

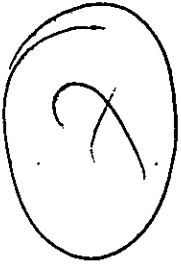
כתיבה ב-
23.9.98

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: גולן



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

גישור תמונת מס' 5287/ג

מועצה המקומית גולן לתכנון ולבניה

תאריך: 9.9.98

שם: [Signature]

משרד הפנים המחוזי

הודעה על אישור תכנית מס' 5287/ג

פורסמה בילקוט הרשומים מס' [Signature]

תאריך: [Signature]

תכנית מס' 5287/ג

למושב קדמת צבי

אוקטובר 1986
ינואר 1998

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן

תכנית מס' 5287/ג

מועצה המקומית בישיבה

תאריך: 12.2.85

מיום: 8/85

להמליץ על מתן תוקף התכנית הנכונה לעיל

[Signature]

ראש המועצה האזורית גולן

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

פרק א'-התכנית

1. המקום: מושב קדמת צבי. נ.צ. 271.000/216.000.
2. גבול התכנית: כמסומן בקו כחול מלא בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/5287 למושב קדמת צבי, אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול מלא בתשריט.
4. מסמכי התכנית: התשריט בקנה מידה 1:2,500 והתקנון בן 8 עמודים המצורפים לתכנית זאת מהווים חלק בלתי נפרד ממנה והם מחייבים.
5. שטח התכנית: כ-705.5 דונם, מדוד גרפית.
6. יחמי ועורכי התכנית: החטיבה להתישבות, ההסתדרות הציונית-הבל הגולן, צפת.
7. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית-מחוז הגליל, צפת.
8. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית.
9. מטרת התכנית: א. תיחום שטח למושב קדמת צבי.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת דרכים וסיווגה.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את בנית המגורים, מבני הציבור והשירותים ומבני משק באיזורים בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הנחיות לשלביות פיתוח.
10. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו תואמת את תמ"מ 2 שינוי מס' 3 - תוספת רמת הגולן. תכנית מס' ג/7939 מהווה שינוי לתכנית זו.
11. מס' יחידות דיור: 216.

2015

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. כללי: פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופירוש מונחים:

א. החוק: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

ב. התכנית: תכנית מס' ג/5287, כולל תשריט והוראות.

ג. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן.

ד. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו או ע"י סימני היכר אחרים, בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

ה. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

ו. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך-כולל כל הכלול במונח דרך-לרבות שפכים, תעלות למי גשמים ומעברי מים, קירות תומכים של דרכים, גדרותיהן ומעקותיהן.

ז. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

ח. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

ט. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

י. בניני ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

יא. בעלים: 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 כוח, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היחס ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כך לועדת המשנה המיוחדת ולועדה האיזורית כל חומר רקע, טקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכניות בינוי או בתכניות ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן, יכולה ועדת המשנה המיוחדת לדרוש בבואה להוציא היתר בניה, או לעבודת פיתוח כל שהיא, שלא תיעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד'-חלוקת השטחים בגבולות התכנית וטימונים בתשריט

שטח האזור	טימון בתשריט	שטח קי"ם בדונמים	שטח קי"ם באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
מגורים	בתים	-	-	172.0	24.4
בנייני ציבור וספורט	חומ מוחתם חום	-	-	22.0	3.1
פרטי פתוח	ירוק	-	-	79.6	11.3
מלאכה	סגול מוחתם סגול	-	-	46.6	6.6
וקלאי	פסים ירוקים באלכסון	-	-	319.2	45.3
דרך מוצעת	אדום	-	-	66.1	9.3
ישוב כפרי קי"ם לפי תמ"מ 2	קוים כחומים באלכסון	705.5	100.0	-	-
סה"כ	-	705.5	100.0	705.5	100.0

גבול התכנית
 גבול מגרש
 מספר מגרש
 מספר דרך
 קו בנין
 רוחב דרך
 קו כחול מלא
 קו שחור מלא
 מספר שחור
 ברבע עליין של רחטה
 ברבעים אמצעיים של רחטה
 ברבע תחתון של רחטה

פרק ה' רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: 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. אזור מגורים: אזור זה מיועד לבנית בתי מגורים ומחסנים משקיים בלבד.

3. אזור לבניני ציבור וספורט: א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.
ב. תכליות ושימושים: מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות ומשרדים מקומיים, שירותים מסחריים ומחסנים.
ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

4. שטח פרטי פתוח: לא תותר בו כל בניה או עבודה בקרקע למעט:
א. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוח.
ג. מתקנים הנדסיים למנייהם באישור הועדה.
ד. מקלטים ודרך גישה לאזור מלאכה.

5. אזור מלאכה: מיועד למבני מלאכה ולתעשייה זעירה.

6. אזור חקלאי: מיועד למבנים חקלאיים כגון רפתות ולולים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה, ואישור משרד החקלאות לגבי קוי הבנין. לגבי זידיים וכל שניתן לבנות עפ"י תכנית ג/6540 היתרי הבניה יוצאו עפ"י הוראותיה.

7. שטחים לדרכים: מיועדים לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, דרכי שירות, שבילים לעגלות ולאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

פרק ו' - שונות

1. הפקעות ורישום לצרכי ציבור: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189, 188 לחוק ויירשמו על שם המועצה האזורית גולן.

2. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזוריים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית חלוקה לפי סעיף זה שתאושר כחוק.

3. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

4. מבנים קיימים: הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.

פרק י'-טבלת נכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ושינוי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובתחריטים תשנ"ב - 1992

-6-

שטח האזור, שטחים נקודיים	גודל מגרש מרני, בד'	קווי בנין במי	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	מגלל /שטח מקסי	מתחת למפלס בניסה	שטחים נקודיים	שטחי שירות	תבנית קרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסי	מספר יחידות במגרש סה"כ	הערה		
מגורים	2.0	4.0	4.0	4.0	5.0	4.0	+25% 80 ת"ר למחסן משקי.	-	25%	80 ת"ר	+16% 80 ת"ר למחסן משקי.	+25% 80 ת"ר למחסן משקי.	2	2	2	8.5	2	
בניין ציבורי-ספורט	0.3	3.0	3.0	3.0	5.0	8.0	35%	-	30%	5%	25%	35%	2	2	2	8.5	*	
פרטי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**
תלמי-כה	0.5	3.0	3.0	3.0	5.0	6.0	40%	-	35%	5%	30%	40%	2	2	2	8.5	*	
תשלמי	0.5	4.0	4.0	4.0	5.0	4.0	40%	-	35%	5%	30%	40%	1	1	1	6.0	***	

* היחיד בניה יוצא על פי תכנית בנין שתואשר ע"י הוועדה המקומית.
 ** אסורה כל בניה למטת מקליטים ציבוריים.
 *** היחיד בניה יוצא יוצא במסוף לתכנית ג/6540.

-7-

פרק ח'

1. סילוק מפגעים: הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית לקצץ או לחזור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אשר נמצא בין קו הבניה וקו הדרך אשר עלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

2. נסיעת עצים ושמירתם: הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנסוע עצים או גזר חיה לאורכו של דרכים או בשטחים פתוחים, במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ט'-תשתיות

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות 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. ניקוז: הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה להיתר בניה או בקשה לסלילת דרך.

3. ביוב: כל בנין בשטחה של התכנית הזו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה ובאישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.

5. מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתיות. מי השתיה יסופקו מקו מקורות, בקוי צינורות, והסיזורים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, כך שיובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית.

6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

7. תאום: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

8. תניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג-1983.

9. 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.

- 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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 11.0 מ'.
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 21.0 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

פרק י'- חתימות:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת החינוך - אזור הגונון

ת.ד. 1142, טכ. 06-979222

..... חתימת היחס והמתכנן

..... חתימת המבצע

..... חתימת בעל הקרקע