

א.ש.ר סניג ב.ל.ס 20.8.03

2-4806

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גולן

שם ישוב: אניעים

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם חתימה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965

אישור תכנית מס 2/12171

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.4.02 לאשר את התוכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: ג/12171 תכנית מתאר מקומית-אניעים

שינוי לתכנית ג/במ/100 מאושרת

מטרה עיקרית ומקום: הסדרת תכנית מתאר מקומית לישוב אניעים.

1.2 מקום התוכנית:

מושב אניעים, הנמצא במעלה אגן ההיקוות של נחל יהודיה, ומתחבר לכביש מס. 808

| | | | | |
|------------|-------|---------|------------|---------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: | 262.700 | צפון: | 219.600 |
| מספר גוש | חלקות | 7 | חלקי חלקות | |
| 201000 | | | | |

1.3 שטח התוכנית: 741.67 דונם. (ע"פ מדידה ממוחשבת)

תאריך חידוש מדידה: 11.6.2001

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון.
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 6798260-06 פקס: 6921377-06

יום התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית- החטיבה להתיישבות חבל הגולן
ת.ד. 84 אזור תעשייה קצרין 12900
טל. 6859200-06 פקס. 6859226-06

עורך התוכנית: "רום-תכנון", שרה רוט - אדריכלית
מס. רישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - 28391
כתובת: גילון, ד.נ. משגב 20197
טל. 9887778-04 טל/פקס: 9882814-04
דואר אלקטרוני: rom_s@netvision.net.il

הודעה על אישור תכנית מס 2/12171

פורסמה בלשון התיישבות מ.א. 5226

מיום 21.9.03

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת.
אין מגבלות ע"פ ייעודי הקרקע והנחיות סביבתיות.

ת.מ.מ. 2 / 3 - שינוי מס. 3 - התוכנית תואמת
יעוד קרקע ע"פ תשריט ייעודי קרקע : שטח ישוב+ הקלאי.

ת.מ.א. 22 : - חלק מכביש מס. 808 קיים, ומכביש מס. 13 מוצע, באזור צומת הכניסה לישוב נמצא בתחום שמורת

יער מס. יק. 23 ע"פ תמ"א 22 .

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/ 100 מאושרת .

בשטח בית העלמין התכנית כפופה לתמ"א 19 .

בכל מקרה של סתירה בין חזרות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 2500:1- מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מחייב
- ד. נספח נופי - מנחה.
- ה. נספח סניטרי- מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

| תאריך | |
|----------|----------|
| 14.8.00 | הכנה |
| 5.9.00 | עדכון 1 |
| 21.9.00 | עדכון 2 |
| 25.2.01 | עדכון 3 |
| 10.7.01 | עדכון 4 |
| 11.9.01 | עדכון 5 |
| 5.11.01 | עדכון 6 |
| 10.7.02 | עדכון 7 |
| 1.10.02 | עדכון 8 |
| 16.12.02 | עדכון 9 |
| 7.7.03 | עדכון 10 |

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

טבלת יעודים:

| יעוד קרקע | סימון בתשריט |
|--|--|
| 1 הקלאי | שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסידוגין |
| 2 אזור מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| 3 אזור מגורים ב' | שטח צבוע בתכלת |
| 4 אזור מגורים ג' | שטח צבוע בצהוב |
| 5 שטח לבנייני ציבור | שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה |
| 6 שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| 7 ישוב כפרי קיים- מושב שיתופי- לפי תממ 2 | שטח צבוע כתום ומותחם בקו שחור, עם האות ש תחומה בעיגול בתוכו. |
| 8 ספורט | שטח צבוע ירוק ומותחם בקו חום |
| 9 דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| 10 דרך מוצעת או הרחבה מוצעת | שטח צבוע אדום |
| 11 דרך משולבת | שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום לסידוגין |
| 12 בית קברות | שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע צהוב וירוק לסידוגין |
| 13 אזור מלאכה ותעשייה | שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה |
| 14 מסחר ואמנות | שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה |
| 15 תיירות | שטח צבוע צהוב ומותחם בקו חום |

סימנים:

1. גבול תכנית קו כחול מלא
2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוקו
3. גבול ומספר גוש קו ירוק עם משולשים הפוכים + המילה "גוש" ומספר בירוק
4. גבול ומספר חלקה קו ירוק מלא + מספר ירוק
5. גבול ומספר מגרש קו שחור מלא + מספר שחור
6. מספר דרך ברבע העליון של הרוזטה
7. קו בניין מספר ברבעים הצדדיים של הרוזטה (משפת הדרך)
8. רוחב דרך ברבע התחתון של הרוזטה
9. דרך לביטול קוים אלכסוניים בצבע אדום על תוואי הדרך לביטול
10. שטח יער לפי תמא 22 שיבוץ ירוק על רקע לבן מותחם בקו ירוק דק
11. גבול שמורת טבע קו ירוק רציף עם קוים ירוקים באורך משתנה הניצבים לו
12. גבול שטח משאבי טבע לפי תמ"א 31 קו סגול רציף עם קוים סגולים באורך משתנה הניצבים לו.
13. שטח עתיקות: שטח ירוק בהיר מותחם הקו שחור עבה מרוסק עם המילה "עתיקות" במרכזו.
14. מבנה להריסה: מסגרת בקו אדום עם קו אלכסוני באדום.
15. שלב בנייה: אות לועזית גדולה

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | יעוד קרקע |
|----------|-----------------|----------|-----------------|--------------------------------|
| אחוזים | שטח (דונם, מ"ר) | אחוזים | שטח (דונם, מ"ר) | |
| 8.57 | 63.57 | 65.42 | 485.18 | אזור חקלאי |
| 15.5 | 114.97 | 3.37 | 25.02 | אזור מגורים א' |
| 8.11 | 60.11 | - | - | אזור מגורים ב' |
| 2.70 | 20.0 | - | - | אזור מגורים ג' |
| 4.70 | 34.85 | - | - | שטח לבניני ציבור |
| 23.08 | 171.18 | 4.95 | 36.74 | שצ"פ |
| - | - | 19.17 | 142.21 | ישוב כפרי קיים- מושב שיתופי |
| 4.65 | 34.51 | - | - | שטח ספורט |
| 7.0 | 51.94 | 7.08 | 52.51 | דרך קיימת או מאושרת |
| 11.97 | 88.78 | - | - | דרך מוצעת |
| 0.45 | 3.36 | - | - | דרך משולבת מוצעת |
| 0.33 | 2.47 | - | - | בית עלמין |
| 5.94 | 44.0 | - | - | אזור מלאכה ותעשיה נקייה |
| 2.28 | 16.90 | - | - | מסחר ואומנות |
| 4.72 | 35.03 | - | - | תיירות |
| 100 | 741.67 | 100 | 741.67 | סה"כ: |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- תוספת מגרשים למגורים
- הקמה ופיתוח של אזור כפר נופש הכולל כ- 50 יחידות אירוח
- הקמת אזור מסחר ואומנויות.
- הסדרת שטחי ציבור, ספורט, מלאכה ותעשייה, הקלאות, דרכים ותנוות, מגורים.
- הסדרת שטח לבית עלמין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, תיירות, ספורט, ציבורי, מסחר ואומנות, וכל הדרוש.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יח"ד / מספר יח' אירוח | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | יעוד הקרקע |
|---|-------------------------|-------------------|
| 139 יח"ד + 178 יח' אירוח | 37,000 | מגורים א |
| 78 יח"ד + 78 יח' אירוח | 24,044 | מגורים ב' |
| 40 יח"ד | 8,000 | מגורים ג' |
| | 13,200 | תעשייה ומלאכה קלה |
| | 2,535 | מסחר ואומנות |
| | 2,416 | מבני ספורט |
| | 5,925 | מבני ציבור |
| | 22,250 | חקלאי |
| 50 יח' אירוח (200 מיטות) + פונקציות נלוות | 3,153 | תיירות |

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

• דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. מפלס הכניסה של המבנים יותאם למפלס הדרך, ולפי הנחיות יועץ הנוף.

• דרך משולבת:

תשמש לדרך כלי רכב, המשלבת פיתוח סביבתי, ריצוף, ריהוט רחוב וגינון בדרך הגישה לחלקות המגורים הסמוכות לה.

• שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. תותר הקמת מקלטים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים. תותר בשטח זה התווית דרכים וחניות אך ורק בתחום מגרשים 1-89.

• מגורים א': אזור זה נועד ל מבני מגורים ומבני עזר, המהווים חלק בלתי נפרד מהמבנים. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צדדי וקדמי 0, בתאום עם הועדה המקומית ניקוז גג החניה לא יפנה למגרש השכן. שטח המבנה יחשב כחלק משטחי השירות המותרים. גובה החניה המותרת במקרה זה לא יעלה על 2.2 מ' פנימי. קרוי החניה יהיה קל, ולא יעלה על גובה 3.5 מ' מריצוף החניה. שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר. במגרשים ששטחם המינימאלי 1000 מ"ר, תתאפשרנה בניית 2 יחידות אירוח בשטח 40 מ"ר כ"א, בנוסף למבנה המגורים המותר במגרש. מבני עזר ייבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנים, וישולבו באופי הארכיטקטוני של המבנים.

• מגורים ב':

בשטח זה תותר בניית שתי יחידות מגורים במבנה אחד, ומבני עזר כחלק בלתי נפרד מהמבנים, וכן 2 יחידות אירוח בנות 40 מ"ר כ"א, כחלק בלתי נפרד מהמבנים הני"ל. גודל מגרש מינימאלי 1200 מ"ר. בין כל 2 מגרשים הוקצה בתשריט שטח ברוחב 3 מ' למעבר רכב לחלק האחורי של המגרש והוא ישמש את שני המגרשים הגובלים בו. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי 0, בתאום עם הועדה המקומית. לפי התנאים המופיעים בסעיף "אזור מגורים א"

• מגורים ג':

מבני עזר ייבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנים, וישולבו באופי הארכיטקטוני של המבנים. באזור זה ייבנו מבני מגורים ומבני עזר, המהווים חלק בלתי נפרד מהמבנים. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין צדדי וקדמי 0, בתאום עם הועדה המקומית. ניקוז גג החניה לא יפנה למגרש השכן. שטח המבנה יחשב כחלק משטחי השירות המותרים. גובה החניה המותרת במקרה זה לא יעלה על 2.2 מ' פנימי. קרוי החניה יהיה קל, ולא יעלה על גובה 3.5 מ' מריצוף החניה.

• אזור למבני ציבור:

אזור זה נועד למוסדות מקומיים, שירותים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, או כל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד זה לזה. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית חלוקה ובינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

• אזור ספורט:

שטח המיועד למגרשים, אולם ומתקני ספורט, בריכת שחיה, מלתחות ושירותים. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

• אזור מסחר ואומנות:

שטח זה מיועד לבתי מלאכה לאומנויות, גלריות, חנויות, בתי קפה, ומשרדים. שטחי השרות יהוו חלק בלתי נפרד מהשטח העיקרי, וישולבו באופי האדריכלי של המבנה. יוקצה באזור זה תוואי לטיילת בין הפונקציות השונות. תוקצה בשטח זה חניה, כנדרש ע"פ החוק. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

• אזור תעשייה ומלאכה:

תותר בניית משרדים, מעבדות, מבנים למלאכה קלה, מבני תעשייה זעירה ומבני תעשייה עתירת ידע, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, ובכפוף להנחיית המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית חלוקה ובינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

אכלוס מפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות איכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות. כתנאי למתן טופס 4 ייבדקו כל הדרישות הסביבתיות אשר יידרשו מהמפעל.

• אזור חקלאי:

ישמש לקיום פעילויות משקיות חקלאיות, כמפורט בתקנון תכנית ג/ 6540.
מתן היתרי בנייה לשימושים החקלאיים השונים יותנו באישור רשויות איכות
הסביבה ובמידת הצורך, משרד הבריאות.

• אזור תיירות: אזור זה נועד להקמת כפר נופש ו/או מקבץ חדרי אירוח (עד 50 יחידות בעלות 4 מיטות
בממוצע ליחידה סה"כ 200 מיטות). כמו כן יותרו בשטח זה בניית מבני מסעדה, כינוסים
חנות מזכרות, משרדי קבלה, תיפעול, ומתקני נופש.
כמו כן יותרו הקמת מגרשי משחקים, חוות חיות קטנה, שעשועי מים, פינות בילוי
חינוכיות ועוד.
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בנייה אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.

• בית עלמין: אזור זה נועד לקבורת נפטרים והקמת מצבות, מבנים לצורכי פולחן דתי, מבני
עזר לצורכי קבורה ואזכרות, שירותים סניטריים, שבילים ונטיעות. בשטח זה התכנית
כפופה לתמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי קברות. תוגש תכנית מפורטת ע"פ הוראות
תמ"א 19 כתנאי למימוש האתר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייקטנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

| הערות | מרחק בין מננים וארות | סה"כ יחיד וארות | צפיפות / מס' יחיד למגורש | גובה בניה מקסימלי | | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | | | | | קנייני בנין | | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|-------|----------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-----------|-----------|-------------------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------------|------|-------|------|--------|----------------|--|--|--------------------------|----------------------------|
| | | | | גובה רגליים | גובה שטוח | מס' קומות | שטח יחיד | לכסוי הקרקע (תכסית) | שטחי שירות* | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה** | קדמי | אחורי | צדדי | | | | | | |
| * | 50 י"ת. מגורים | 1 | 1 | 8.5 | 7.0 | 2 | 50% | 30% | 10% | 40% | ** | 50% | 4 | 5 | 3 | 500 | מגורים א' | | | | |
| * | 89 י"ת. מגורים | 1 | 1 | 8.5 | 7.0 | 2 | 35% | 25% | 5% | 30% | ** | 35% | 5 | 5 | 4 | 1000 | מגורים ב' | | | | |
| * | 178 י"ת. מגורים | 2 | 2 | 8.5 | 7.0 | 2 | 50% | 30% | 10% | 40% | ** | 50% | 5 | 5 | 4 | 1200 | מגורים ב' | | | | |
| * | 78 י"ת. מגורים | 2 | 2 | 8.5 | 7.0 | 2 | 50% | 30% | 10% | 40% | ** | 50% | 4 | 5 | 3 | 500 | מגורים ג' | | | | |
| * | 78 י"ת. מגורים | 2 | 2 | 12 | 9.0 | 2 | 20% | 15% | 3% | 17% | ** | 20% | 5 | 5 | 5 | 3500 | מבני ציבור | | | | |
| * | 78 י"ת. מגורים | 2 | 2 | 15 | 12 | 2 | 10% | 9% | 3% | 7% | ** | 10% | 5 | 5 | 5 | 5000 | ספורט | | | | |
| * | 78 י"ת. מגורים | 2 | 2 | 8.5 | 7 | 2 | 20% | 15% | 5% | 15% | ** | 20% | 5 | 5 | 5 | 1000 | נוסחור ואומנות | | | | |
| * | 3.0 | | 2 | 12 | 9.0 | 2 | 35% | 30% | 5% | 30% | ** | 35% | 5 | 5 | 5 | 2000 | תעשייה ומלאכה | | | | |
| * | 8.0 | | 1 | 6.0 | 4.5 | 1 | 40% | 40% | 5% | 35% | ** | 40% | 5 | 3 | 3 | 1000 | מקלאי | | | | |
| * | 4.0 | 50 י"ת. ארות | 2 | 8.5 | 7.0 | 2 | 10% | 8% | 1% | 9% | - | 10% | 5 | 5 | 5 | 35,000 | תיירות | | | | |
| * | | | 1 | 4.5 | 3.5 | 1 | 2% | 2% | - | 2% | - | 2% | 5 | 3 | 2 | 2,700 | בית עלמין | | | | |
| * | 5 | | 1 | 4.5 | 3.5 | 1 | 2% | 2% | 1% | 1% | - | 2% | 5 | 5 | 5 | | שצ"פ | | | | |

אסורה כל בניה פרט לשכבות על בתחנות השעה לתלמידים ואוטובוסים
אסורה כל בניה דרך משולבת

תערוכת:

- * תותר הקמת מבני עזר כחלק בלתי נפרד מהמבנה, ובתחום מוגבלות קווי הבניין. תותר הקמת חניה בגבול המגרש בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, והיא תכלל באחוזי הבניה כחלק ממבני העזר המותרים.
- ** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- *** גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. הגובה יכלול את מלוא גובהו, כולל גגות רעפים, ומעקות.
- **** היתרי הבניה יוצאו ע"פ תכניות בינוי שתואשרנה ע"י הועדה המקומית.
- ***** ע"פ תכנית מפורטת שתוגש בנפרד
- ***** עבודת כל שטח השצ"פ בתחום התכנית

3.3 הוראות נוספות:**א. - הוראות והנחיות נוספות:****א.1 פיתוח, נטיעות ושמירת עצים:**

- בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.
- כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור קק"ל - ע"פ "פקודת היערות". המבקש לכתות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל.
- היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח.
- לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.
- גובה גדר בנויה לאורך דרכים ושטחי ציבור לא יעלה על 1.2 מ'. במידה והפרש המפלס גדול יותר, יש לבצע קיר מדורג במרחק 0.6 מ' לפחות זה מזה, או קיר בגובה 1.2 מ' ומעליו מסלעה.
- מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:1.

א.2 הנחיות אדריכליות:

- **מתקני עזר:** לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מתלי כביסה, מסתורי כביסה, מזוגים, אנטנות, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה.
- **ארוכות וצנרת:** לא תותר התקנת ארוכות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.
- **מסדים:** לא תותר קומת עמודים מפולשת. לא יותרו חללים פתוחים מתחת למבנה בכל גובה שהוא. במידה וקומת המסד מנוצלת כחניה, יותר פתח כניסה לחניה.
- **מרתפים:** תותר בניית מרתפים, בהתאם לתוואי שטח המגרש. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו ייכלל במנין שטחי השירות כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- **גמר קירות חוץ:** יש לציין חומרי גמר בבקשה להיתר הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ומאיכות גבוהה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- **גגות:** יותרו גגות משופעים, ושטוחים. גגות משופעים יכוסו ברעפים. גגות שטוחים יש לכסות באבני טוף, או בגמר אחר הולם, לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- **שילוט:** שילוט ומספר הבית יהיו לפי מיקום שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה.
- **תוספות בנייה:** בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.

א.3 הנחיות איכות הסביבה:

- כללי: לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
- עודפי חפירה: יונחו רק בתחומי המגרשים.
- עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפזרו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- רעש: בכל מקרה שהפעילות בייעודי הקרקע השונים תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבני ציבור.
- איכות אוויר: תידרש עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע לפליטת חומרים מזהמים לאויר.

ב. - תשתיות:

ב1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המיס המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב2. ניקוז:

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

ב3. ביוב:

תנאי להיתר בניה יהיה התחלת ביצוע בפועל של פתרון הקצה. לא יינתן טופס 4 טרם השלמת פתרון לטיפול בשפכים, כולל פתרון קצה.

ב4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

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

6. טלפון, כבלים ותקשורת:

התשתיות לנייל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך.

7. חשמל:

קווי מתח נמוך והזנה לבתים יהיו תת קרקעיים.

ג. - הוראות כלליות**1. חלוקה:**

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

שטח בתחום מ.מ.י. כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. 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:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מ-6 חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

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

8. תניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ניתן לבצע חניה מקורה בקו צדדי וקדמי 0, ובתנאי שניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. שטח החניה לא יעלה על 25 מ"ר והוא ייכלל כחלק משטחי השרות המותרים.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

13. שלבי ביצוע התוכנית:

תנאי למעבר משלב לשלב בביצוע התוכנית הוא איכלוס 80% לפחות של השלב הקודם, לפי השלבים הרשומים בתשריט.

פרק 4 - מימוש התוכנית**4.1 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יום התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות
תל-הנגול
אזור תעשייה קצרון
ת.ד. 84 מיקוד 02900
טל' 6859222-06 פקס 02900-850226

ועדה מקומית:

ועד הישוב:

עורכת התוכנית:

יום התכנית
שם עורכת התכנית
שם הישוב
שם הישוב

יום - תכנון
שרה חם, אדריכלית
ילזן, ד.ב. משטב

אין לנו ספק...
השטח המיועד...
התוכנית...
השטח המיועד...
התוכנית...
השטח המיועד...
התוכנית...
השטח המיועד...
התוכנית...

מחוז הצפון

תאריך: 2017/10/3