

2000/21

א/5055-2007 (11)

מחוז הצפון
הועדה הביקורתית לתכנון ובניה
גולן

תכנית מפורטת מספר 520.5
למושב יחד-נס

פרק א': התכנית

חד-נס

1. המקום:

כמותם בקו כחול בתשריט

2. גבול התכנית:

"תכנית מפורטת של מושב חד-נס מס' _____ 1982"

3. שם וחלות התכנית:

וחחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

התשריט בק.מ. 1:2,500, המצורף לתכנית זו יהווה חלק

4. התשריט:

בלתי נפרד ממנה.

כך, 662 דונם.

5. שטח התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות האגף לתכנון
התישבותי.

6. יוזמי התכנית:

ט.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג אדריכלים, הוברמן 10 תל-אביב

7. עורכי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

8. מבצעי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

9. בעלי הקרקע:

10. מטרת התכנית:

א. מיחוס שטח פתוח של המושב חד-נס.

ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג. התווית רשת הדרכים למיניגן וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי אדם, מיבני ציבור ושירותים, בניני משק

באזורים בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פריש מונחים והגדרות

1. ללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש
אזרת בתכנית זו.

2. הגדרת ופרוש מונחים

<u>חוק</u>	חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
<u>התכנית</u>	תכנית מפורטת מס' _____ 1982 (כולל התשריטים וההוראות).
<u>הועדה</u>	הועדה האזורית לתכנון ובניה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
<u>איזור</u>	שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע, בקווקוו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
<u>תכנית חלוקה</u>	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלוקות או יותר, מבוססת על תכנית זו. כל חלוקה אחרת תיעשה עפ"י תכנית מפורטת.
<u>קו בנין</u>	קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.
<u>קו הדרך</u>	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
<u>תכנית בינוי</u>	מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומטליהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מחקני פרסומת, מקומות לחנינה אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרגש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון הנדרש ולפי ראות עיניה של הוועדה.
<u>מהנדס</u>	לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכנן ותאושר.
<u>בנין</u>	מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
<u>דרך</u>	כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות
<u>בניני ציבור</u>	כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות
<u>בעלים</u>	כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא-כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
אזור	מכלית האזור	סמון במשרית (בצבע)	גודל הארץ מינימלי ב-מ"ר	שטח בניה כולל מרפסות, מנני עזר וכו'	מספר יחידות דיור במגרש	מספר קומות	מנני עזר	קווי בנין ב-מ"ר א. צדד תיחתי	הערות
1	מגורים ומבני עזר	כתום	כ-1600 או נמוך במשרית לא תותר חלוקה נוספת.	תותר הקמת 2 יחיד על כל חלקה. במבנה אחד או שטח 2-4 מבנים נפרדים. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר. ושטח חירבי לדירה לא יעלה על 200 מ"ר	היתר ליהודה שנים רק עגור המשרד. הנקשה טעונה תו"ת. וועד המושב.	2 קומות על חלקה	שטח מבנה העזר משלב במבנה המגורים או נפרד יהיה עד 60 מ"ר	4 למבנה עזר יותר קו בלתי אחורי 0 מ'.	מגרש המיועד למגורים אינו ניתן לחלוקה. בקשה להיתר למבנה מגורים חייבת בסמוך המזרחית להקמת יהודה מגורים נוספת למשרד, בין אם במבנה משולב או במבנה נפרד. במקרה של 2 מבנים נפרדים, יהא המרחק ביניהם לפחות 6 מ'.
2	שטח פרטי	ירוק בהיר	1. פארקים 2. שדות 3. מתקני ספורט 4. מקלטים	כל בניה אסורה, פרט למתקני ספורט ומקלטים ציבוריים או למתקנים הנדסיים למיניהם, באזור הועדה האזורית. לשמש תושבי הפזר בלבד ולא למטרות מסחריות כלשהן.					לפי תכנית בנין באזור הועדה האזורית.
3	אזור מלגות ונופש	חום כהה	נופש ומלגות	החלטה הועדה האזורית בהתאם לתכנית בנין					כפוף לקיים ולפי אזור הועדה המחוזית בהתאם לתכנית בנין
4	אזור מבני עזר	חום כהה	בניני ציבור וארכיטקטורה	עפ"י החלטה הועדה האזורית ובהתאם לתכנית בנין לוח עפ"י לוח					רק עבור מבנים לייצור חקלאי עבור חקלאי או גד בעלי חיים. מבני עזר באזור הועדה האזורית בהתאם לתכנית בנין.
5	אזור חקלאי	חום כהה	מבנים חקלאיים ומבני עזר	עפ"י החלטה הועדה האזורית בהתאם לתכנית בנין					
6	אזור ספורט	ירוק מוחמם חום כהה	1. מתקני ספורט 2. בריכת שחייה 3. מתקני ספורט 4. מסלולי ריצה	עפ"י החלטה הועדה האזורית בהתאם לתכנית בנין					

שתיים לזכרון: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעילוי, לאופנים, רחובות לחניה איטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. דרכים המובילות לתוך החלקות יובטחו כזכות מעבר ברוחב של 4 מ'. עפ"י המסומן במשרית. בבקשה להיתר יש לסמן את דרך הגישה המשותפת ל-2 חלקות צמודות באיור הידוע מהדרימה.

וועדה זו אישורה מנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. (5) ייתבעו המנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקעות רשומים לביצוע המבנית לשביעות רצונה של הוועדה.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המוצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה האזורית ולוועדה המחוזית כל הזמר רקע, טקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן, יכולה הוועדה האזורית לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא, לא תיעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

<u>שטח באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	
19.7	130.4	אזור מגורים
2.6	17.0	אזור מבני ציבור
2.6	17.0	אזור ספורט
7.2	48.0	אזור מלונות ונופש
16.4	109.0	שטח פרטי פתוח
44.0	291.9	שטח חקלאי
2.7	17.7	מתקנים הנדסיים
4.8	31.7	דרכים, וחניות
<u>100%</u>	<u>662.7</u>	סה"כ

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

(1) לגבי כל אזור חכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית

מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע,

במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.

(2) הוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת

שטח, לצורך הגשת תכנית בניה.

(3) האושרנה תכניות בינוי כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית

מחייבת לצורך הגשת תכניות בניה.

(4) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים

והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונם של

הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

(5) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע

התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.

(6) ייקבעי התנאים ויובאו הסידורים להסדרה מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

ג. שלבי ביצוע התכנית:

בישלב ראשון יבוצעו חלק מכביש מס' ו' וכביש מס' 2 בשלמותו ויוכשרו כ-50 חלקות למגורים לאורך הכבישים הנ"ל.

על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה להתיר בנוקריה מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמה בוינוים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לאנשים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתינתן לכך הסכמת הוועדה המחוזית.

פרק ד' - תיקון החלטה עפ"י חברת החשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא ינתן 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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.50 מטרים

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. יש לכלול בתכנית את המעבר לקווי חשמל בהתאם לאמור במכתבנו מיום 2.2.85 (מצ"ב העתק המכתב + תשריט מס' ש.צ. 1888).

4. בכביש מס' 1 יש לשנות את קו הבניין הדרומי ל-6.50 מטר לצורך העברת קו חשמל בעתיד.

פרק ד': חכירות

עד שיאשרו תקן חוקי, חוסדר החניה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

- א. חישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהתקן אם יוכח לדעתה שניתן לאזן ולמזג באזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חניה משולבים, המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם, קירות גבול או מחסומים.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א', אחר הוראות במשך התקופה שנקבעה, ורשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

פרק ט': ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על בריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או לסלילת דרך, בתיאום עם רשות הניקוז.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה, בתיאום עם משרד הבריאות.

5. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים, מותאמות עם תכניות התשתית, בתאום עם מנהל המים.

6. תיאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בזכר.

פרק י': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-3 מ' מתחת לקווי חשמל קיימים, לאדמה מתחום החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מחח עליון, של 66 ק"ו; במרחק קטן מ-23 מ', אם הקו הוא של

2. פיקוח על הבניה

ועדה אזורית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.


3. מקלטים

הקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה האזורית, בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.

ח ת ל מ ו ת

טומס.ט. לייטרסדורף-י. נולדנברג
אדריכלים ומחכנני ערים (1972) בע"מ

חתימת המחכנן


חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

משרד הפנים
 חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ.א.ב.
 מרחב תכנון מקומי מ.א.ב.
 תכנית מס 5205
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 9.10.84
 מיום 12.12.84 החליטה להמליץ את
 התכנית הנכונה לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ.א.ב.
 מרחב תכנון מקומי מ.א.ב.
 תכנית מס 5205
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 5/1/86
 מיום 5.5.86 החליטה לקבל תוקף
 לתכנית הנכונה לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

תכנית מס 5205
 מועד 29.8.85
 מס 3242
 מס 3268

הודעה על אישור תכנית מס. 5205
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3079
 ניום 14.7.89