

200789

31.05.2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מבואות הרמון

שם ישוב: רמות נפתלי

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 14385

שינוי לתכנית מתאר ג/7576 רמות נפתלי בתוקף ולתכניות מפורטות ג/4931, ג/12631, ג/8982, גע/מק/105 ו- גע/מק/42, גע/מק/008 המאושרות.

מס' נחלות רשומות בישוב - 115 נחלות

- מס' יח"ד בתחום התכנית, מצב קיים - 152 יח"ד
- מס' יח"ד בתחום התכנית, מצב מוצע - 267 יח"ד
- מס' יח"ד ארוח בתחום התכנית, מצב מוצע - 645 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14385/7
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.8.08 לאשר את התכנית
 חתום: חצל גדזי
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14385/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5840
 מיום 18.8.08

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מסי' ג/ 14385 רמות נפתלי המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7576 המאושרת ולתכניות מפורטות ג/4931, ג/12631, ג/8982, גע/מק/105, גע/מק/042, גע/מק/008, גע/מק/012 ו- גע/מק/078.

1.2 מקום התוכנית: רמות נפתלי.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	266775	צפון:	199350
מספר גושים	חלקות	חלקי חלקות		
גוש 13656		9, 12, 14, 15, 41, 44, 50, 51		
גוש 13655	2 עד 124			

1.3 שטח התוכנית: 660.80 דונם במדידה גרפית

1.4 בעלי עניין:

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

יזם התוכנית: קדש נפתלי, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. רמות נפתלי, ד"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.

יועץ תחבורה: לוי שטרק מהנדסים יועצים ת"ד 9833, חיפה, 31098; טל: 04/8527722 פקס: 04/8553654.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכניות מפורטות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7576 רמות נפתלי בתוקף, לתכניות המפורטות המאושרות ג/4931, ג/12631 ג/8982, גע/מק/008, גע/מק/105 ו- גע/מק/42 ולתכניות המופקדות גע/מק/078 ו- גע/מק-012. 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 18 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
15.08.2003	הכנה
25.01.2004	עדכון 1
20.09.2004	עדכון 2
10.12.2004	עדכון 3
22.09.2005	עדכון 4
31.05.2006	עדכון 5
30.08.2006	עדכון 6
27.01.2008	עדכון 7
01.05.2008	עדכון 8

1.8 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 א | - כתום בהיר. |
| אזור תעסוקה משקית | - כתום בהיר עם פסים ירוקים אלכסוניים. |
| אזור מגורים ב - קהילתי | - תכלת. |
| דרך קיימת או מאושרת | - חום בהיר |
| דרך מוצעת או הרחבה | - אדום |
| דרך לביטול | - קוים אדומים אלכסוניים |
| דרך גישה | - חום עם פסים אלכסוניים ירוקים |
| דרך משולבת וחנית | - אדום עם פסים אלכסוניים ירוקים |
| שביל הולכי רגל | - צהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים |
| שטח למבני ציבור | - חום מותחם חום כהה |
| שטח ציבורי פתוח | - ירוק בהיר |

- אפור מותחם אפור כהה
- צהוב מותחם חום כהה
- צהוב עם פסים אלכסוניים חומים מותחם חום כהה
- ירוק עם פסים אלכסוניים חומים
- צהוב עם קוים אלכסוניים מוצלבים בירוק
- פסים אלכסוניים סגול וכתום לסרוגין
- קוים אלכסוניים מוצלבים בוורוד
- פסים אלכסוניים ירוקים
- קו ירוק עם משולשים
- קו ירוק מקווקו
- מספר ירוק
- קו שחור מקווקו
- קו שחור רציף
- מספר בתוך עיגול בקו שחור רציף
- ספרה ברבע העליון של העיגול
- ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
- ספרה ברבע התחתון של העיגול
- קו אדום מקווקו בקו נקודה
- קו כחול מקווקו בקו נקודה
- קוים אלכסוניים מוצלבים בירוק מותחם ירוק
- קוים אלכסוניים מוצלבים בירוק בהיר מותחם ירוק בהיר

- כתום כהה עם פסים ירוקים אלכסוניים.
- כתום כהה מותחם ירוק.
- ירוק מותחם ירוק כהה
- ירוק מותחם חום כהה
- חום מותחם ירוק כהה

- אדום כהה עם פסים ירוקים אלכסוניים.
- פסים אלכסוניים בתכלת מותחם תכלת
- כחול בהיר.
- קוים אלכסוניים מוצלבים בכתום מותחם כתום

אזור מסחרי
אזור קיט ונופש
אזור תיירות משולב מבני ציבור

אזור ספורט משולב מבני ציבור
בית עלמין

אזור למתקני שידור
שטח למתקנים הנדסיים
אזור חקלאי

גבול גוש

גבול חלקה רשומה

מס' חלקה רשומה

גבול מגרש קיים לביטול

גבול מגרש

מס' מגרש

מספר הדרך

קו בנין

רוחב הדרך

קו בנין לאזור מגורים א'

קו בנין לאזור תעסוקה משקי

גן לאומי (עפ"י תמ"א 8)

יער נטע אדם קיים (עפ"י תמ"א 22)

בתשריט מצב קיים בלבד:

אזור מגורים לחקלאים
אזור מגורים לחקלאים בן ממשך
שטח פרטי פתוח
אזור ספורט ונופש
שטח לבנייני משק

בתשריט סביבה בלבד:

אזור חקלאי מיוחד
מתקני מים - מקורות
תעלה
יער טבעי לטיפוח (עפ"י תמ"א 22)

1.10 טבלת שטחים:

האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית
מגורים א	2.160	0.3	194.420	29.3
אזור תעסוקה משקית	-	-	139.560	21.1
מגורים ב - קהילתי	28.430	4.3	29.440	4.5
מגורים לחקלאים	255.300	38.7	-	-
מגורים לחקלאים בן ממשיך	64.830	9.8	-	-
דרך קיימת או מאושרת	93.740	14.2	106.947	16.2
דרך מוצעת או הרחבה	-	-	26.347	4.0
דרך גישה	28.480	4.3	4.215	0.6
דרך משולבת וחניות	0.300	0.0	0.280	0.0
שביל הולכי רגל	-	-	1.315	0.2
שטח לבניני ציבור	10.580	1.6	13.139	2.0
שטח פרטי פתוח	6.860	1.0	-	-
שטח ציבורי פתוח	55.590	8.4	31.578	4.8
אזור מסחרי	5.240	0.8	5.179	0.8
אזור קייט ונופש	1.270	0.2	1.294	0.2
אזור תיירות משולב מבני ציבור	5.650	0.9	5.673	0.9
אזור ספורט	15.020	2.3	-	-
אזור ספורט משולב מבני ציבור	-	-	24.830	3.8
בית עלמין	3.440	0.5	3.501	0.5
שטח למתקני שידור	2.120	0.3	1.738	0.3
שטח למתקנים הנדסיים (ביוב)	-	-	0.676	0.1
אזור חקלאי	81.750	12.4	70.667	10.7
שטח לבניני משק	0.040	0.0	-	-
סה"כ	660.80	100.0	660.80	100.0

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הגדלת מספר מגרשי המגורים (הנחלות) בישוב עד ל- 115 נחלות, בהתאם לפרוגרמה מאושרת.
- 2.1.2 פיתוח רמות נפתלי באמצעות הגדלת האוכלוסייה, פיתוח וגיוון הבסיס הכלכלי וחיווק התשתיות תוך שמירה על האופי הכפרי ושילוב עם הסביבה, ברוח תכניתה של הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר, רמות נפתלי - כפר 2000.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 הגדלת מספר מגרשי המגורים במושב
- 2.2.2 חלוקת מגרשי המגורים לאזור מגורים ואזור תעסוקה משקית-
- 2.2.3 הגדלת אחוזי הבנייה למגורים
- 2.2.4 תוספת יחידת מגורים למגרש
- 2.2.5 קביעת הוראות להקמת יחידות נופש ועסקים קטנים באזורי המגורים
- 2.2.6 התאמת שטחי ציבור ליישוב בגודל של עד 300 משפחות
- 2.2.7 הסדרת מערכת הדרכים בישוב והתאמתה לשכונות הקהילתיות המתוכננות.
- 2.2.8 הסדרת אזור חנייה לבית העלמין
- 2.2.9 קביעת שטחים למתקנים טכניים ולמקלטים עפ"י מצב קיים ומתוכנן
- 2.2.10 קביעת הוראות למתן היתרי בנייה לכל אחת מהתכליות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' אירוח	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
575	(152) 230	68800 מ"ר	מגורים א' (נחלות)
74	37	עפ"י הוראות תכנית ג/ 12631	מגורים ב
		71050 מ"ר	תעסוקה משקית
		3942 מ"ר	מבני ציבור
		כ- 315 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
		1554 מ"ר	מסחר
		לפי ג/ 8982	קלט ונופש
		לפי ג/ 12631	תיירות משולב מבני ציבור
		כ- 6205 מ"ר	ספורט משולב מבני ציבור
		70 מ"ר	בית עלמין
		כ- 174 מ"ר	מתקני שידור
		20 מ"ר	מתקנים הנדסיים

* בסוגריים - מצב קיים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

3.1.1. אזור מגורים א מיועד להקמת בתי מגורים; מספר יחידות הדיור לנחלה - עד 2 יחידות בשני מבנים נפרדים, ויחידת הורים נוספת בגודל של עד 55 מ"ר כחלק מאחד משני מבני המגורים המותרים. יותרו חנייה מקורה ומחסן (בצמוד או שלא בצמוד לבית המגורים).

ישמש לבניית מבני תעסוקה ומבני עזר, לשימושים המפורטים להלן:
 - הקמת סדנאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ועסקים קטנים, כחלק מבית המגורים או במבנה נפרד, כמפורט בסעיף 3.3.1 להלן.

- יחידות אירוח כחלק מבית המגורים או במבנה נפרד, כמפורט בסעיף 3.3.2 להלן.
- 3.1.2 **אזור תעסוקה** משקית להלן: ישמש לבניית מבני תעסוקה, מבני משק ומבני עזר לשימושים המפורטים להלן:
- הקמת סדנאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ועסקים קטנים כמפורט בסעיף 3.3.1 להלן.
 - יחידות אירוח כמפורט בסעיף 3.3.2 להלן.
 - עסקים נלווים לחקלאות: שיווק ועיבוד תוצרת חקלאית כמפורט בסעיף 3.3.3 להלן.
 - מבני משק חקלאי ומבני עזר בכפוף להוראות תכנית מחוזית למבנים חקלאיים מס' ג/6540.
 - לא תותר בנייה חדשה של לולים, אורוות, רפתות, דירים או מכלאות לבעלי חיים מכל סוג שהוא.
 - במקרים בהם לא ניתן למקם את בית המגורים הנוסף באזור מגורים א', תותר בניית בית מגורים שני, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובסמוך ככל האפשר לאזור המגורים.
- 3.1.3 **אזור מגורים ב** עפ"י הוראות תכנית ג/12631.
- 3.1.4 **אזור מסחרי** ישמש להקמת מבנים למטרות מסחר, אחסון והנהלה.
- 3.1.5 **שטח למבני ציבור** ישמש להקמת מבני ציבור לשימוש הישוב, כהגדרתם בסעי' 188 לחוק, לרבות מוסדות חינוך, דת, בריאות, התקהלות והנהלת הישוב, מקלטים ומגרשי משחקים.
- 3.1.6 **שטח למתקני שידור** מבנים ומתקנים הקשורים למתקני שידור וקליטה, טלוויזיה בכבלים ותקשורת לוויינים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה והגופים הנוגעים בדבר, כפי שייקבעו מעת לעת.
- 3.1.7 **אזור קיט ונופש** עפ"י הוראות תכנית ג/8982.
- 3.1.8 **אזור תיירות משולב** עפ"י הוראות תכנית ג/12631.
- מבני ציבור**
- 3.1.9 **בית עלמין** ישמש לצורכי קבורה, מבני עזר לצורכי קבורה ואזכרות, מבני שרות ומשרדים לצורכי בית העלמין ולדרכים ולחניות המיועדים לשרת צרכים אלו, בהתאם להוראות תמ"א 19.

3.1.10 אזור ספורט משולב

ישמש להקמת מבני ציבור כמוגדר בסעיף 3.1.4 לעיל, למגרשי

מבני ציבור

ולמתקני משחקים וספורט, אולם ספורט, בריכות שחייה ומבני שירותים לני"ל.

תותר הקמת בית קפה/מזנון/מסעדה לשימוש באי האזור ובאישור מהנדס הועדה.

3.1.11 שטח ציבורי פתוח

ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, עלילים ודו-תכליתיים, מתקני נוי, מתקני ספורט ומגרשי משחק, סככות המתנה וצל, תיאטרון פתוח, מצפורים, מעבר למערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, תקשורת, מים וכו') ומתקנים טכניים.

3.1.12 שטח למתקנים הנדסיים

מבנים ומתקנים הנדסיים המהווים חלק ממערכת התשתית לביוב.

3.1.13 שטח לדרך

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.14 שטח לדרך משולבת

עפ"י הוראות תכנית ג/8982.

וחניות.

3.1.15 שביל הולכי רגל

ישמש למעבר הולכי רגל, שבילים, מדרגות ורמפות, מעבר תשתיות, וגינון.

3.1.16 אזור חקלאי

ישמש לעיבודים חקלאיים בלבד, כחיץ ירוק וללא ריסוסים בשטחים הסמוכים לבתי המגורים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 עסקים קטנים ויזמות באזור מגורים א' ובאזור תעסוקה משקית.

3.3.1.1 היתר בנייה לעסקים קטנים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד', באישור המשרד לאיכה"ס והרשויות המוסמכות לכך.

3.3.1.2 עסקים קטנים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:

- גלריות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית
- "משפחתונים" לגיל הרך ו"צהרונים" לגילאים הבוגרים
- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו וכד'
- יוזמות על בסיס מחשוב, בניית אתרי אינטרנט וכד'
- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד
- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'.

3.3.1.3 תותר הקמת בית קפה או מסעדה עד ל- 30 סועדים בתחום הנחלה בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכינרת. מסעדות בהיקף גדול מהאמור תותרנה רק באזור המסחרי ו/או בשטח המשולב לספורט וציבור ו/או בשטח המשולב תיירותי/ ציבורי.

3.3.1.4 תנאי להיתר לעסק כני"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה.

3.3.1.5 השטח הכולל של עסקים קטנים לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים באזור בו נבנה.

3.3.2 יחידות נופש ויזמות תיירותיות באזור מגורים א' ובאזור תעסוקה משקית.

3.3.2.1 היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים.

3.3.2.2 יחידת נופש הנה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצרופים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף

יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקורים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כנ"ל.

3.3.2.3 שטח יחידת הנופש לא יקטן מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

3.3.2.4 השטח הכולל של יחידות הנופש לא יעלה על 200 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים באזור בו נבנה.

3.3.2.5 מס' מקסימלי של יחידות נופש לנחלה יהיה 5 יחידות.

3.3.2.6 תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים.

3.3.2.7 לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30% מסך כל הקבלת ליישוב, אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת תשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.

3.3.2.8 תותר פעילות משלימה ליחידות הנופש כמו הסעדה לנופשים, חדר הסבה, בריכת שחייה וכו'. שטח הבנייה לפעילויות המשלימות לא יעלה על 50 מ"ר לנחלה. בריכת שחייה תחויב בגידור ובאישור משרד הבריאות.

3.3.2.9 תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, מלווה בחו"ד יועץ תחבורה; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי.

3.3.3 עסקים נלווים לחקלאות באזור תעסוקה משקית

3.3.3.1 היתר בנייה לייצור, עיבוד, שווק ומסחר במוצרי חקלאות טריים ומעובדים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד', באישור המשרד לאיכה"ס והרשויות המוסמכות לכך.

3.3.3.2 עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:

- גבינות ומוצרי חלב

- יקב בוטיק

- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'

3.3.3.3 עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון: ייצור, שווק ומסחר בתוצרת חקלאית ו/או מוצרי מזון כפוף לאישור משרד הבריאות, מנהלת הכינרת והמשרד לאיכות הסביבה.

3.3.3.4 תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי

לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.

3.3.3.5 השטח הכולל של עסקים נלווים לחקלאות באזור תעסוקה משקית לא יעלה על 160 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים באזור תעסוקה משקית.

3.3.4 מרווחי הבנייה באזור המגורים

3.3.4.1 מרווחי הבנייה יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

3.3.4.2 מרחק מינימלי של בתי מגורים, יחידות אירוח ועסקים קטנים מלולים פעילים ושאר מכלאות ומבנים לבעלי חיים יהיה בכפוף לטבלת הצבה של משרד החקלאות.

3.3.4.3 במבנים קיימים, מרווחי בנייה קיימים, הקטנים מהמרווחים הני"ל, לא יחשבו כחריגה ממרווחי הבנייה המותרים.

3.3.5 דרכים

רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית

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, 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, 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:

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 תיל 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

1.2 התוכנית 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.

1. הפקעות:

כל 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.

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 לחוק התכנון והבניה.

3. 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 חוזר 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 קוי הבנין 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.
- ד. מבנים הנמצאים בחלקה אחת בשני יעודי קרקע שונים יוכרזו כמבנים חורגים לפי סעיף ז' לחוק התכנון והבניה או יוסדרו באמצעות תכנית איחוד וחלוקה.

4. 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 הנדרש בחוק.
- מבנים קיימים החורגים לתחום דרך מוצעת או הרחבת דרך ייהרסו עפ"י הנדרש בחוק.

5. 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.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **

94005
נפתלי
חידוש זכויות להחלפת
מושב עובדים להחלפת
דלקית שיתופית בע"מ
ד.ג. יחידה דיג'יטל
מל כ"א

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

גלעד גליה - אדריכלות
ת.ד. 85 דאש פיעה 12100
טל/פקס: 06-6802444

עורך התוכנית: