

22.11.05 2004

תקנונים 3 - גבעת יואב-מגורים.
תאריך: ינואר 2004.

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן
 תוכנית מס' 12737/06
 הועדה המקומית בשיבה
 מס' 200/03 מיום 06.01/06 החליטה
 להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל
 יעקב גלעד
 מנהלס הענינה
 אלי מלכה
 נ"ר הועדה

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: גולן.
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית רמת הגולן.
 שם הישוב: מושב גבעת יואב.

שם התכנית: גבעת יואב - מגורים שכונה דרומית.

תכנית מספר: ג/ 12737
 שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 6987
 ולתכנית מספר: ג/ במ/ 100 המאושרות.

הודעה על אישור תכנית מס' 12737/06
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5485
 מיום 22.1.06

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 12737/06
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 23/11/02 לאשר את התכנית
 הרצל/גדני
 סמנכ"ל לתכנון
 נ"ר הועדה המחוזית

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אזוריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.נ.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

(1.1) **שם התכנית:**
גבעת יואב - מגורים שכונה דרומית תכנית מספר ג/ 12737 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/ 6987 ולתכנית מספר ג/ במ/ 100 המאושרות.

(1.2) **מקום התכנית:**

מושב גבעת יואב.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 264000 צפון: 744500

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200001	-	2

(1.3) **שטח התכנית:** 136.40 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.
תאריך מדידה: 11.01.2004.

(1.4) **בעלי עניין:****בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יזם ומגיש התכנית: החטיבה להתיישבות ההסתדרות הציונית חבל גולן.

אזור הנעשיה קצרין. טל: 04-6859222.

אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

עורך התכנית:

כורזים ד.ג. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

(1.5) **יחס לתכנית אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/ 6987 ולתכנית מספר ג/ במ/ 100 המאושרות.

התכנית תואמת לתמ"א 22.

התכנית תואמת לתמ"א 31 - יעוד הקרקע הינו שטח נוף כפרי פתוח, ע"פ תשריט הנחיות סביביות אין מגבלות.

התכנית תואמת לתמ.מ / 2/3 - יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע הינו שטח ישוב כפרי + חקלאי.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת התלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) **מסמכי התכנית:**

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1250 - מסמך מנחה.

(1.7) **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
19.12.00	עדכון 1
יוני 2001	עדכון 2
נובמבר 2001	עדכון 3
ינואר 2002	עדכון 4
מרץ 2003	עדכון 5
ינואר 2004	

1.8 נחלות ויחידות דיור בשטח היישוב:
נחלות מאושרות: 100

סה"כ יח"ד בתכניות ג/ 6987 וג/במ/ 100 : 170
מספר יח"ד מוצעות: 77 (סה"כ יח"ד בתכנית זאת)
סה"כ יח"ד ביישוב: 247

1.9 הגדרות ומונחים:
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

- | | |
|-----------------------|--|
| גבול תכנית | - קו כחול. |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקווקו ומספר. |
| שטח מגורים | - השטח הצבוע כתום בתשריט. |
| שטח ציבורי פתוח | - השטח הצבוע ירוק בתשריט. |
| שטח למבני משק | - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בירוק וכתום לסידוגין בתשריט. |
| מבני ציבור | - השטח הצבוע חום ותחום כתום כהה בתשריט. |
| דרך מוצעת | - השטח הצבוע אדום בתשריט. |
| דרך קיימת | - השטח הצבוע חום בתשריט. |
| שבילים | - השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט. |
| דרך לביטול | - השטח הצבוע קוים אלכסוניים באדום בתשריט. |
| מספר הדרך | - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך. |
| מרווח בניה קדמי | - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. |
| | בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך. |
| | ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך. |
| רוחב הדרך | - קו ירוק משונן. |
| גבול גוש רשום | - קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק מוקף בעיגול בתוכה. |
| גבול ומספר חלקה רשומה | - השטח המרושת בצבע שחור בתשריט. |
| מבנים להריסה | - קו שחור מקווקו. |
| קו בנין | |

1.11 טבלת שטחים:

יעוד האזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים	29.1	21.3%	74.6	54.6%
שטח ציבורי פתוח	1.0	0.7%	23.2	17.0%
שטח מבני משק	82.8	60.7%	-	-
מבני ציבור	-	-	9.1	6.7%
דרך מוצעת	-	-	13.3	9.8%
דרך קיימת	19.3	14.2%	16.2	11.9%
שבילים	4.2	3.1%	-	-
סה"כ	136.4 ד'	100.0%	136.4 ד'	100.0%

פרק 2 - מטלות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטלות התכנית:

2.1.1 הקצאת שטח ל- 77 מגרשי מגורים להרחבת הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח למבני משק לשטח מגורים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח מבני ציבור ושטח לדרכים.

- שינוי יעוד משטח מגורים לשטח ציבורי פתוח, לשטח מבני ציבור ושטח לדרכים.

- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מבני ציבור, ושטח למגורים.

- שינוי יעוד משביל לשטח ציבורי פתוח ושטח לדרכים.

2.2.2 התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.

2.2.3 קביעת הוראות בניה לצורך מתן התרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים	17325	77
חדרי אירוח	12320	308
מבני ציבור	900	-
ציבורי פתוח	100	-

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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 מגורים:

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

א. בכל מגרש תותר הקמת יחידות דיור אחת.

ב. בכל מגרש יותר שימוש לבעלי המקצועות החופשיים בחלק מהמבנה בתנאי:

- לא יותר מ- 50 מ"ר חלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.

- כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.

- החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.

ג. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

ד. בכל מגרש יותר להקים 4 יח' אירוח (צ'מרים), ובתנאי הקמת בית מגורים כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים. יחידות האירוח תהיינה חלק בלתי נפרד מבית המגורים, לא תאושר הקמת יחידות אירוח במבנה נפרד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח.

ה. תנאי למתן היתר בניה להקמת יח' האירוח הינו אישור משרד התיירות.

ו. הגובה המרבי: הגובה המרבי הכולל המותר של המבנה. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'.

ז. שיפוע הגג לא יעלה על 50% גובה הגג השטוח עד קו המעקה העליון - 7.2 מ'.

ח. לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח ותכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

ט. תותר בנית מחסנים לחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בתנאי שלא יחרוג מקווי בנין ומהנחיות ומגבלות הבניה.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטח ציבורי פתוח, דרכי שרות ונטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 **מבני ציבור:** השטח הצבוע חום ותחום חום כהה בתשריט ישמש למבני ציבור. בשטח זה יותר להקים מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: גני ילדים, מעון יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בית כנסת ומקווה, מועדון נוער ומבוגרים, מקלטים, מבני שרות, מגרשי ספורט ומשחק. תנאי למתן היתר בניה חגשת תכנית בינוי לכל המתתם לאישור הועדה המקומית. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.4 **דרכים:** השטח הצבוע חום בתשריט תינו שטח דרך מאושרת, השטח הצבוע אדום הינו שטח דרך מוצעת, השטח הצבוע קווים אלכסוניים באדום הינו דרך לביטול. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. מפלס הכניסה הקובעת של המבנה יותאם למפלס המתוכנן של הכביש.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')	
		צדדי	אחורי
מגורים	700	3	5*
מבני ציבור	500	5	5
ציבורי פתוח	100	3	5

* קו בנין אחורי למגרש 74 יהיה 3 מטר.

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה מ"ר	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	לכיסוי קרקע מ"ר	סה"כ בניה מ"ר	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					
							מגורים	275	*	225	50	200
חדרי אירוח	160	*	160	-	160	160	חדרי אירוח	חדרי אירוח	חדרי אירוח	חדרי אירוח	חדרי אירוח	
מבני ציבור	900	*	900	-	900	900	מבני ציבור	מבני ציבור	מבני ציבור	מבני ציבור	מבני ציבור	
ציבורי פתוח**	100	*	100	-	100	100	ציבורי פתוח**	ציבורי פתוח**	ציבורי פתוח**	ציבורי פתוח**	ציבורי פתוח**	

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
** בניה בשטח ציבורי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני תשתית בלבד.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי	מס' קומות	במטרים	צפיפות / מספר יח"ד למגרש.	מספר סה"כ יח"ד
חדרי אירוח	1	6	4	308	
מבני ציבור	3	12	-	-	
ציבורי פתוח	1	4	-	-	

3.3. הוראות ניספוח:

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 **זיבוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הזיבוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

3.3.5 **אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:** 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 הכולט 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, 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 מתברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם 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 עורפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 **הוראות כלליות**

3.4.1 **חלוקה:**

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

3.4.2 **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.

3.4.3 **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.

3.4.4. תנאים לביצוע התוכנית: כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לתנאי למתן חיתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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

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

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

3.4.8 כיפוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת חיתר בניה.

3.4.9 סידורים לנכים: קבלת חיתר בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.10 מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח 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 מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין 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.

3.4.11 מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות ייחודית לתכנית, בתנאי שזו תרום תועלת עם רשויות היישוב.

חתימתנו היתה נכונה ונכונה בדין, אלא שבה כדור החתימה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בגישה התכנית כל עוד לא הוקצת רשטח ונזקק זמנו הסכם התאום בו כל יאמך הקוסיטנו או באה בתיקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות נוספת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.

לניין הסר ספס ניוצחה בזה בו אם נעשה או ייוטרה על ידינו ההכם בגין השטח הכלול בהכנית, אין כחתימתנו על הוצעת הסדה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או יתווה על זכונו לבטלו ביולל הכרתו ע"י מי שרוב טאגתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הנומדת לנו ניכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניוצת אך ורק ניוקודת נובט תכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
מנהל היישוב

תאריך: 29/9/05

זם ומגיש התוכנית: אגודת גבעת יואב והחטיבה להתישבות ההסתדרות הציונית חבל גולן.

גבעת יואב
מושב עובדים להתישבות
הקלאית שיתופית בע"מ

עורך התוכנית: 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