

1/9/05

נספח

17-11-05

נספח

ועדה מקומית
 הפקדת תכנית מסי 1/1120
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מסי 200502 ביום 4.5.05
 אלי מלכה
 יו"ר הועדה

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גולן

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז גולן

שם ישוב : חד נס

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

חודשה על הפקדת תכנית מסי 1/1120
 פורטס בילקוט המרשמים מס 5449
 מיום 31.12.2005

1.1 שם התוכנית: תוכנית מסי גולן/מק/1120 - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62 א.א. (א) לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכנית מסי ג/1120 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מגרשים מסי 214 ו- 215 בחד נס.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 260.000	צפון: 759.900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
201000	-	3

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 15.15 דונם, מזווד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

ועדה מקומית
 אישור תכנית מסי 1/1120
 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה
 בשיבה מסי 200502 ביום 4.5.05
 יעקב ביקוב
 אלי מלכה
 יו"ר הועדה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.
 ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
 דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן.
 ת"ד 13, קצרין. 12900.
 טלפון: 04/6969711. פקס: 04/6964026.
 דוא"ל: ronit@golan.org.il

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן.
 ת"ד 13, קצרין. 12900.
 טלפון: 04/6969711. פקס: 04/6964026.
 דוא"ל: ronit@golan.org.il

חודשה על אישור תכנית מסי 1/1120
 פורטס בילקוט המרשמים מס 5449
 מיום 5.1.2006

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים.ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
 טלפקס: 04/8361559.
 אדרי רודי ברגר. מסי רשיון: 36069.
 דוא"ל: diaber@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/11120 המאושרת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
04.05	עיצוב 1
07.05	עיצוב 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים א' - כתום ביניים
- אזור מגורים - כתום כהה
- אזור מגורים (לפי ג/5205) - כתום בהיר
- דרך מאושרת - חום
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
- אזור מלונאות ונופש - צהוב מותחם חום
- מסחר משולב בתיירות - פסים צהובים באלכסון על רקע אפור
- שטח חקלאי - פסים באלכסון בירוק
- דרך להולכי רגל/משולבת - ירוק/אדום לסירוגין באלכסון
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מבנה להריסה - צהוב
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועת)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- ציר של דרך ארצית - קו ונקודה באדום
- קו בניין מציר דרך ארצית - קו אדום מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שטח האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים א'	2.00	13.20	2.00	13.20
שטח ציבורי פתוח	2.00	13.20	2.00	13.20
דרך מאושרת	11.15	73.60	11.15	73.60
סה"כ	15.15	100.00	15.15	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62 א.א. (א) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: העתקת מגרשי מגורים א' מסי' 214 ו- 215.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח מאושר במ"ר	מספר יח"ד מאושר
מגורים א'	אין שינוי לעומת תוכנית ג/11120 המאושרת.	2

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

2. אזור מגורים א': התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מסי' ג/11120 המאושרת.

3. שטח ציבורי פתוח: התכליות בשטח זה יהיו על פי תוכנית מסי' ג/11120 המאושרת.

4. דרך: התכליות בשטח זה יהיו על פי תוכנית מסי' ג/11120 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות של תוכנית מסי' ג/11120 המאושרת.

3.3 תוראות נוספות:

א. - 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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 שלפנות לחברת החשמל לקבלת מיזע 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. במרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עוזפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק עוזפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ב. 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 לצורכי רישום.

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

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 והבניה.

4. 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.

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

6. חניה: 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.

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

8. הוראות תג"א: לא יוצא היתור בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

-6-

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות ייחודית לתוכנית. בתואר שני תדיר שתואמת עם רשות התכנון הממשלתית.
חתימתנו הינה לגבי תכנון בלבד. אין בה כדי להכניע כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוכרזה השטח וניתנה עמנו היתר היזום בניה. ואנו חותמים על האהבה בתיקים הספיקה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל בעל עניין לפי כל הנהג ופס"ד של בית דין.

לעיון חקר ולפי ממצאי חוזה כי יזם בניה או יועצתו לא יזינו תוכנית בלין השטח הנדון להחלטת רשות התכנון על התוכנית הקיימת הודאה בקיום הסכם האמור ו/או הסכם על היתר הבנייה בניה הכרה על"י שירות נאמנו על פני זכויות ביישום תוכנית האהבה כל זכות אחרת העומדת לנו יגלה הסכם כאמור ופס"ד כל בעל עניין חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 16/8/05
נירית: [חתימה]
נתן: [חתימה]
נירית: [חתימה]

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

די וואסער - פאבריק
אדריכלות רבני יעקב

עורף התוכנית: