

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה
תוכנית מס' גע/מק/012 רמות נפתלי מגרש 19

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

19-06-2005

רמות נפתלי (נ.צ.מ 778:850 , 252:225)

שינוי חלקי לתכנית מס' ג/ 7576 שנוי קו בנין

מחוז: הצפון

נפה: צפת

מקום

תחום שפוט מוניציפאלי: מבואות חרמון

גוש: חלק מגוש 13655

חלקה: חלק מחלקה 1

מגרש: 19

קנה מידה: 1: 500

שטח התוכנית: 4.25 דונם (לפי מידה ממוחשבת)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה נצרת עלית

יוזם ומגיש התוכנית: אחיון עמרם
רמות נפתלי 03831 טל' - 6941944-04

עורך התוכנית: בריק-תכנון אדריכלי וביגוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה
טלפקס: 6941095-04 פלא פון 546116 - 050

הודעה על אישור תכנית מס' 02/ג/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5572
מיום 31.8.06

ספטמבר 2003

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 02/ג/16
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2004008 ביום 15/10/04
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הוועדה
 אהרון יוסף

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית גע/מק/012 המהווה שינוי חלקי לתכנית מס' ג/7576 שנוי בקו בניין ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

רמות נפתלי (נ.צ.מ 778:850 , 252:225)

1.3 שטח התכנית

4.25 דונם (לפי מידה ממותשבת).
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע
יזום ומגיש התכנית
עורך התכנית

מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית
אחיון עמרם רמות נפתלי 03831 טל' 6941944-04
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 6941095-04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו תואמת את תכנית מתאר רמות נפתלי ג/7576 למעט השנוי בקו הבניין.
הוראות תכנית ג/7576 הנ"ל תקפות למעט השינוי בקו הבניין, תכנית זו יש לקרוא יחד עם תכנית ג/7576.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:500.
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	מרץ 2000
עדכון 1	ספטמבר 2000
עדכון 2	ספטמבר 2001
עדכון 3	נובמבר 2001
עדכון 4	ספטמבר 2003

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	קו שחור מרוסק	קו בנין קיים
4.	קו אדום מרוסק	קו בנין מוצע
5.	קו ירוק עליו משולשים	גבול גוש
6.	קו שחור עם עיגול ומספר בתוכו	גבול חלקה ומספרה
7.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
8.	שטח צבוע כתום עם קווים אלכסוניים ירוקים	אזור מגורים לחקלאים
9.	מס' עליון	מס' דרך
10.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
11.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
11.53	11.53	0.49	0.49	דרך קיים
88.47	88.47	3.76	3.76	אזור מגורים לחקלאים
100%	100%	4.25	4.25	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שנוי בקו בנין צדדי מזרחי לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים לחקלאים (שטח צבוע כתום עם קווים ירוקים אלכסוניים).
שטח צבוע כתום עם פסים ירוקים אלכסוניים יישמש לבניית מבנה מגורים עבור חקלאים חברי המושב, הכל עפ"י הוראות תכנית המתאר ג/7576 של רמות נפתלי למעט קווי בנין צדדיים.

3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)
הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
	ס"כ %	לכיסה הקרקע (תכסיה)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
גובה במ' קומות	סה"כ %	לכיסה הקרקע (תכסיה)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי	
***	***	***	***	***	***	***	6.0 **	6.0	0 **	2400	אזור מגורים לחקלאים	

* במגרש 19 קו בנין צדדי מזרחי שווה אפס עבור מבנים קיימים בלבד, וכל בניה מוצעת קו בנין יהיה 4.0 מ', קו בנין מערבי שווה 4.0 מטר.

** קו בנין קדמי או צדדי אפס רק עבור סככות לחניה ובהסכמה בכתב של השכן באותו צד.

*** עפ"י הוראות תכנית ג/7576 הן עבור אזור מגורים לחקלאים והן עבור מבנה עזר.

3.3 הוראות נוספות

א. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:-
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים
סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות
המבנים

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור
מהנדס הרשות המקומית

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית
ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית
ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית
קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן
היתר בניה רק

במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל,
לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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.

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר
שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר
התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

חלקות הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק הת"ב.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

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

3. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודה עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל. ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה בשטח 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. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6. הוראות ה"א:

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

7. כבוי אש:

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

8. רישום:

תוך חודשים 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.

9. פיצוי ושפוי:

זם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי וזו או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

קדש ופרתלי
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

בריק נחמד
אדריכל
רישיון 35373
מגדל שבת ר. הנגל