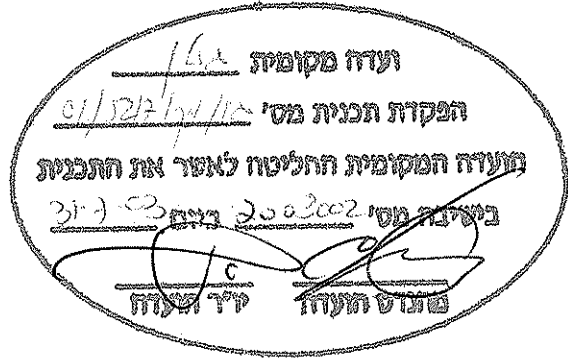


12/5/03

מכ- 399-02



מחוז : הצפון

נפת גולן

הודעה על אישור תכנית מס 01/5217/24/11
 מודסט בילקוט הפרסומים מס 5225
 מיום 2003 22/6/2003

מרחב תכנון מקומי הגולן

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה אזורית גולן

מרכז בני יהודה

מספר ג/ מק/ 01/5217

שינוי לתוכנית : ג/ 5217

בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א')
 סעיף קטן (1), (2) ו- (3).

א.ב. תכנון צמח 15132
 טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

אדר' משאת כץ
 אדר' אושרת בראון

המתכנן :

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית מרכז בני יהודה, ותחול על השטח בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח מרכז בני יהודה בנ.צ. 26485/74505

הגושים הנכללים :

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
200,002		2

1.3. שטח התכנית : 75.76 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 06-6558211, פקס : 06-6560521

יוזמי התכנית :

מועצה אזורית גולן - קצרין
טל : 04-6969777 פקס : _____

מגיש התכנית :

מועצה אזורית גולן

עורך התכנית :

אדריכל משאת כץ / אושרת בראון
א.ב. תכנון צמח 15132 משרד עמק הירדן
טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתוכניות אחרות :
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 5217 – מרכז גושי בני יהודה.
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות
הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 11 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:1000 - מחייב.
3. נספח בינוי מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
30/1/03	
12/5/03	עדכון 1
	עדכון 2

1.8. הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע חום מותחם בחום	אזור מבני ציבור
אפור	אזור מסחר
ירוק בהיר	אזור ציבורי פתוח
צבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
ירוק כהה	דרך הולכי רגל
חום	דרך קיימת מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים	דרכים לביטול
מס' דרך	ספרה ברבע עליון של עגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עגול
קו בנין	ספרה ברבע צידי של עגול

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
8.14	6.17	8.16	6.17	שטח ציבורי פתוח
59.73	45.25	59.72	45.25	מבני ציבור
10.02	7.59	10.02	7.59	אזור מסחרי
6.20	4.70	9.35	7.09	דרך קיימת מסי 2
3.59	2.72	---	---	דרך מוצעת מסי 2
1.12	0.85	2.31	1.75	דרך קיימת מסי 5
2.15	1.63	---	---	דרך מוצעת מסי 5
4.14	3.14	4.15	3.14	דרך קיימת מסי 1
1.97	1.49	1.97	1.49	דרך קיימת מסי 8
---	---	1.58	1.2	חניה בדרך מסי 1
2.93	2.22	2.75	2.08	דרך להולכי רגל
100%	75.76	100%	75.76	סה"כ שטח התוכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. עיקרי הוראות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה מחדש של שטח ציבורי פתוח ללא שינוי בשטח הכולל לפי סעיף 62 א' (א') (1) לחוק.
- ב. איחוד וחלוקה מחדש של שטח מסחרי ללא שינוי בשטח הכולל לפי סעיף 62 א' (א') (1) לחוק.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש של שטח דרך מסי 2 ללא שינוי בשטח הכולל לפי סעיף 62 א' (א') (1) לחוק.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש של שטח לצרכי ציבור ללא שינוי בשטח הכולל לפי סעיף 62 א'.
- ה. הרחבת דרך מסי 5 המאושרת ודרך להולכי רגל מאושרת לפי סעיף 62 א' (א) (2).
- ו. קביעת: זכויות והגבלות בניה, הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.
- ח. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.1.1. נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
מבני ציבור	13284
מסחר	3795

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

א. אזור מבני ציבור :

שטח מבני הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התו"ב בשימושים המותרים. באזור זה יותרו בינינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה כמו : ביי"ס יסודי, גני ילדים, בית כנסת, בית עם, מתנ"ס, ספריה, מוסדות בריאות, משרדים, מועדונים, מתקני ספורט, מגרשים, מבני משרד התקשורת, מקלטים ומרתבים מוגנים. בשטח בית הספר היסודי יוקמו כל מרכיבי ביי"ס עפ"י הנחיות והוראות משרד החינוך.

כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש. קבלת היתר בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשבועות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

ב. מסחר :

יותר להקים מבנים למסחר קמעונאי, בנקים, משרדים, בתי קפה ומסעדות, דואר, מועדונים וקליניקות. כל בקשה להיתר בניה תחייב הכנת תוכנית בינוי מנחה בה יוגדרו המיקום והשימושים של המבנים, ופיתוח השטח. קבלת היתר בניה תותנה בהבטחת סידורים לנכים ואישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

ג. אזור ציבורי פתוח :

ישמש לשטח גינון, טיפוח הסביבה ושבילי הליכה. בשטח זה תאסר הבניה למעט מקלטים, סככות צל, מתקני משחקים לילדים כולל מתקן טרספרמציה. יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים, בויב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. דרכים להולכי רגל :

ישמש למדרכות רחבות, גינון והולכת תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים בויב וניקוז. בשטח זה תיאסר הבניה.

ה. דרכים ותניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות ומתקן טרנספורמציה.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
3. השטח המיועד בתוכנית לחניה ישמש כחניה מרכזית לרכב ציבורי, משאיות ואורחים.
4. רוחב דרך בכביש מס' 4 משתנה אך לא יפחת מהמסומן בתכנית.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קני בניה		גודל מגרש מיינמלי / דנים	שם האזור (שטחים) עיקריים
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לביטוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קד מני	אחוזי	צדדי		
8	2	40	40	10	30	(1)	40	בנוי	תכנית לתעשייה	לפי וכמוסומן	0.5	מבני ציבור
12	3	60	45	10	50	(1)	60	בנוי	תכנית לתעשייה	לפי וכמוסומן	0.5	מסחר
	(2)							בתעשייה				

(1) בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, כל עוד סה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
(2) הבניה ב- 3 מפלסים תהייה מודורגת ותאושר במגרשים שאחוז השיפוע יעלה על 20%.

3.3. הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות

מבני ציבור, מבני ציבור ומסחר, מבני חינוך וספורט, ומבנים בפארק :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. הגימור החיצוני של המבנים יהיה באבן, טיח, זכוכית, עץ או לבנים שרופות. לא יותר שימוש בחומרים ירודים.

לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם לא יעלה על 2.5 מ' כ"א. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תשתיות1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ולמערכת הביוב האזורית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל:
איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה 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 חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל והתקשורת באזורי מגורים א' החדשים, מגורים ומסחר, יהיו תת קרקעיים הן למתח נמוך והן למתח גבוה.
 תחנות הטראנספורמציה יהיו על עמודים ולא ייבנו על הקרקע.

5. אשפה:

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

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, ובכפוף להוראות הסעיפים: 121, 122 לחוק התנ"ב.
- 1.4. כל בקשה להיתר בניה במגרש/חלקה בגודל המאפשר הקמת יותר ממבנה מגורים אחד, תהיה חייבת בתשריט חלוקה של המגרש/חלקה עפ"י התנאים הרשומים בטבלת הזכויות וההגבלות (סעיף 3.2). בכל צורת חלוקה חובה להקצות דרך גישה/זכות מעבר למגרש שאינו נשען על דרך סטטוטורית עפ"י תוכנית זו.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י הסעיפים: 188, 189, 190 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו ותשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התנ"ב.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק בכוח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.

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

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. כל בקשה להיתר בניה תחויב בסימון מקום חניה בתוך המגרש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
8. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. סידורים לנכים :
- קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
5. מימוש התכנית :
- 5.1. שלבי ביצוע :
- התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית גולן.
- תנאי לביצוע – הקמת תשתיות: דרכים, מדרכות, מים, ביוב, חשמל תקשורת.
- 5.2. תקפות התכנית :
- לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

6. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית: _____

א.ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

עורך התכנית: _____ 

נספח שטחים למבני ציבור

השטחים המיועדים למבני ציבור, מיועדים לתת מענה למבנים לשירות הציבור: מבני דת, מבני חינוך ומבני שירותים קהילתיים.

השטחים למבני הציבור המופיעים בנספח זה, מאפשרים הקמת המבנה (עפ"י שימוש) ופיתוח השטח שמסביבו לשטח פתוח לרווחת הציבור (ההנחה ששטח פתוח צמוד למבנה ציבור יפותח ויתחזק ברמה סבירה).

מבני הציבור שיוקמו, ימוקמו בתחום המגרש/חלקה כך שיוותר שטח פתוח בעל משמעות ובר מימוש כשטח פתוח – ציבורי.

בקשה להיתר בניה תבחן את מיקום המבנה במגרש/חלקה, את דרך הגישה, סידורים לנכים. אחוזי הבנייה למבני ציבור ושטח התכסות למבנים אלה, יחושבו עפ"י הטבלה המפורטת בנספח זה ועפ"י טבלת הזכויות וההגבלות (סעיף 3.2 בתקנון).