

10,50

01/52/12430/מק/ג' תוכנית מס
מדרסם בילקוט הפרסומים מס 5362
מיום 3/2/2005

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 01/52/12430/מק/ג'
הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה
2004002
בשיעור מס' 25.3.04
מיום 25.3.04

ק"א
3.3

תאריך: 4/3/04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית רמת הגולן

שם ישוב: מושב נוב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' גר/מק/01/52/12430
תוכנית איחוד וחלוקה עפ"י הוראות פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה המהווה
המהווה שינוי לתכנית ג'12430 בתוקף ושינוי לתוכנית ג.ב.מ. 52 בתוקף.
תוכנית זו הינה לאיחוד וחלוקה מחדש בלבד ואינה משנה כל זכויות בשטח הנ"ל.
בסמכות ועדה מקומית וע"פ תיקון 43, לחוק התכנון והבניה.

1.2 מקום התוכנית:

מושב נוב.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 223,250	צפון: 275,750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200000	—	13

1.3 שטח התוכנית: יהיה כל השטח המותחם בקו כחול כ - 49.00 דונם במידה גרפית.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע:
מ.מ.י נצרת עלית
טל: 04 - 6558211
פקס: 04 - 6560521

יזם התוכנית:
הסוכנות היהודית "חבל הגולן"
החטיבה להתיישבות
ת.ד. 84, קצרין 12900
טל: 04 - 6851224
פקס: 04 - 6859226

מגיש התוכנית: הסוכנות היהודית "חבל הגולן"
החטיבה להתיישבות
ת.ד. 84, קצרין 12900
טל: 04 - 6851224
פקס: 04 - 6859226

עורך התוכנית: מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
רח' הפלמ"ח 42, צפת
טל: 04 - 6972222
פקס: 04 - 6920040

1.5 יחס לתכניות אחרות:

ת.מ.מ. 2 – התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2

תוכנית אב: יש תוכנית מתאר מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/12430 בתוקף ושינוי לתוכנית ג.ב.מ. 52 בתוקף. תוכנית זו הינה לחילופי שטחים בלבד.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 17 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
מרץ 2004	הכנה
יוני 2004	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 תאור סימני התשריט:

- | | |
|---|---------------------------|
| - קו עבה כחול מקווקו | - גבול תב"ע מאושרת/מופקדת |
| - קו עבה כחול רציף | - גבול תוכנית |
| - כתום | - מגורים א' |
| - קווים אלכסוניים כתום וירוק | - נחלה |
| - ירוק | - שצ"פ |
| - אדום | - דרך מוצעת |
| - חום בהיר | - דרך קיימת |
| - קווקו אלכסוני אדום | - דרך לביטול |
| - קו שחור עם מספר שחור | - גבול מגרש קיים ומספרו |
| - קו שחור עם מספר באליפסה | - גבול מגרש מוצע ומספרו |
| - קו מקוטע אפור עם מספר אפור חום במשולש | - גבול מגרש לביטול ומספרו |
| - מס' סגול | - מס' גוש |



רוזטה

הערות להבהרה:

- | | |
|------------------|-------------|
| - מס' מגורים חדש | 300 ומעלה. |
| - מס' נחלה חדש | 400 ומעלה. |
| - מס' שצ"פ חדש | 600 ומעלה. |
| - מס' כבישים | 1000 ומעלה. |

1.10 טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
53.10	26.02	53.10	26.02	מגורים א'
18.37	9.00	18.37	9.00	נחלה
2.04	5.31	2.04	5.31	שטח ציבורי פתוח
17.69	8.67			דרך מוצעת
		17.69	8.67	דרך קיימת / מאושרת
100%	49.00	100%	49.00	סה"כ כללי

1.11 טבלת חילופי שטחים:

השטח בדונם	מס' מגרש מצב מוצע	שטח כללי בדונם	מס' מגרש מצב קיים	יעוד
1.00	300	1.03	58a	מגורים א'
1.00	301	1.03	59a	
1.00	302	0.5	97	
1.00	303	0.5	98	
1.00	304	0.5	99	
1.00	305	0.6	100	
1.00	306	0.6	101	
1.00	307	0.5	102	
1.00	308	0.5	103	
1.00	309	0.5	104	
1.00	310	0.5	105	
1.00	311	0.5	106	
1.00	312	0.5	107	
1.00	313	0.5	108	
1.00	314	0.5	109	
1.00	315	0.5	110	
1.00	316	0.5	111	
1.00	317	0.5	112	
1.00	318	0.46	113	
0.5	319	0.5	160	
0.5	320	0.5	161	
0.8	321	0.6	162	
0.75	322	0.6	163	
0.75	323	0.6	164	
0.72	324	0.5	165	
0.50	400 a	0.5	166	
0.50	401 a	0.5	167	
0.50	402 a	0.5	168	
0.50	403 a	0.5	169	
0.50	404 a	0.5	170	
0.50	405 a	0.5	171	
		0.5	172	
		0.5	173	
		0.5	174	
		0.5	175	
		0.5	176	
		0.5	177	
		0.5	178	
		0.5	179	
		0.5	180	
		0.6	181	
		0.6	182	
		0.5	183	
		0.5	184	
		0.4	197	
		0.4	199	
		0.5	200	
		0.5	201	
		0.48	202	
26.02		26.02		סה"כ מגורים א'

השטח בדונם	מס' מגרש מצב מוצע	שטח כללי בדונם	מס' מגרש מצב קיים	יעוד
1.10	400 b	4.49	58 b	נחלה
1.10	401 b	4.51	59 b	
1.10	402 b			
1.10	403 b			
1.10	404 b			
1.10	405 b			
1.2	406			
1.2	407			
9.00		9.00		סה"כ נחלה
1.61	600	0.44	198	שצ"פ
0.23	601	0.40	513	
1.05	602	0.24	520	
0.98	603	2.38	521	
0.44	604	0.24	522	
0.42	605	1.61	523	
0.24	606			
0.34	607			
5.31		5.31		סה"כ שצ"פ
2.75	1000	2.03	700	דרכים
3.31	1001	3.81	701	
0.38	1002	2.57	702	
0.37	1003	0.26	703	
0.64	1004			
1.22	1005			
8.67		8.67		סה"כ דרכים

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סעיף ז' וע"פ סעיף 43 לחוק התכנון והבניה וזאת לצורך יצירת מגרשים בעלי שטח שונה, כאשר אין שינוי בסה"כ השטחים של יעודי הקרקע השונים ובסה"כ האחוזים מתוך שטח התוכנית, תוך התחשבות והתייחסות לשטחים ולמבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. יצירת מגרשים למגורים בשטח של 1 דונם.
2. יצירת מגרשים לנחלות בשטח של 1.6 – 1.2 דונם.
3. ביטול דרך וקביעת דרך חדשה, ע"י ניוד.
4. הסדרת מעברים ציבוריים בהתאם לתשתיות קיימות.
5. ארגון המגרשים באופן שישתלבו בתוכנית להרחבת היישוב.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

1. אזור מגורים: כל התכליות כמוגדר בתוכנית ג.ב.מ 52 בתוקף.
2. שטח לנחלות: כל התכליות המותרות בתוכנית ג/12430.
- 3 שטח ציבורי פתוח – ירוק : א. כל התכליות המותרות בתוכנית ג/12430
ב. כמוגדר בג.ב.מ 52. בתוקף.
4. שטחים לדרכים: א. כל התכליות המותרות בתוכנית ג/12430
ב. כמוגדר בג.ב.מ 52. בתוקף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. ההוראות יהיו עפ"י תכנית ג/12430 ועפ"י תכנית ג/במ/52 בתוקף.

3.3 הוראות והנחיות נוספות:

עיצוב ארכיטקטוני:

1. חומרי בניה וגמר

בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.

2. דודי שמש

יותקנו מוסתרים על הגגות על פי תוכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

3. צנרת

לא תותר העברת צנרת גלויה בחזיתות אלא על פי תכנית בקשת היתר בניה.

4. מיזוג אוויר

לא תותר התקנת מזגנים או קומפרוסורים לנ"ל אלא באופן מוסתר על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית מאושרת במסגרת בקשת היתר בניה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. תנאי למתן היתר בניה למגורים בישוב ואזור החממות – ביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק שפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 אווירים 1.5 מ'.
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 עם חברת חשמל.
4. במידה וישנם קווי מתח קיימים אשר הותקנו בעבר עוד טרם אישור תוכנית זו יאושרו אלה כחלק מהתוכנית.

• כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

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

ג. – הוראות כלליות

1. מבנים קיימים:

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

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 מכח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי 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.

2. הפקעות:

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

3. חניה:

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

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

קבלת ההתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6. נטיעות:

הועדה רשאית להורות למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים, מקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהן מפני כל נזק שעלול להגרם להן.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

8. חלוקה:

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

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

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

9. רישום:

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

10. מבנים טכניים / מבני עזר:

א. תותר הקמת מבנים טכניים ומבני עזר לתשתית כגון: חשמל, מים וביוב באזורים הבאים ובהתאם לתשריט:

1. אזור חממות – לשימוש החממות בלבד.
2. בשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בשבילים להולכי רגל.

ב. הקמתם של מבני עזר תהיה באישור הועדה המקומית.

ג. צורת המבנה וחומרי הגמר יאושרו ע"י הועדה המקומית באופן שיתאים לאופי השכונה.

ד. במידה ויוקמו מבני עזר בשבילים ציבוריים יעשה הדבר באופן שלא יפריע או יסכן את תנועת ההולכים.

ה. בכל המקומות תדרוש התקנה תת קרקעית של מערכות (מערכות עיליות יאושרו במקרים מיוחדים).

11. עודפי חפירה:

אין לשפוך עודפי חפירה מחוץ לשטח מגרש, אלא במקום שתואם ואושר ע"י הועדה המקומית. עודפי חפירה יופנו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מגרש ההיתר. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי חפירה לאתר מסודר.

12. רעש:

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, והתהווה מיטרד לשכנים, יהיה על היזם לתכנן ולתת מענה אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין ושאינם גורמים למיטרד רעש.

בתכנון החממה ומערכת האיוורור יש לקחת בחשבון את מיקום הבתים ולהמנע מלמקם מערכות אלו בכיוון המגורים.

13. תנאים לביצוע התוכנית:

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

פרק 4 – מימוש התוכנית.

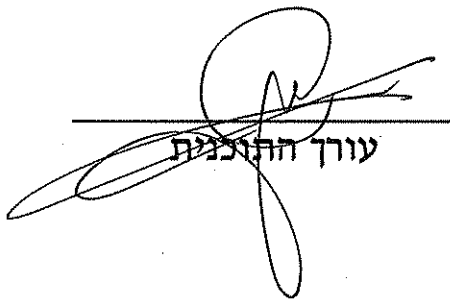
4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

יזם התוכנית

בעל הקרקע



עורך התוכנית

מגיש התוכנית

תאריך