

200748  
f



מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מס' ג/8585

תיירות ונופש באזור מגורים

ח ד נ ט  
-----

המהווה שינוי לתקנון של התכנית

המפורטת של הישוב, ג/5205

מועצה אזורית גולן  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן

מס' תכנית: ג/8585 היישוב  
 תחומי תכנון: היישוב

תחליטת: האגף  
 תאריך: 1993

ראש המועצה האזורית

י. הוסיק  
 ראש המועצה האזורית

נובמבר 1993  
 דצמבר 1994  
 אפריל 1996

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי גולן

1. שם התכנית: תכנית מס' ג/8585, תיירות ונפש באזור מגורים- חד נס, -----  
המהווה שינוי לתקנון של התכנית המפורטת של הישוב, ג/5205.
2. מקום התכנית: מושב חד נס, גוש 201,000. -----
3. חלות התכנית: תכנית זו חלה על כל השטח המותחם בקו כחול בלתי מקוטע בתשריט -----  
הרצ"ב.
4. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית הינם: תקנון ותשריט. -----
5. יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתישבות, חבל הגולן. ת.ד.1142, -----  
צפת, 13111.
6. עורך התכנית: אד"ר ר. ברגר-ההסתדרות הציונית העולמית-החטיבה להתישבות, חבל -----  
הגולן. ת.ד.1142, צפת, 13111.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, נצרת עילית. -----
8. שטח התכנית : השטח הינו כ- 110 דונם, מדוד גרפית. -----
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/5205 המאושרת של חד נס. -----  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית ג/5205, תכנית זו עדיפה.
10. מטרת התכנית: א. מתן אפשרות להקים 2 יחידות לארוח כפרי במגרש המגורים -----  
שבגודל כ-1.6 דונם.  
ב. קביעת הנחיות פיתוח במגרשים הנ"ל.
11. פרוש המונחים והגדרות: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הניתנים בחוק התכנון -----  
והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ושינויו אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
12. רשימת התכליות: א. כללי - לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן -----  
בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.  
ב. מגורים. תותר הקמת שתי יחידות דיור על כל חלקה, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. בנוסף תותר ההקמה של עד שתי יחידות ארוח כפרי כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד, שיכלול שתי יחידות ארוח בשטח של עד 40 מ"ר כל אחת מבונות במבנה אחד: כמו כן תותר הקמת מבנה עוד. יחידות הארוח ישמשו למטרה זו בלבד.

3. מטעמלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והדגוש שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובתחומים משו"ב-1992.

שם האזור (שטחים) מקריים)	גודל מגרש מ"ר	קווי בנין במי.		אחוזי	קדמי	בין מבנים	מעב כמפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עבריים	שטחי שדרות	לכיסוי קרקע	סל"כ	גובה בניה מקסימלי		דערות
		צדדי	אחוזי										סמי	בסי	
מגורים	1.6	4	4	4	5	6	25% למגורים 80 מ"ר לית' אדוות 60 מ"ר למבנה עזר	-	25% למגורים 80 מ"ר לית' אדוות	60 מ"ר עזר	280 מ"ר למגורים 80 מ"ר לית' אדוות 60 מ"ר למבנה עזר	35%	2	2	בכל מגרש תותר הקמתו של עד 2 יח"ד בשטח של 200 מ"ר כל אחת. עד 2 יח' אדוות בשטח של 40 מ"ר כל אחת סבנות במבנה אחד, ומבנה עזר אחד בשטח של 60 מ"ר. יותמדו עד 3 מבנים במגרש בלבד.

מגורים  
24.7.96

תזרה: תלמי הקמת 2 יח' אחת במבנים ששטחים קטן מ-1.6 חלם  
 אך אינן נכלל מ-1.5 חלם.

ת"א פולין  
 24.7.96

14. תאור מילולי של המקרא:

האזור	תאור	שטח ב-ד'	שטח ב-%
מגורים	כתום	110	100
גבול התכנית	כחול מלא	-	-
גבולות של תכ' גבולות	כחול מקוטע	-	-

15. תכנית בינוי: תכנית בינוי לכל המגרש שתכלול את כל המבנים הקיימים והמתוכננים ופתרון החניה, תוגש לאישור הועדה המקומית יחד עם הבקשות להיתר בניה ליחידות הארוח הכפרי.

16. הפקעות: השטחים הציבוריים בתכנית זו מיועדים להפקעה על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

17. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. חניה: החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על עדכוניהן ושינויהן, ובתחום המגרש.

19. ניקוז: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח הניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך בתאום עם רשות הניקוז.

20. מים: יחידות הארוח תחוברנה למערכת המים של המגרש בו הן ממוקמות, והסידורים יהיו על פי זרישות משרד הבריאות. הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים, מתואמות עם תכניות התשתיות.

21. ביוב: כל מבנה המקבל אספקת מים יחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב, על פי תכנית ביוב למגרש כולו שתוצג בתכנית הפיתוח, אשר תאושר ע"י מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתרי בניה. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה התחלת ביצוע תכנית הביוב.

22. אשפה: סילוק האשפה הביתית ייעשה בתאום עם המועצה האזורית.

23. מיגון: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון מיגון מתאים, על פי תקנות הג"א התקפות בעת הגשת הבקשה.

24. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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:

מקו מתח נמוך 2 מ'  
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'  
מקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לקו חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. הוראות כלליות:

- כל יחידת ארוח תכלול בתוכה יחידת שירותים סניטריים.
- החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות הארוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.
- זכותה של הועדה המקומית - על פי שיקול דעתה - לצמצם את כמות היחידות המרבית למגרש, אם הנתונים הפיזיים של המגרש יוצרים מסרד למגרשים שכנים.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מסרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.
- הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים כלליים נוספים למתן היתרי בניה, בתאום עם ועד הישוב, בין היתר בנושאים הקשורים לאופי העיצוב של יחידות הארוח והצפיפות המותרת לבניה.
- כל בקשה להיתר לבניית יחידות ארוח אשר חורגת מהוראות תכנית זו מחייבת הגשת תכנית שינוי יעוד קרקע.
- הגישה ליחידות הארוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר.
- זכותה של הועדה המקומית להתנות בכל עת הוצאת היתרי בניה בהרחבת והתאמת התשתיות של הישוב, על פי שיקול דעתה המקצועי.

26. חתימות:

המטה הצינתי העולמית  
מנהל המערכת אזור הגולן  
צפית - נקודת 1300  
ת.ד. 42. טכ. 06-970222

חתימת עורך התכנית

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8585

הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה  
ביום 18.12.95 לאשר את התכנית.

*[Signature]*

ראש מועצה מקומית

הודעה על אישור תכנית מס. 8585

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4438

מיום 29.8.96 מתל"ן א"א 4611