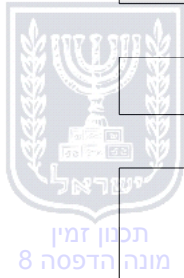


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0335125

נטועה - שינוי הגדרות ממגרשים לנחלות- ג/22849



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/11/2016

להפקיד את התכנית

21/02/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



דברי הסבר לתכנית

תכנית ג/5409 (מתאריך 25/11/1997) תוחמת את הישוב ומאשרת 147 יחידות דיור הכלולות ב- 57 נחלות ו-30 מגרשים.

תכנית ג/13148 (מתאריך 5/4/2005) מגדילה את השטחים של 30 מגרשים ומוסיפה עוד 10 מגרשים. מאושרת תוספת של 10 יחידות דיור.

תכנית ג/12094 (מתאריך 19/1/2009) מאשרת הוספת של 19 יחידות דיור ב-19 מגרשים.

תכנית ג/16504 (מתאריך 16/9/2010) משנה הגדרה ב-25 מגרשים לנחלות ומאשרת תוספת של 25 יחידות דיור.

תכנית מג/מק/20/2011 (מתאריך 8/8/2012) בסמכות וועדה מקומית, משנה מיקום של 25 נחלות.

התכנית הנוכחית מחליפה יעוד קרקע ממגורים למגורים בישוב כפרי (נחלות) ב-7 מגרשים ובכך מוסיפה עוד 7 יחידות דיור ל-201 יחידות דיור מאושרות בישוב. סה"כ בכל הישוב: 208 יחידות דיור ב-89 נחלות ו-52 מגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נטועה - שינוי הגדרות ממגרשים לנחלות- ג/22849

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

255-0335125

מספר התכנית

451.711 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

230615 קואורדינאטה X

774364 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב נטועה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: נטועה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטועה			

שכונה מצפון מזרח הישוב, בצמוד לכבישים מס' 10 ו-12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19692	מוסדר	חלק	7	4-6, 8-9, 11-14, 16
19693	מוסדר	חלק		6-7, 23, 26-35, 37-39, 41-42, 66, 68
19694	מוסדר	חלק		1, 3
19716	מוסדר	חלק		1, 5-6
19717	מוסדר	חלק		1, 4-5, 8-9
19718	מוסדר	חלק		1
19727	מוסדר	חלק	2-9	1
19729	מוסדר	חלק		1-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
79	ג/16504
142 - 140, 138 - 137, 81	ג/16504

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 . הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
17/04/2005	2417	5391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13602 . הוראות תכנית ג/ 13602 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13602
30/03/1995	2659	4293	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4908 . הוראות תכנית ג/ 4908 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 4908
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9953 . הוראות תכנית ג/ 9953 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9953
19/01/2009	1859	5902	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12094 . הוראות תכנית ג/ 12094 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12094
05/04/2005	2336	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13148 . הוראות תכנית ג/ 13148 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13148
26/02/2007	1785	5633	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14828 . הוראות תכנית ג/ 14828 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14828

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16504	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16504 ממשיכות לחול.	6135	44	16/09/2010
ג/ 5409	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5409. הוראות תכנית ג/ 5409 תחולנה על תכנית זו.	4591	736	25/11/1997
ג/ 752	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 752. הוראות תכנית ג/ 752 תחולנה על תכנית זו.	1378	1901	20/07/1967
מג/ מק/ 2001 / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מג/ מק/ 2001 / 35. הוראות תכנית מג/ מק/ 2001 / 35 תחולנה על תכנית זו.	5050	1300	31/01/2002
מג/ מק/ 2011 / 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מג/ מק/ 2011 / 20 ממשיכות לחול.	6457	5720	08/08/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוזה דיאמנט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	05/08/2015	רוזה דיאמנט	17/08/2016	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב נטועה	נטועה	(1)		04-9806150	04-9806150	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף, מיקוד 25166..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב נטועה	נטועה	(1)		04-9806150	04-9806150	

(1) כתובת: ד.ג. מעלה יוסף, מיקוד 25166..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נטועה	(1)		04-6558211	04-6452373	tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 580, נצרת עילית. 17105..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוזה דיאמנט		יהלום בגליל	נשר	המסילה	19	04-8210569		diamant.galil@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	(1)		04-6987296	04-6990885	hdd.char@gmail.com

(1) כתובת: גוש חלב, 13872..





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

451.711



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
1 יחידת הורים לכל מגרש, סה"כ 7 יחידות הורים - כל יחידה עד 55 מ"ר (ייחשב כחלק מהשטחים עיקריים באותו יעוד).		7	+7		יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
לפי תכנית ג/9953-6 מגרשים בגודל בין 750 מ"ר ל-1000 מ"ר: 3 יחידות אירוח * 6=18 יחידות אירוח. מגרש 1 בגודל בין 500 מ"ר ל-750 מ"ר = 2 יחידות אירוח. סה"כ : 20 יחידות אירוח.		20		20	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
לפי תכנית ג/9953-6 מגרשים בגודל בין 750 מ"ר ל-1000 מ"ר: 120 מ"ר * 6=720 מ"ר. מגרש 1 בגודל בין 500 מ"ר ל-750 מ"ר = 80 מ"ר. סה"כ : 800 מ"ר. שטחי בנייה לתיירות הם בנוסף לשטחים עיקריים באותו יעוד.		800		800	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
מצב מאושר : לפי ג/16504 - מגורים א' : 7 יחידות דיור. מצב מוצע: 14 יחידות דיור ו-7 יחידות הורים, סה"כ 21 יחידות דיור.		21	+14	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר לפי ג/16504- יעוד מגורים א' : 7 מגרשים * 250 מ"ר = 1750 מ"ר. מצב מוצע- יעוד קרקע מגורים בישוב כפרי : 7 מגרשים * 400 מ"ר = 2800 מ"ר.		2,800	+1,050	1,750	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901,900
מגורים בישוב כפרי	142 - 140,138,137,81,79

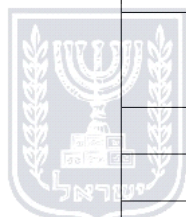


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי (לפי ג/5409, ג/16504)	210,819	46.67
אזור מגורים (לפי ג/5409, ג/13148, ג/13602, ג/12094)	72,730	16.10
אזור מלאכה (לפי ג/5409)	6,200	1.37
דרך מאושרת	62,780	13.90
מגורים א' (לפי ג/16504)	12,890	2.85
מגורים בישוב כפרי (לפי ג/16504-ו-ג/18330)	22,950	5.08
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (לפי ג/18330, ג/19732)	3,322	0.74
שטח לבניני ציבור (לפי ג/5409)	19,000	4.21
שטח פרטי פתוח	26,120	5.78
שטח תיירות ונופש (לפי ג/14828)	14,900	3.30
סה"כ	451,711	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	445,237.75	98.57
מגורים בישוב כפרי	6,474.06	1.43
סה"כ	451,711.81	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים. מחסן. מרחב מוגן. מרתף. חניות רכב מקורות. יחידות אירוח כפרי. משרד לבעלי מקצוע חופשי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תותר הקמת 2 יחידות מגורים ומבנה שירות בכל מגרש. שטח שרות יכלול את השימושים הבאים: מחסן, מרחב מוגן, מרתף וחניית רכב מקורה. ממ"ד ומרתף יהיו חלק אינטגרלי ממבנה המגורים בלבד. מבנה שירות יכול להבנות בנפרד ויכלול מחסן בלבד. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה שירות ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפר הקמתם של מבנה חנייה בקו בנין צדדי = 0 מ' וקו בנין קדמי = 0 מ' בתנאי ששני מבני החנייה של המגרשים יהיו צמודים ולא ייפתחו תחים בקיר המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש בו עומד המבנה. ניתן להקים יחידת הורים בגודל עד 55 מ"ר בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מאחד משני מבני המגורים בנחלה (קיר משותף אחד לפחות). שטח זה כלול ב-400 מ"ר עיקריים המותרים לבנייה מגורים בנחלה. ניתן יהיה גם לבנות יחידות לאירוח כפרי בכל מגרש, בתנאים הבאים: מס' יחידות האירוח יהיה בהתאם לתכנית ג/9953. שטחה המרבי של כל יחידת אירוח יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח יהיו בנוסף לשטח הבנייה המותר ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים, ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. היתרי בנייה יוצאו בתנאי התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישור משרד התיירות. תותר הקמת משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים לדיירי הבית בלבד, בשטח מרבי של 50 מ"ר ברוטו, שטחו של המשרד ייחשב כחלק משטח הבנייה המותר ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש. השילוט במגרשי המגורים יהיה אחיד ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. במקרים בהם הטופוגרפיה תאפשר זאת, תותר בנוסף בניית קומת מרתף או קומת מסד. לא תותר הקמת קומת עמודים</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכניות הפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך, ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכניות פיתוח בקנה מידה 1:250 לכל</p>



4.1	<p align="center">מגורים בישוב כפרי</p>
	<p>המגרש. התכנית תכלול תיאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. התכנית תכלול מראי מקום, גבהים, חניות, מקומות לפינוי אשפה, צברי גז, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. תכניות גינון והשקיה עקרוניות יוגשו בשלב הבקשה להיתר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. התיאום עם גופים ציבוריים כגון רשות העתיקות וכד', הנדרש לעבודת פיתוח כל שהיא, ייעשה לפני ביצוע העבודה וינהגו בנושא על פי כל דין. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p>
ג	<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טלביזיה בכבלים גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. לא יותקנו ארובות גלויות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. לא תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות המבנים. המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין. היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבנייה, פתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטאריים ותתחבר למערכות המים והביוב של המגרש.</p>
4.2	<p align="center">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
4.2.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>כל השימושים יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח</p>
4.2.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">אדריכלות</p> <p>השימושים, הוראות בנייה, וזכויות הבנייה בשטחים הכלולים ביעוד זה יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
											900 - 901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
3		(3) 8.5	2.16	(2) 3	41	46	450			50	(1) 400	979.66	137	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5		(5) 3			120				120	979.66	137	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5	2.16	(2) 3	41	46	450			50	(1) 400	979.71	138	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5		(5) 3			120				120	979.71	138	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5	2.16	(2) 3	41	46	450			50	(1) 400	979.79	140	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5		(5) 3			120				120	979.79	140	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5	2.16	(2) 3	41	46	450			50	(1) 400	979.83	141	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5		(5) 3			120				120	979.83	141	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5	2.16	(2) 3	41	46	450			50	(1) 400	979.51	142	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5		(5) 3			120				120	979.51	142	מגורים בישוב כפרי	
3		(3) 8.5	2.16	(2) 3	41	53.3	450			50	(1) 400	844.2	79	מגורים בישוב כפרי	

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
3	3		2	(3) 8.5		(5) 3			120				120	844.2	79	תיירות	מגורים בישוב כפרי
3	3	(4) 1	2	(3) 8.5	2.16	(2) 3	41	61.45	450			50	(1) 400	732.33	81	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3		2	(3) 8.5		(5) 2			80				80	732.33	81	תיירות	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)	אחורי	תאי שטח	שימוש	יעוד
			900 - 901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5		4	137	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		4	137	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5		4	138	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		4	138	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5		4	140	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		4	140	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5		4	141	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		4	141	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5		4	142	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		4	142	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5		4	79	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		4	79	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5		4	81	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		4	81	תיירות	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הועדה המקומית רשאת לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו. ביעוד עפ"י תכנית מאושרת: כל הזכויות בניה בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 55 מ"ר עובר יחידת הורים..
- (2) 2 יחידות דיור ויחידות הורים (55 מ"ר).
- (3) גובהו המקסימלי של מבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה בין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה..
- (4) במקרים בהם הטופוגרפיה תאפשר זאת, תותר בנוסף בניית קומת מרתף..
- (5) יחידות אירוח.

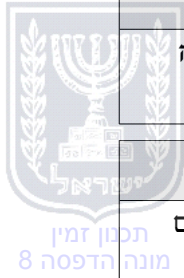
6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.</p>																																				
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>																																				
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="606 1344 1260 1971"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> <th>מציר</th> <th>הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</td> <td></td> <td>א.</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</td> <td></td> <td>ב.</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</td> <td></td> <td>ג.</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> <td></td> <td>ד.</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</td> <td></td> <td>ה.</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</td> <td></td> <td>ו.</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> <td>ז.</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> <td>ח.</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> <td>ט.</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> <td>י.</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> <td>יא.</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר	הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'		א.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'		ב.	קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'		ג.	קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'		ד.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'		ה.	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'		ו.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		ז.	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		ח.	כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל		ט.	ארון רשת 1 מ'		י.	שנאי על עמוד 3 מ'		יא.
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר	הקו																																			
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'		א.																																			
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'		ב.																																			
קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'		ג.																																			
קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'		ד.																																			
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'		ה.																																			
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'		ו.																																			
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		ז.																																			
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		ח.																																			
כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל		ט.																																			
ארון רשת 1 מ'		י.																																			
שנאי על עמוד 3 מ'		יא.																																			



<p style="text-align: center;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: center;">ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p style="text-align: center;">תקשורת</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים 3. בתחום הדרכים וחניות יסלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממו"ד בהתאם</p>	

<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.9 מבנים קיימים</p>	<p>6.9</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים, מיום אישורה.</p>



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מושב נטועה 1234567	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: מושב נטועה 1234567	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1234567	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: יהלום בגליל	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

