

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מעלה הגליל  
 תכנית מס' 14828/ג  
 מס' 619.004  
 החליטה להמליץ  
 28.6.04  
 מועדון התכנון והבניה  
 יושב ראש הועדה

-1-

מחוז הצפון

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/14828 - שינוי יעוד קרקע לאזור תירות ונופש במושב נטועה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5409 המאושרת.

1.2 מקום התכנית: מושב נטועה.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 230.625	צפון: 774.075
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19694	-	1,3
19716	-	1,5
19727	-	1, 4, 5, 7
19729	-	1,2

1.3 שטח התכנית: שטח התכנית הנו כ- 23.11 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

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

יזם התכנית: רחל ועמוס כהן - ד.ג. מעלה יוסף. טלפון: 04/9806144. פקס: 04/9806144.

מגיש התכנית: רחל ועמוס כהן - ד.ג. מעלה יוסף. טלפון: 04/9806144. פקס: 04/9806144.

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

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14828/ג  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 28.6.04 לאשר את התכנית  
 יושב ראש הועדה המקומית לתכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 14-12-2006  
 שם ק"מ

הועדה על אישור תכנית מס' 14828/ג  
 מועדון התכנון והבניה  
 מס' 5633  
 26.2.07

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי מים.

תמ"א 35 – התכנית תואמת להוראות תמ"א 35. הגדרה לפי תשריט מרקמים: מרקם שמור משולב. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים.

תמ"א 22 - התכנית עולה על כ- 1.46 ד' של יער טבעי לטיפוח.

תמ"א 3 - מבוקשת הקלה בקו הבניין של דרך אזורית מס' 899 מ- 80 מ' מהציר ל- 60 מ' מהציר לפי שינוי מס' 7 לתמ"א 3.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

תכנית מתאר מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תכנית מפורטת מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5409 המאושרת.

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

### 1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:500, 1:250 - מסמך מנחה, פרט לעקרונות המחייבים של תכנית בינוי, המפורטים בסעיף 3.3, עקרונות מחייבים של נספח הבינוי, בעמוד 7 בתקנון.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
06.2004	הכנה
10.2004	עדכון 1
1.2005	עדכון 2
11.2005	עדכון 3
04.2006	עדכון 4
12.2006	עדכון 5

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

אזור תיירות ונופש - צהוב מותחם חום  
 שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק  
 קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון  
 דרך מוצעת - אדום  
 דרך מאושרת - חום  
 יער טבעי לטיפוח עפ"י תמ"א 22 - משבצות אדומות  
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
 גבול חלקה - קו ירוק מלא  
 גבול מגרש - קו שחור מלא  
 מספר חלקה - מספר ירוק  
 מספר מגרש - מספר שחור  
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
 ציר של דרך ראשית - קו ונקודה באדום  
 קו בניין - קו אדום מקווקו  
 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:**

שטח האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור תיירות ונופש	-	-	14.90	64.47
שטח פרטי פתוח	1.62	7.01	3.62	15.66
קרקע חקלאית	15.80	68.37	-	-
דרך מוצעת	-	-	0.36	1.57
דרך מאושרת	4.23	18.30	4.23	18.30
יער טבעי לטיפוח עפ"י תמ"א 22	1.46	6.32	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>23.11</b>	<b>100.00</b>	<b>23.11</b>	<b>100.00</b>

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

**2.1 מטרות התכנית:** - לאפשר הקמת מלונית כפרית במושב נטועה.  
 - בקשה להקלה בקו בניין של דרך אזורית מס' 899 מ- 80 מ' מהציר  
 ל- 60 מ' מהציר לפי שינוי מס' 7 לתמ"א 3.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**  
 - שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לאזור לתיירות ונופש, שטח פרטי פתוח ודרך ומשטח פרטי פתוח לאזור לתיירות ונופש.  
 - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.  
 - קביעת הוראות בניה.  
 - קביעת הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות אכסון
תיירות ונופש	*1,474.8	24

\* כולל יחידות הנופש ושטחים נלווים לשירות הנופשים.  
 חישוב השטח העיקרי נעשה על לפי חוברת "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של מדינת ישראל-משרד התיירות ומנהל הפיתוח, בהתאם לפרוגרמה של מילונית סוויטות כפרית ברמה A.

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 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 בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**2. תיירות ונופש:** נועד להקמת מלונית כפרית על מתקניה, אשר תכלול, בין היתר: 24 יחידות אכסון, חדר מבואה וקבלה, משרדי הנהלה, טרקלין, מסעדה/חדר אוכל, שירותים ציבוריים, שירותי ומלתחות לעובדים, חדר למשק בית ולובנה, מטבח ומחסן מזון, מחסנים כללים וחדר אחזקה, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, בריכות שחייה, ברכות עיסוי, שבילים, מקלטים ומרחבים מוגנים, רחבות התכנסות, מתקני תשתיות הנדסיות וחניות.  
 היתרי בניה יוצאו בתנאי של התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, וכן על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**3. שטח פרטי פתוח:** נועד לנטיעות שיהוו חייץ בין אזור התיירות והנופש לבין הדרך הארצית ושטחים אחרים הסמוכים לו. אסורה בהם כל בניה.

**4. 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 הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

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

הערות	מס' יח' איכסון במגרש	גובה בנייה מקסי'		אחוזי בנייה/ שטח מקסי'							קווי בניין במי'				גודל מגרש מ"י	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' קומות	מס' בניי*	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	מ"י		
***	24	5.5	1	1689.6 מ"ר	1689.6 מ"ר	214.8 מ"ר	1474.8 מ"ר	**	1689.6 מ"ר	3.0	5.0	3.0	3.0	14.0	תירות ונופש	
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח פרטי פתוח	
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זרד	

\* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \*\*ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.  
 \*\*\*היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בנייה שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בנייה למלונות כפרית יהיה אישור של משרד התירות.  
 \*\*\*\*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.
  4. כתנאי למתן היתרי בניה תוכן תכנית נופית על ידי אדריכל נוף בהתייעצות עם משרד לאיכות הסביבה אשר תכלול: אמצעים למזעור עבודות עפר וחציבה, שילוב המבנים בטופוגרפיה הקיימת ותכנון גינון. התכנית הנופית תהווה נספח מחייב.
  5. לפחות 30% משטח התכנית ישארו מגוננים באופן שיאפשר את ניקוז השטחים המבונים וחילחול הנגר העילי אל תת הקרקע.
  6. על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן וחוק שמירת הניקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים לתושבי נטועה הנובעים מיישום התוכנית, תוטל האחריות לביצוע מיגון אקוסטי על בעלי המקום.
  7. דרך גישה תתבצע דרך היישוב נטועה בלבד ולא תותר הכשרת דרך מהכביש האזורי.
  8. סילוק פסולת ועודפי עפר:
- א. שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.  
ב. תנאי למתן היתר בנייה יהווה הוכחת הסדר פינוי עודפי העפר והחציבה ופסולת הבניין לאתר מוסדר עפ"י אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.  
ג. יש לסלק את פסולת הבניין עם תום העבודות במקום ולשקם נופית את שולי המקום.

#### נטיעת עצים ושמירתם:

1. מיני העצים שיישתלו באזור השיקום יהיו מינים אזוריים בלבד, כמו- אלון מצוי, אחירותם, לבנה רפואי וכל מין שיומלץ ע"י אדריכל הנוף.
2. 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.
3. יש לשמור את העצים הקיימים במידת האפשר ו/או להעתיקם לסביבה הקרובה, בהנחיית קק"ל.

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 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:  
עקרונות מחייבים של נספח הבינוי:

1. ריכוז המבנים יבוצע החל מחלק האתר הצמוד ליישוב.
2. פיתוח האתר בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית על מנת לצמצם עבודות עפר.
3. הגישה אל הבקתות תתבסס על שביל גישה ברוחב מינימלי, על מנת לצמצם בעבודות עפר.
4. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
5. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור.
6. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
8. באזור תיירות ונופש המבנים יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. לפחות 30% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האכסון.
9. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתוך המתחם ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים הראשיים במשך כל הלילה.
10. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
11. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
12. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
13. תינתן תשומת לב מכסימלית לפיתוח השטח תוך מזעור הפגיעה בשטח הגובל.
14. סילוק פסולת ועודפי עפר:
  - א. שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה יהווה הוכחת הסדר פינוי עודפי העפר והחציבה ופסולת הבניין לאתר מוסדר עפ"י אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
  - ג. יש לסלק את פסולת הבניין עם תום העבודות במקום ולשקם נופית את שולי המקום.

**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 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') 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 האנכים 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.

- תחנות הטראנספורמציה תהינה במבנה בנוי.

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. 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 תכנית 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.



**3. רישום:**

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

**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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. כיבוי אש:**

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

**8. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**פרק 4 - מימוש התכנית**

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

