

מחוז הצפון

נפה: גולן

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: גולן

ועדה מקומית גולן
הפקדת תכנית מס' א/תק/גפ.א.1/1999
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 200001 ג'ים 23.1.00
מזכרס הועדה ק"ר הועדה

תכנית מס' ג/תק/גפ.א.1/1999

שינוי יעוד קרקע במגרשי מגורים א'

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/100 המאושרת.

קדמת צבי

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

פרק א' - התכנית

1. המקום: קדמת צבי. נ.צ. 215.325/270.750

2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול מלא בתשריט.

3. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/..... - שינוי יעוד קרקע במגרשי מגורים א', המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/100 המאושרת - קדמת צבי, ואשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כפי שמסומן בתשריט.

4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/במ/100 המאושרת.

5. שטח התכנית: כ- 4.44 ד' מדוד גרפית, ונמצאת על קרקעות לפי הפירוט הבא:
גוש: 201,000 ח"ח 2.

6. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:250 (מחייב) ותקנון בן 7 עמודים (מחייב) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. יוזם התכנית: מושב קדמת צבי. רמת הגולן. 12421. טלפון: 06/6962444.

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 06/6558211.

9. עורכי התכנית: דיאמנט-בדגר אדריכלים.
ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.

10. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט הגדלת השטח הציבורי הפתוח והקטנת השטח המיועד למגורים א'.
ב. שינוי בקוי בנין.

11. מספר יחידות דיו: 4.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זן יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק".

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

פרק ג' - אופן ביצועה של התכנות

א. כוחה של הועדה המקומית להחיד פעולות בניה בשטח התכנית, לאתר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחל קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשדותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע תדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפנו לאתר מוסדר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

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

2. איזור מגורים א': תכליות על פי תכנית ג/במ/100 המאושרת.

3. שטח ציבורי פתוח: תכליות על פי תכנית ג/במ/100 המאושרת.

4. דרך מאושרת: תכליות על פי תכנית ג/במ/100 המאושרת.

פרק ז' - נטיעות וקירות גבול

1. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחד בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

פרק ח' - תשתיות

1. ביוב: איכלוס הבתים יותנה בפתרון מערכת הביוב, לאחר תיאום ואישור של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהנחיית מנהלת הכנרת. יותר להעביר קוי ביוב בתוך מגרשי המגורים עד למרחק של 1 מ' מקו הבנין.
2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות. תובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. יותר להעביר קוי מים בתוך מגרשי המגורים עד למרחק של 1 מ' מקוי הבנין.
3. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית בתאום עם המועצה האיזורית.
4. ניקוז: תכנית לניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המקומית. יותר להעביר קוי ניקוז בתוך מגרשי המגורים עד למרחק של 1 מ' מקוי הבנין.
5. חניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983. החניה תהיה בתחום המגרש.
6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 אוריים	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 ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' 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 1000 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 יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
ד. כבלי חשמל מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים. ותחנות טרנספורמציה תהינה במבנה בנוי, ומיקומן יתואם עם חברת החשמל.
7. טלפון וטל"כ: רשת קוי טלפון ורשת קוי טלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים, כולל
----- החיבורים למבנים.

פרק ט' - שונות

1. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

2. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או הממ"ד בוצעו על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

4. הפקעות ורישום לצרכי ציבור: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם המועצה האזורית גולן.

5. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

6. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים אשר אינם מזדהים עם גבולות האזורים והזרכים 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.

7. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

8. הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית האתר יסומנו שטחי הגינון והתניה.
ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. לא יורשה השימוש בפח, אטבסט, וכו'.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי.

9. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היחם.

פרק י' - חתימות

חתימת היוזם.....
אגודה שמופיה הקלאות
להתמחות ברגע המליך בעיני

חתימת בעל הקרקע.....

חתימת עורכי התכנית.....
זיאמנוס יגרגר
אדריכלות ומעון ערים