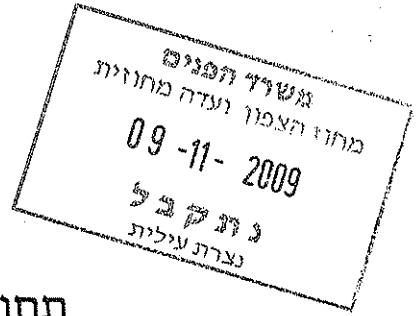


מחוז הצפון
נפה: צפת



מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מבואות החרמון

שם הישוב: רמות נפתלי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית
שם התכנית: 1.1

תכנית מפורטת מס' ג/15630 רמות נפתלי, שטח מבני משק - הוראות בניה

מקום התוכנית: 1.2

מושב רמות נפתלי, התכנית תחול על השטח שיעודו מבני משק בתכנית מפורטת ג/4931 לצרכי הסדר רישום, רמות נפתלי והסביבה - בתוקף.

נ.צ. מרכזי: מזרח 252300	צפון: 779150
גושים: 13656	חלקה בשלמות: 41

שטח התכנית: 1.3

71.166 דונם - השטח המסומן מבני משק בתכנית ג/4931. (חישוב שטח חלקה 41 על פי מפת גוש 13656 סופי)

בעלי ענין 1.4

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ת"ד 580 נצרת עילית 17105 טל'. 04-6558211, פקס. 04-6816695 קדש נפתלי, אגודה חקלאית, רמות נפתלי 13830, ד.ג. גליל עליון
יזם ומגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון ת"ד 90000, ראש פינה 12100 טל. 046816372, פקס. 046816695

יחס לתכניות אחרות: 1.5

- א. התכנית מהווה פרוט להוראות תכנית ג/4931 לצרכי הסדר רישום רמות נפתלי והסביבה - בתוקף.
- ב. התכנית חלה על חלקה 41 בשלמות בגוש 13656.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: 1.6

תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב

תאריך הכנת התכנית: 1.7

תאריך	הכנה
מאי 2005	עדכון 1
פברואר 2006	עדכון 2
מאי 2006	עדכון 3
פברואר 2007	עדכון 4
ספטמבר 2009	

הגדרות ומונחים: 1.8

משמעותם של המונחים בתכנית זו והבניה

באור סימני התשיבוט: 1.9

על פי תכנית ג/4931.

משרד הפנים מחוז הצפון
מחלקת רישום תכנון ובניה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/15630
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תליטה
ביום 15.1.09... לאשר את התכנית
יוסף ברנר
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15630
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 15630
ת"ת

1.10 טבלת חישוב שטחים:

אחוזים	שטח בדונם	אזור
100	71.166	מבני משק
100	71.166	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:
להוסיף הוראות בניה וזכויות לפיתוח הקרקע המוגדרת בתכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום ג/4931 - רמות נפתלי בתוקף.

- 2.2 עיקרי הוראות התכנית:
- 2.2.1 קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעוד קרקע מבני משק בתכנית ג/4931
 - 2.2.2 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
 - 2.2.3 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - 2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות ולטיפוח השטח.

2.3 טבלת נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ'ר	מס' יח'ד
מבני משק	42,700	--

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:
כללי: לא ינתן 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.

- שטח למבני משק:
1. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים, מבני עזר כגון מחסנים, סככות ומיכלי תערובת וכל מבנה או מתקן אשר יידרשו לצורך גידול בעלי החיים או למילוי דרשות הרשויות המוסמכות לכך בכל הנוגע לגידול בעלי החיים.
 2. בתי צמיחה ומשתלות.
 3. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאים: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון תוצרת ואחסון אריזות.
 4. מבנים ומתקנים לבתי-מלאכה.
 5. דרכי גישה, שבילים, חניות ומתקנים הנדסיים.
 6. ניתן לחלק את אזור מבני המשק למגרשים.
 7. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין (מ')			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מסי יחיד למגרש מינימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מפלס מתחת הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות		מעל פני קרקע מתוכננת
מבני משק	1,500	3	3 (3)	6	70%	(1)	60%	10%	70%	70%	2	12 (2)	

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) ניתן להקים ארובות, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה עד 25 מ' הנדרשים לצרכי התפעול התקין של המבנה/מתקן ובתנאי אישור הועדה המקומית.
- (3) על פי החלטת ולנת"ע מיום 15/1/08 קו הבנין של כביש 886 בקטע אזור מבני משק יהיה 15 מטרים מרצועת התכנון של הדרך על פי תמ"א 11/3/ב שאושרה בשנת 2002.

- א. הוראות והנחיות נוספות:
1. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר, מיקום מיכלי דלק, מיקום מיכלי גז ומתקני טיפול קדם בשפכים (לפי הצורך על פי קביעת מנהלת הכנרת והיחידה האזורית לאיכות הסביבה).
 2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תכנית בינוי ופיתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית, המפרטת מפלסי העמדת המבנים, סכמת תעבורה מאושרת על ידי מהנדס תעבורה מוסמך, מיקום מתקני אשפה, אצירה וטיפול בפסדים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון ציבורי וכד' תוך ניצול נכון ויעיל של השטח וטעונה חוותו דעתו של מהנדס הרשות המוניציפלית.
 3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה אשר לא יהיו בהם פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים השלכות סביבתיות וקיים בהם חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי.
- ב. תשתיות:
1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדסי הועדה המקומית והרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
 - 1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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	5.0 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 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 החשמל.
 - 3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. אופן ביצוע רשת החשמל בהתקנות חדשות:
- 1) תחנות טרנספורמציה תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי טרנספורמציה תותר בשטח ציבורי פתוח. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר תחנת טרנספורמציה על עמודים.
 - 2) קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל תעשה על פי דין ועל פי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.

6. אשפה, סילוק פסדים, זבל ואיכות הסביבה:
סידורי סילוק ומיחזור האשפה וסילוק פסדים, אצירה וסילוק זבלים יהיו לפי הוראות הרשות המקומית והיחידה האזורית לאיכות הסביבה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה והמיחזור ולנקודות איסוף פסדים בשטח המגרש ו/או בשטחים צבוריים ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה ורישום:

- 1.1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות מיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות לתקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 1.2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- 1.3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים החלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. 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. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- א. מבנה שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו וקו המתאר של הבנין הקיים.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

8. הוראות כיווי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרותי כבאות, במקום שהדבר נדרש על פי דין ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
9. תנאים לביצוע התכנית:
תנאי למתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
10. תקפות התכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.
- ד. הנחיות נופיות:
1. כללי:
- 1.1 פיתוח השטח יבוצע באופן המשמר במידה המקסימאלית את ערכיו הטבעיים של המקום – הדומם, הצומח והחי.
- 1.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בדיון למתן היתרי בניה למבנים חדשים, ליווי נופי על ידי אדריכל נוף כולל הצגת מבנים חדשים על ידי טיפול במדרונות ונטיעת עצים ושיחים וקביעת צבע גגות.
2. פתוח תשתיות:
- 2.1 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב במבנה או בשטח.
- 2.2 תכניות לקווי תשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת, טל"כ וכדומה) יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים.
- 2.3 תחנות שאיבה, טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים אחרים, יקבלו פתרון אדריכלי ונופי לשילובם בסביבה במסגרת התכנון המפורט. אחריות לביצוע תהיה על יזמי תכניות התשתיות.
- ה. הנחיות סביבתיות:
- (א) לא יותר איכלוס מבנה הגורם או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (ב) בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- (ג) איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכים למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ופסדים ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערכת איסוף אזורי שתקבע רשות מסומכת ובלבד שיובטח סילוקם לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין באחריות הרשות המקומית.
- (ה) פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המגרש/המבנה/העסק לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
- (ו) הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש לכל בנין. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדסי הועדה המקומית והרשות המקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פליטת ריחות, פסולת ופסדים, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות לנ"ל.

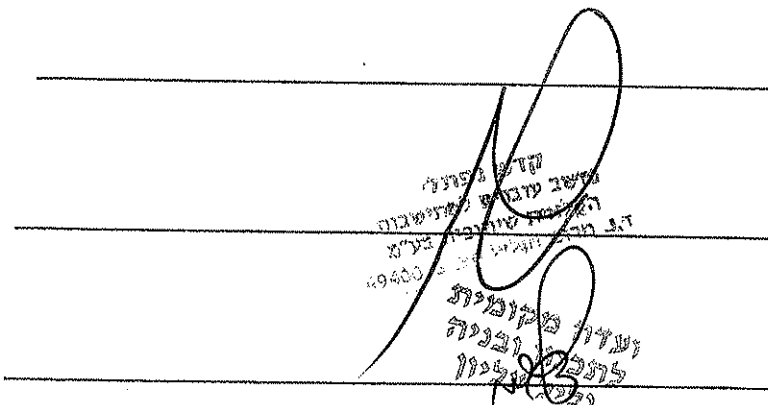
(ח) כל בקשה להיתר בניה תועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה או גורם המוסמך מטעמו. מתן היתר יעשה לאחר קבלת חוות הדעת הנ"ל.

פרק 5 – התימות

: בעל הקרקע

: יזם ומגיש התכנית

: עורך התכנית


קדמי ג' 1979
משרד עיריית תל אביב
התכנון והבניה
ד"ר חנה שוורץ
19400