

200016 1-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית 1-3-05-2015 פתק 3 ל נכרת
תכנית מס' ג/20825	
שם תוכנית: רמות נפתלי מגרש 63	

מחוז: **הצפון**
 מרחב תכנון מקומי: **גליל עליון**
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20825</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>9.3.15</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אייזיק</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20825</u> פורסמה בילקום הפרקומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

Tb-15-12

דברי הסבר לתוכנית

פיצול מגרש 63 ברמות נפתלי וחלוקת זכויות בנייה המאושרים במגרש בין המגרשים הנוצרים כתוצאה מהפיצול.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

<p>רמות נפתלי מגרש 63</p> <p>20825/ג</p> <p>3.485 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>16/03/2015</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>וועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשל</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>
--	--	--

1.5 מקום התוכנית

	נתונים כלליים	
גליל עליון	מרחב תכנון מקומי	
778104	קואורדינטה X	
251934	קואורדינטה Y	
רמות נפתלי	מושב	תיאור מקום
מועצה אזורית מבואות החרמון	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות		
רמות נפתלי לא רלבנטי לא רלבנטי משק/מגרש 63	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	63	חלק	מוסדר	13655

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן לא רלבנטי	מספר גוש לא רלבנטי
---------------------------	-----------------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח לא רלבנטי	מספר תוכנית לא רלבנטי
-------------------------------	--------------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/08/2008	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות לפי תכנית ג/14385 ממשיכות לחול. התכנית אינה משנה את היעודים שנקבעו בתכנית ג/14385 המאושרת, אלא רק מתאימה אותם למבא"ת.	שינוי	ג/14385
30/07/2007	5696	יעוד ע"פ תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי/קהילתי	כפיפות	תמ"מ 2/9
27/11/2005	5474	הגדרות ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית סביבתית גבוה	כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סבאג מועתז	10/10/2014	--	23	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סבאג מועתז	25/05/2014	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רמות נפתלי 63 ד.ג. גליל עליון מיקוד: 13830	תאגיד			024685000	אביטל אורנית	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-6407715		רמות נפתלי 63 ד.ג. גליל עליון מיקוד: 13830	תאגיד		1	024685000	אביטל אורנית	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	046560521		04-6558211	קריית המשלה נצרת עילית ת.ד. 580		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי		לא רלבנטי	בעלים
	04-6950133		04-6940052	מושב רמות נפתלי ד.ג. מרום הגליל 13830	570018226				מושב רמות נפתלי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
E-mail: sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3211567	04-6959844	שד" תל-חי 93 ת.ד. 255. ק. שמונה מקוד 11033		סבאג מהנדסים בע"מ מדידות, הנדסה אזרחית, תחבורה ואדריכלות.	מהנדס אזרחי		סבאג מועז	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	עורך ראשי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש 63 ברמות נפתלי וחלוקת זכויות בנייה המאושרים במגרש בין המגרשים הנוצרים כתוצאה מהפיצול.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 פיצול מגרש מאזור המגורים וחלוקת זכויות הבנייה המאושרים ללא תוספת זכויות בניה .
 2.2.2 שינויי ייעוד למגרש המפוצל מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' 1 .
 2.2.3 שינויי גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין .
 2.2.4 שינויי קווי בניין .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – 3.485 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	550		אין	550	מ"ר	מגורים
	2		אין	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		63B	מגורים ב'1
		63A	מגורים בישוב כפרי
		63C	מבני משק עם הנחיות מיוחדות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
42.39%	1.479	1.979	מגורים א'
13.61%	500	1.506	תעסוקה משקית
44%	1.506		
100%	3.485	3.485	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: - מגורים בישוב כפרי (מגורים א' ע"פ ג/14385) תא שטח 63A
4.1.1	שימושים
.1	על פי הוראות "מגורים א'" בתכנית ג/14385
4.1.2	הוראות
.1	על פי הוראות "מגורים א'" בתכנית ג/14385

4.2	שם ייעוד: מגורים ב' 1 תא שטח 63B
4.2.1	שימושים
.א	בתי מגורים.
.ב	מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.
.ג	בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
	<p>הוראות התכנית:</p> <p>א.1. יחידת מגורים אחת. א.2. מבני עזר, מחסן ושרות בהתאם לטבלת זכויות בניה סעיף 5. א.3. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח העיקרי. א.4. בתא שטח זה לא יותר להקים חדרי אירוח.</p>

4.3	שם ייעוד: - מבני משק עם הנחיות מיוחדות תא שטח 63C (תעסוקה משקית ע"פ ג/14385)
4.3.1	שימושים
.1	על פי הוראות "אזור תעסוקה משקית" בתכנית ג/14385
4.3.2	הוראות
.1	על פי הוראות "אזור תעסוקה משקית" בתכנית ג/14385

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחור	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית %	צמיפות (וח"ד) לדונם (נשו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (1)		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח/מגרש	יעוד
	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעה							מתחת לבניסה הקובעה	שרות			
			2	-	מ 6.5 לגג שטוח 8 מ' לגג משופע	28%	-	1+1 הורים צמודה	27%	400	(1)	(1)	1,479	63A	(מגורים א' ע"פ 14385/א)
			2	-	מ 6.5 לגג שטוח 8 מ' לגג משופע	50%	-	1	50%	250	(1)	(1)	500	63B	
			2	-	מ 6.5 לגג שטוח 8 מ' לגג משופע	60%	-	-	60%	903	(1)	(1)	1,505	63C	(תעסוקה משקית ע"פ 14385/א)

(1) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס בניסה אל מתחת למפלס בניסה באישור הוועדה המקומית.
 (*) בשני מגרשים המגורים תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צדדי וקדמי 0 ומחסן לשימוש ביתי בקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן הגובל בכתב ובאישור הועדה המקומית. ניקוז הגוות יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות והנחיות נוספות****6.1.1. עסקים קטנים ויזמות באזור מגורים א' ובאזור תעסוקה משקית.**

1. היתר בנייה לעסקים קטנים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרה למגורים, לרבות מטרה חזותי, מטרה בריאותי, מטרה בטיחותי, רעש, אבק, וכדו' ובאישור המשרד לאיכה"ס והרשויות המוסמכות לכך.
2. עסקים קטנים לעניין סעיף זה כוללים פעילות כגון:
 - גלריות, חניות מלאכת יד ומזכרות עסקים המבוססים על מלאכות בית.
 - משפחתונים לגיל הרך וצהרונים לגילאים הבוגרים.
 - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו וכדו'
 - יוזמות על בסיס מחשוב, בניית אתרי אינטרנט וכדו'
 - טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.
 - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכדו'.
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 מסחרי ו/או בשטח המשולב לספורט וציבור ו/או בשטח המשולב תיירותי / ציבורי.
4. תנאי להיתר לעסק כנ"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, יחידת נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה.
5. השטח הכולל של עסקים קטנים לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים באזור בו נבנה.

6.1.2. יחידות נופש ויזמות תיירותית באזור מגורים א' ובאזור תעסוקה משקית.

1. היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרה למגורים.
2. יחידת נופש הנה מבנה נפרד או חלק צבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצרופים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פינת ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקורים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כנ"ל.
3. שטח יחידות הנופש לא יעלה על 200 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים באזור בו נבנה.
4. מס' מקסימאלי של יחידות נופש לנחלה יהיה 5 יחידות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים.
6. 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.
7. 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 הוועדה המקומית לדרוש חו"ד שי יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה.
8. השטח הכולל של עסקים קטנים לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים באזור בו נבנה.

6.1.3. עסקים נלווים לחקלאות באזור תעסוקה משקית :

1. היתר בנייה לייצור, עיבוד, שווק ומסחר במוצרי חקלאות טריים ומעובדים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרה למגורים, לרבות מטרה חזותי, מטרה בריאותי, מטרה בטיחותי, רעש, אבק, וכדו', באישור המשרד לאיכה"ס והרשויות המוסמכות לכך.
2. עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילות כגון:
 - גבינות ומוצרי חלב
 - יקב בוטיק.
 - קייטרינג, אפיה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכדו'
3. עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילות כגון: ייצור, שווק ומסחר בתוצרת חקלאית ו/או מוצרי מזון כפוף לאישור משרד הבריאות, מנהלת הכינרת והמשרד לאיכות הסביבה.

4. תנאי להיתר לעסק כני"ל- הגשת תכנית בינוי פיתוח 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.
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.
- 6.1.4. מרווחי הבנייה באזור המגורים:**
1. מרווחי הבנייה יהיו עפ"י המסומן בתשריט.
 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. במבנים קיימים , מרווחי בנייה קיימים , הקטנים מהמרווחים הנ"ל , לא יחשבו כחריגה ממרווחי הבניה המותרים.
- 6.1.5. דרכים:**
1. רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

על פי הוראות תכנית ג/14385.

6.3 תשתיות וסידורי תברואה

מים

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

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה

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

עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

על פי הוראות תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4

-מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת

ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 -בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 -תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006))

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה:

- 1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה של מגרשי בניה בתחום הנחלות כמצוין בתשריט.
- 2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.6 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי הסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.7 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:
רישום:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחיים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכול תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית
- א. תנאי לשימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

6.9 היטל השבחה

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

6.10 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה לביתני האירוח יוסדרו בתוך תחומי מגרש על פי התקן הנ"ל. לא תותר חנית אורחים לנופשים על דרכים ציבוריות.

6.11 הוראות הג"א

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

6.12 כבוי אש

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

6.13 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון המהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון.

6.14 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)

6.15 שיפוי

יוזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה 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 הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
אורנית אביטל	אלינה	20.3.2015	
ת.ז.:			

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
סבאג מועתז סבאג מהנדסים בע"מ	סבאג מועתז מהנדס אזרחי וחבורה 111128 מורד מספר 1091	16/3/15	
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	בעלי עניין בקרע
מנהל מקרקעי ישראל		
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:
מושב רמות נפתלי	קדוש נפתלי מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	24/3/15
תאגיד:	מספר תאגיד:	
		570018126

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: **20825/ג** שם התוכנית: **רמות נפתלי מגרש 63**
 עורך התוכנית: **סבאג מועתז** תאריך: 10/3/15
 סבאג מועתז
 חתימת הנדס אורח' ואודט'
 111122

1. יש לסמן במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	1.7	מסמכי התוכנית
V		אם כן, פרט:		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	6.2 2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
	V	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾			חומרי חפירה ומילוי (5)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוס מגן (6)	
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
V		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?			
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?			שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **סבאג מועתז** (שם), מספר זהות : **025912486**, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תכנית מס' ג/20825 ששמה : **רמות נפתלי מגרש 63** (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום :

הנדסה אזרחית ותחבורה מספר רשיון : **111128**

מודד מוסמך מספר רישיון : **1091**

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סבאג מועתז

מהנדס אזרחי ותחבורה 111128

מודד מוסמך 1091

חתימת המצהיר

16/3/15

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה : _____ (שם), מספר זהות : _____
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____
ששמה : _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום : _____ ויש בידי תעודה מטעם : _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה)
שמספרה הוא : _____
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20825

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ היא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית.

<p>16/3/15 תאריך</p>	 <p>חתימה</p>	<p>1091 מספר רשיון</p>	<p>סבאג מועתז שם המודד</p>
--------------------------	---	----------------------------	--------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום 9/11/14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<p>16/3/15 תאריך</p>	 <p>חתימה</p>	<p>1091 מספר רשיון</p>	<p>סבאג מועתז שם המודד</p>
--------------------------	---	----------------------------	--------------------------------

11. נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: ג/20825

שם התוכנית: רמות נפתלי מגרש 63

סבאג מועתז
עורך התוכנית: סבאג מועתז תאריך: 16/3/15 חתימת הנדסה אזרחית וגאודטי
מ.ר. 126 ו 1

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.