

27.9.04 א.י.ס.ר ע"מ, ב"ל

תקנונים 3 / גולן-מצפורים.
תאריך: אפריל 2003.

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

תכנית א"י.ס.ר מס' 12358 / ג
הועדה המקומית בישיבה

מס' 200004 מיום 26/11/00 החליטה
להמליץ על מתן חוקף התכנית הנקובה לעיל

י"ר הנצדה

מחוז גולן
ועדה מקומית
לבניה-גולן

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן

שם התכנית: מצפים ומצפורים.
תכנית מספר: ג/ 12358

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 12358 / ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.1.04 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
י"ר העדה המחוזית

ע"ע על אישור תכנית מס' 12358 / ג
סמנכ"ל בילקוט הפרטומים מס' 5365
8.2.05

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

"מצפים ומצפורים" תכנית מספר ג/ 12358.

(1.2) מקום התכנית:

18 אתרי תצפית במרחב תכנון רמת הגולן.

| | | | |
|--------------------|------|----------------------------|---------------|
| מפל סער | (1) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 265950 | צפון: 793925. |
| מצפה גולני | (2) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 264850 | צפון: 792275. |
| הגובה הגדולה | (3) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 269050 | צפון: 790250. |
| אנדרטת עוז 77 | (4) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 275500 | צפון: 782500. |
| מאגר עורבים עליון | (5) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 268800 | צפון: 783200. |
| חניון הר שיפון | (6) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 271400 | צפון: 774650. |
| מצפה גדות | (7) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 260250 | צפון: 768800. |
| קצביה פארק מעיינות | (8) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 268800 | צפון: 765350. |
| מפל עיט | (9) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 270800 | צפון: 762425. |
| חניון מג'רסה | (10) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 260325 | צפון: 754650. |
| בית ציידה | (11) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 265150 | צפון: 754950. |
| חניון דליות | (12) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 272250 | צפון: 755950. |
| מצפה אופיר | (13) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 262400 | צפון: 746750. |
| נחל אל-על | (14) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 269800 | צפון: 746000. |
| עין אפיק | (15) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 266100 | צפון: 742400. |
| חניון אופק | (16) | - נ.צ. מרכזי: מזרח: 260850 | צפון: 734300. |

(1.3) גוש וחלקה:

| שם ומספר המצפור | גוש | חלקי חלקות |
|-----------------------|--------|------------|
| 1. מפל סער | 203009 | 6 |
| 2. מצפה גולני | 202000 | 2 |
| 3. הגובה הגדולה | 203000 | 4 |
| 4. אנדרטת עוז 77 | 202000 | 9 |
| 5. מאגר עורבים | 203000 | 30 |
| 6. חניון הר שיפון | 202000 | 3 |
| 7. מצפה גדות | 201000 | 4 |
| 8. קצביה פארק מעיינות | 201000 | 7 |
| 9. מפל עיט | 210000 | 7 |
| 10. חניון מג'רסה | 201000 | 6 |
| 11. בית ציידה | 200000 | 13 |
| 12. חניון דליות | 200000 | 13 |
| 13. מצפה אופיר | 200000 | 15 |
| 14. נחל אל-על | 200000 | 13 |
| 15. עין אפיק | 200000 | 19 |
| 16. חניון אופק | 200000 | 31,65,92 |

- (1.4) **בעלי עניין:**
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית- טל: 04-558211.
יזם ומגיש התכנית: מועצה אזורית גולן – קצרין – טל: 04-6969711.
עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל
 כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

- (1.5) **יחס לתכניות אחרות:**
 התכנית תואמת לת.מ.מ 2 (3) המאושרת.
 התכנית תואמת לתמ"א 13 מקטע 2 המאושרת-יעוד הקרקע הינו אזור נב"ט.
 התכנית תואמת לתכנית ג/ 10698 שמורת גמלא.
 התכנית גובלת בתכנית ג/ 13604 שמורת נחל אל-על.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

- (1.6) **מסמכי התכנית:**
 א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1: 50,000 מפת מפתח- מסמך מחייב.
 ג. תשריטי מצפורים בקני"מ: 1: 500, 1: 1000, 1: 2500 – מסמך מחייב.

(1.7) **תאריך הכנת התכנית:**

| תאריך | הכנה |
|-------------|---------|
| 25.01.01 | הכנה |
| מרץ 2002 | עדכון 1 |
| מאי 2002 | עדכון 2 |
| נובמבר 2002 | עדכון 3 |
| דצמבר 2002 | עדכון 4 |
| פברואר 2003 | עדכון 5 |
| אפריל 2003 | עדכון 6 |
| אפריל 2004 | עדכון 7 |

- (1.8) **הגדרות ומונחים:**
 משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- (1.9) **באור סימני התשריט:**
- גבול תכנית - קו כחול רצוף.
 - גבול תכנית ת.מ.מ. 2 (3) - קו כחול כהה רצוף בתרשים הסביבה.
 - גבול ומספר חלקה רשומה - מספר בצבע ירוק.
 - שם ומספר המצפור - מספר בצבע אדום ליד נקודה שחורה במפת המפתח.
 - שטח מצפור - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע חום בהיר בתשריט.
 - שטח משולב מצפור ומאגר מים - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע חום וכחול לסירוגין.
 - שטח משולב מצפור ויער ע"פ תמ"א 22 - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בחום ומרושת בצבע ירוק כהה בתשריט.
 - שטח מצפור בתחום שמורת טבע - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסירוגין ומרושת בשחור בתשריט.
 - מרחב פתוח - השטח הצבוע טורקיז בתשריט.
 - כביש קיים - השטח הצבוע חום כהה בתשריט.

| | |
|--|---|
| קרקע חקלאית | - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בירוק בהיר בתשריט. |
| שטח שמורת טבע | - השטח הצבוע ירוק כהה ומרושת בשחור בתשריט. |
| שטח קו אי חסימת מראה הנוף לאורך הדרכים | - השטח הצבוע צהוב בתשריט. |
| מאגר מים | - השטח הצבוע כחול כהה בתשריט. |
| מאגר מים עתידי | - השטח הצבוע תכלת בתשריט. |
| מספר הדרך | - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך. |
| מרווח בניה קדמי | - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. |
| רוחב הדרך | - בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך. |
| תוואי דרך 91 ע"פ שינוי 11ב' לתמ"א 3 | - השטח המסומן בקו רצוף בצבע אדום בתשריט. |
| שטח שימור חזותי | - השטח המסומן בקווים אופקיים בצבע שחור בתרשים הסביבה. |
| שטח כרייה וחציבה | - השטח הצבוע סגול בתרשים סביבה. |
| שטח ישוב עירוני | - השטח הצבוע ורוד בתרשים סביבה. |
| שטח ישוב כפרי | - השטח הצבוע כתום בתרשים הסביבה. |
| גבול תמ"א 13 מקטע 2 | - קו אדום מקווקו עבה בתרשים הסביבה. |
| יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22 | - השטח המרושת בצבע אדום בתרשים הסביבה. |
| יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22 | - השטח המרושת צפוף בצבע ירוק בתרשים סביבה. |
| יער נטע אדם מוצע ע"פ תמ"א 22 | - השטח המרושת במרווח גדול בצבע ירוק בתרשים הסביבה. |
| יער פארק מוצע ע"פ תמ"א 22 | - השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע סגול בתשריט. |
| גבול אתר עתיקות מוכרז | - קו עבה מקווקו בצבע שחור בתשריט. |

1.10 (טבלת שטחים):

| מספר המצפור | שם המצפור | שטח המצפור בדונם |
|-------------|--------------------|------------------|
| 1 | מפל סער | 11.4 * |
| 2 | מצפה גולני | 15.9 |
| 3 | הגויבה הגדולה | 23.6 * |
| 4 | אנדרטת עוז 77 | 21.7 |
| 5 | מאגר עורבים | 495.0 |
| 6 | חניון הר שיפון | 2.16 |
| 7 | מצפה גדות | 26.4 |
| 8 | קצביה פארק מעיינות | 60.2 |
| 9 | מפל עיט | 9.8 * |
| 10 | חניון מגירסה | 23.2 * |
| 11 | בית ציידה | 5.2 |
| 12 | חניון דליות | 123.0 * |
| 13 | מצפה אופיר | 9.2 |
| 14 | נחל אל-על | 7.4 * |
| 15 | עין אפיק | 4.1 |
| 16 | חניון אופק | 43.1 |

* בשטחים אלו אין שינוי יעוד השטח אלא בהקמת מצפור בתחום שמורת טבע.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 איתור מצפורים קיימים ומתוכננים והסדרתם ע"י פיתוח ותחזוקה.

2.1.2 הסדרת גישה ושטחי חניה לשרות המבקרים.

2.1.3 הסדרת שטחי פעילות באתרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 הגדרת שטחים לפיתוח תיירות וקביעת הוראות פיתוח באזור פתוח, באזורים מיוערים ובשמורות טבע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יח"ד / מספר יח' אירוח | סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר | יעוד הקרקע |
|----------------------------|--|--------------------|
| - | 650 מ"ר = $6 * 90 = 540$ מ"ר (110 = $2 * 55$ מ"ר) | מצפור- תיירות וטבע |

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח מצפור – תיירות וטבע:

תשריטי התכנית:

1) מפת מיקום בקני"מ 1:50,000 בה מסומנים המצפורים במספר ושם המצפור בצבע אדום עם נקודה בצבע שחור.

2) 16 תשריטים נפרדים למצפורים.

סוגי המצפורים:

א) מצפור - השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע חום בהיר בתשריטי המצפורים יישמש אתר למצפור – תיירות וטבע. תשריטי המצפורים מופיעים בנפרד לכל מצפור. על גבי כל תשריט מצוין יעודו במצב קיים ובמצב מוצע.

ב) שטח משולב מצפור ומאגר מים: השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע חום בהיר וכחול לסירוגין בתשריט מצפור מספר 5 יישמש אתר למצפור – תיירות וטבע משולב במאגר המים הקיים. על שטח זה יחולו הוראות ת.מ.מ. 2 (3).

ג) שטח משולב מצפור ויער ע"פ תמ"א 22: השטח המסומן בפסים אלכסוניים בחום בהיר ומרושת בירוק כהה בתשריטי מצפור מספר 6,12,16 יישמש אתר למצפור- תיירות וטבע משולב ביער ע"פ הוראות תמ"א 22, שטחים אלו לא יגרעו מתמ"א 22. לא ינתנו היתרי בניה ולא יבוצעו כל עבודות פיתוח ללא אישור קק"ל.

ד) שטח מצפור בתחום שמורת טבע: השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע חום בהיר וירוק לסירוגין ומרושת בשחור בתשריטי מצפור מספר 1,3,9,10,12,14 יישמש אתר למצפור- תיירות וטבע בתחום שמורת הטבע הקימת. בשטח זה יחולו הוראות ת.מ.מ. 2 (3) והוראות חוק גנים לאומיים שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.

אתר המצפור יכלול: מבנה שרותים ציבוריים, תחנת מידע, מזנון, מחסן לשרותי הצלה, שטחי פעילות ומתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחקים, אזורי פיקניק, מצפור לצפייה בנוף, אתר הנצחה, שבילים, דרך גישה וחניה, הכל על פי טבלת שרותי מצפורים בהמשך סעיף זה לכל מצפור ומצפור. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

טבלת שרותי מצפורים:

| שם ומס' המצפור | דרך גישה | חניה | מזנון | שירותים | חניון יום | חניון לילה | תמ"מ 3 / 2 | שונות |
|-----------------------|----------|------|-------|---------|-----------|------------|------------|-----------------|
| 1. מפל סער | ק | מ | - | - | - | - | - | תצפית (אטרקציה) |
| 2. מצפה גולני | ק | מ | - | מ | - | - | ק | אנדרטה |
| 3. הגובה הגדולה | ק | מ | - | - | - | - | - | תצפית (אטרקציה) |
| 4. אנדרטת עוז 77 | ק | מ | מ | מ | - | - | - | אנדרטה |
| 5. מאגר עורבים | ק | מ | מ | מ | מ | - | ק | - |
| 6. חניון הר שיפון | ק | מ | - | - | מ | - | ק | אנדרטה |
| 7. מצפה גדות | ק | מ | - | - | מ | - | - | אנדרטה |
| 8. קצביה פארק מעיינות | מ* | מ | מ | מ | מ | - | - | - |
| 9. מפל עיט | ק | מ | - | - | - | - | - | - |
| 10. חניון מג'רסה | מ* | מ | - | מ | - | - | - | - |
| 11. בית ציידה | ק | מ | מ | מ | מ | - | - | - |
| 12. חניון דליות | ק | מ | מ | מ | מ | - | ק | - |
| 13. מצפה אופיר | מ* | מ | - | - | - | - | ק | - |
| 14. נחל אל-על | ק | מ | מ | מ | מ | - | - | - |
| 15. עין אפיק | ק | מ | - | - | מ | - | ק | - |
| 16. חניון אופק | מ* | מ | - | - | מ | - | - | מעין |

ק- קיים

מ- מוצע

* - דרך הגישה אינה בתחום הקו הכחול.

אופן ביצוע התכנית:

1. כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- לגבי כל אתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח וכן תכנית פיתוח נופי בנפרד באישור הועדה המקומית. חובה לשמור על אופי הצמחיה הקיימת באתר וכן השימוש בצמחיה מקומית. קירות תומכים וגדרות יאושרו עד גובה 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית וייבנו או יצופו באבן, שבילים להלכי רגל יהיו מרוצפים.
 - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה בהסכמתה של הועדה המקומית.
 - נספח תחבורה אשר יפרט את הסדרי התנועה והחניה-כולל כניסה ויציאה מהאתר-יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. לא תאושר תכנית בינוי ופיתוח לאתר אלא לאחר קבלת אישור מע"צ, במידה ודרך הגישה לאתר מתחברת לדרך מע"צ.
2. היתרי בניה בתחום שמורות טבע או גן לאומי שאושרו בתמ"א 8 ובת.מ.מ 2 (3) ינתנו רק לאחר אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- בכל בקשה להיתר בניה יסומנו חמרי הבניה והגמר על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית האתר, שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100, כפי שידרש, על רקע מפה מצבית מעודכנת, יסומנו שטחי חניה וגינון, מיקומם של מכלי אשפה, מיקום ופירוט שלטים אשר יציינו את שם האתר ופרטים המסבירים את חשיבות המקום. לא תותר הקמת שלטים אלא ע"פ תכנית מאושרת אחידה לכל האתרים. השילוט יוצב במקום בולט.
- המבנים יבנו ויצופו בחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. חובה להשתמש באבן, עץ, ו/או

חומרים אחרים המשתלבים במבנים הקיימים וכן בסביבה ובנוף, ולפי הסכמתה של הועדה המקומית.

3. אתרים שפותחו ע"י קק"ל / או נמצאים בתחום יערות / או שטחי תמ"א 22 יתוכננו, יפותחו ויתוחזקו בעתיד ע"י הקרן הקיימת לישראל בלבד.

4. היתרי בניה בתחום שמורות טבע או גן לאומי שאושרו בתמ"א 8 ובת.מ.מ 2 (3) ינתנו רק לאחר אישור הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

| שם האזור (שימושים עיקריים) | גודל מגרש מינימלי במ"ר | קוי בנין (מי) | | |
|-------------------------------|---------------------------|---------------|-------|------|
| | | צדדי | אחורי | קדמי |
| מצפור – תיירות וטבע | 1000 | 5 | 5 | 5 |

| אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי | | | | | | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|
| מעל מפלס הכניסה | מתחת למפלס הכניסה | שטחים עיקריים | שטחי שרות | לכיסוי קרקע (תכסית) | סה"כ בניה מ"ר | |
| - | - | - | - | - | - | 1. מפל סער |
| 60 מ"ר | - | 55 מ"ר | 5 מ"ר | 60 מ"ר | 60 מ"ר | 2. מצפה גולני |
| - | - | - | - | - | - | 3. הגויבה הגדולה |
| 100 מ"ר | - | 90 מ"ר | 10 מ"ר | 100 מ"ר | 100 מ"ר | 4. אנדרטת עוז 77 |
| 100 מ"ר | - | 90 מ"ר | 10 מ"ר | 100 מ"ר | 100 מ"ר | 5. מאגר עורבים |
| - | - | - | - | - | - | 6. חניון הר שיפון |
| - | - | - | - | - | - | 7. מצפה גדות |
| 100 מ"ר | - | 90 מ"ר | 10 מ"ר | 100 מ"ר | 100 מ"ר | 8. קצביה פארק מעיינות |
| - | - | - | - | - | - | 9. מפל עיט |
| 60 מ"ר | - | 55 מ"ר | 5 מ"ר | 60 מ"ר | 60 מ"ר | 10. חניון מגרסה |
| 100 מ"ר | - | 90 מ"ר | 10 מ"ר | 100 מ"ר | 100 מ"ר | 11. בית ציידה |
| 100 מ"ר | - | 90 מ"ר | 10 מ"ר | 100 מ"ר | 100 מ"ר | 12. חניון דליות* |
| - | - | - | - | - | - | 13. מצפה אופיר |
| 100 מ"ר | - | 90 מ"ר | 10 מ"ר | 100 מ"ר | 100 מ"ר | 14. נחל אל-על |
| - | - | - | - | - | - | 15. עין אפיק |
| - | - | - | - | - | - | 16. חניון אופק |

* שטח הבניה יהיה בשטח שיעודו משולב מצפור ויער ע"פ תמ"א 22.

הערה: זכויות הבניה המפורטות בטבלה מהוות סה"כ המותר בתכנית ולא יחושבו באופן יחסי לגודל מגרש מינימלי.

| מספר יחיד סה"כ לדונם. | צפיפות / מספר יחיד למגרש מינימלי. | גובה בניה מכסימלי | | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|--------------------------|---|-------------------|-----------|-------------------------------|
| | | במטרים | מס' קומות | |
| - | - | 4 | 1 | מצפור – תיירות וטבע |

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך או פתרון אחר שיהיה מקובל על מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בוק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

3.3.5 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 חשמל.

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

3.3.6 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:

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

3.4.2 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.4. 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.

3.4.5. היטל השבחה:

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

3.4.6. הוראות הג"א:

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

3.4.7. כיבוי אש:

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

3.4.8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה יותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. 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.

3.4.10. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.11. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

3.4.12. אי חסימת הנוף:

ההוראות בדבר שטח אי חסימת מראה הנוף לאורך הדרכים לפי תממ/ 2 / 3 יחולו על התכנית באתרים בהם הוגדר שטח כזה.

3.4.13. תנאים למתן היתרי בניה:


תנאי למתן היתרי בניה באתרים: מצפה גולני, מאגר עורבים, מצפה גדות, פארק קצביה, חניון דליות, חניון אופק, יהיו כפופים לאישור משרד הבטחון.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: ועדה מקומית גולן.

עורך התוכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468