע"י העודה המקומית.  
\*\*\*\*\* 50 מ"ר תם השטח המקסימלי לבניה בעוד זה בכל התכנית.

**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 לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם 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 בנייתם 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 החוראות 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 לאורך 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, גידור וקירות תומכים.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה 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 15% 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.
- ז. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- ח. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.

**ב. - תשתיות :**

1. **מיס :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 וכן חיבור בפועל למאסף הביוב הצפוני ולמתקן הטיפול האזורי המאושר.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

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 אווריים 1.5 מ'.  
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.
  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.
  3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
  4. מערכות תת קרקעיות :  
- רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים.  
- רשת החשמל : כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (תל"ב) יהיו תת קרקעיים.  
- ארונות המונים (פילרים) לחשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.  
- מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל, פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.  
- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.  
- תחנות הטרנספורמציה תהינה במבנה בנוי וימוקמו בשטחים המיועדים לשטח פרטי פתוח, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרנספורמציה הדרושות.
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 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
  - 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
  - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. **הפקעות:**

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

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה:** היטל 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.
7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
9. **מניעת מטרדים:** לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים. מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעילות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי בתקנים מחמירים. מבני יחידות האירות והמשרדים ימוקמו באופן שיצומצמו מפגעי רעש וזיהום פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידוד הן ע"י אמצעים פיסיים או ע"י מיגון אקוסטי. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהינה רשאיות לצמצם - עפ"י שיקול דעתן המקצועי - את כמות היחידות לאירוח המרבית למגרש ו/או להגדיל קווי בנין, במידה וכתוצאה מן הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרו מטרדים למגרשים שכנים, ו/או ליחידות האירוח ו/או המשרדים. במידה ויתברר כי קיים מטרד רעש או זיהום, על היום לבצע בדיקה מתאימה ולטפל בהקדם במטרדי הרעש ו/או הזיהום ובמניעתם.
10. **מנגנון קיבולת יח' אירוח:** על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע התוכנית. לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת יחידות האירוח, יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית בוועדה המחוזית.
11. **היתרי בניה:** לא יינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון לביוב.

פרק 4 - מימוש התכנית

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

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות זרהות תכנית. מתנאי שני סדרה סקראית עם רשויות התכנון המוסמכות.

התינתני היתר יצרכי תכנון נוסף או נג' כפי להודיע כל זכות ליוזם התכנית או לכל גוף אחר נחשב התכנית כל עוד לא הוקצת התקציב ונתיב תכנון תכנית התכנית כל עוד לא בניקום מסמכים כל עוד לא תוכן תכנון וזמן כל העית מוסמכות, לנין כל איזה תוקף כל יום.

לנין מסר מסר מוצאת כל יום לנין או תוכן על זכות הסכם בגין השטח לנין מתכננת או מתכננת על זכות הפרה או הודאה בקיום הפיקו האמור שאי תינתן על זכות תשלום כולל הפרתו על פי זכות הפיקו על פי המידע המיועד בטסת, ואז על כל זכות אחרת תינתן על זכות הפיקו האמור על כל דין שכן מתיתנו ניתנת את זכות טכנולוגיה טכט תכנונית.

מינהל ניקרקעי ישראל  
סחוז הצפון

תאריך: 8/12/04

**בעל הקרקע:**

**יזם התכנית:**

**מגיש התכנית:**

דיאמונט ברגר  
אדריכלות ומעני ערים  
7.5, 6324, חיפה 21062

**עורך התכנית:**