

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גולן"

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 26א (א) לחוק התכנון והבניה

מקטע מס' 1 - כודסי צפון

תכנית מס' גו/מק/01/9626

המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר ג/ 9626

הצפון:

מחוז

גולן:

נפה

ועדה מקומית גולן  
אישור תכנית מס' גו/מק/01/9626  
הועדה המקומית החליטה לאשר את תכנית

מקום

בישיבה מס' 2005902  
4/5/05

גוש

חניון דוגה (נ.צ.מ. 260:950 , 550:950)  
חלק מ- 200000

חלקה

חלק מחלקה 14

מועצה אזורית גולן

תחום שפוט מוניציפאלי

1: 500:

קנה מידה

16.07 דונם (מדידה מחושבת)

שטח התוכנית

מנהל מקדקעי ישראל - מחוז הצפון

בעל הקרקע

קריית הממשלה ת.ד. 500

נצרת עלית 17105 טל': 6558211-04

רוטר משה

יוזם ומגיש התוכנית

מושב רמות ד.ג. רמת הגולן

טל': 6731214-04 פלא': 2414408-052

בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים

עורך התוכנית

אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה

טלפון 6941095-04 פלא פון 5546116 - 050

E mail -brickm@012.net.il

מרץ 2005

ת.א.כ. רבקה 18.11.05  
אילן 2.2.06

ועדה מקומית גולן  
הפקדת תכנית מס' גו/מק/01/9626  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 2005002  
4/5/05  
אלני מלכה  
יועץ הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' גו/מק/01/9626  
פורסט בילקוט הפרסומים מס' 5472  
מיום 25/11/05

הודעה על אישור תכנית מס' גו/מק/01/9626  
פורסט בילקוט הפרסומים מס' 5508  
מיום 22/11/06

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' גו/מק/01/9626  
המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר ג/9626

**1.2 מקום התוכנית:**

זניזן דוגה (נ.צ.מ. 260:950 , 751:550 )

**1.3 שטח התכנית**

16.07 דונם (מדידה מחושבת)  
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

**1.4 בעלי עניין**

**בעל הקרקע** מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון קריית הממשלה ת.ד. 500 נצרת עלית  
**יזום ומגיש התכנית** רוטר משה - מושב רמות ד.ג. רמת הגולן טל': 04-6731214 פלא': 052-2414408  
**עורך התכנית** אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה טלפון 04-6941095 פלאפון 050-5546116

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר ג/9626 .  
יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית ג/9626 .  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה .

**1.6 מסמכי התוכנית:**

תקנון בן 7 דפים – מסמך מחייב  
תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

הכנה	2005
עדכון 1	מרץ 2005
עדכון 2	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.  
ובהתאמה למשמעותם בתכנית מפורטת ג/9626 .

**1.9 באור סימני התשריט:**

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/ או מאושרת
4.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
5.	שטח צבוע פסים בכתום וירוק לסירוגין	שטח אכסון ה'
6.	שטח צבוע צהוב מקווקו בשחור	שטח חוף רחצה
7.	שטח צבוע אפור ו-ש בתוכו	שטח שרותי נופש
8.	מס' עליון	מס' דרך
9.	מס' צדדי	קו בנין במטרים
10.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
14.12%	26.07%	2.27	4.19	דרך קיימת
11.95%	..	1.92	..	'דרך מוצעת
63.35%	63.35%	10.18	10.18	שטח אכסון ה'
7.47%	7.47%	1.20	1.20	שטח חוף רחצה
3.11%	3.11%	0.50	0.50	שטח שרותי נופש
100%	100%	16.07	16.07	סה"כ

## פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

2.1.1 (2.1.1) התאמת יעודי הקרקע למצב הקיים בשטח.

2.1.2 (2.1.2) החלפת שטחים תוך שמירה על זכויות הבניה לפי תכנית ג/9626 בתוקף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

2.2.1 (2.2.1) העברת השטח המיועד לשרותי נופש (ש' 2) צפונה למיקום המאושר בתכנית

ג/9626 ע"י ניוד תוך שמירה על סה"כ השטח הקבוע בתכנית ג/9626.

2.2.2 (2.2.2) ביטול דרך וקביעת דרך חדשה ע"י ניוד תוך שמירה על סה"כ השטח הקבוע בתכנית ג/9626.

## פרק 3 הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

לא ישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. תנאי לקבלת היתר בניה בשטחים שהוגדרו כשטחי "נופש חופי", "שרותי נופש" ו-"אכסון ה'" – הגשת תכנית בינוי לאישור ועדת המשנה לתכניות נוף הגליל בוועדה המחוזית.

3.1.1 דרך קיימת ו/או מאושרת- שטח צבוע חום:  
כל התכליות כמוגדר בתכנית ג/9626.

3.1.2 דרך מוצעת – שטח צבוע אדום:  
כל התכליות כמוגדר בתכנית ג/9626.

3.1.3 אכסון ה' – שטח צבוע פסים בכתום וירוק לסירוגין:  
כל התכליות כמוגדר בתכנית ג/9626.

3.1.4 חוף רחצה – שטח צבוע צהוב מקווקו בשחור:  
כל התכליות כמוגדר בתכנית ג/9626.

3.1.5 שרותי נופש – שטח צבוע אפור ו-ש בתוכו:  
כל התכליות כמוגדר בתכנית ג/9626.

### 3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) ההוראות יהיו ע"פ תכנית ג/9626 בתוקף.  
הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

מס יחידות במגרש	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה/שטח בניה מרבי						קווי בנין			גודל מגרש מינימאלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי	
			סה"כ %	לכיסוף הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
	גובה במ'	מס' קומות												
ההוראות יהיו בהתאם לתכנית ג / 9626 בתוקף.														אכסון ה'
ההוראות יהיו בהתאם לתכנית ג / 9626 בתוקף.														שרותי נופש משני

### פרק 4 תקנות כלליות

על מנת לאפשר פיתוח נאות של האתר יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים :  
א. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.  
ב. השלמת עבודות הפיתוח והסלילה כולל מגרשי החניה.

#### 4.1. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה, ולא יישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.

#### 4.2. מבנים קיימים:

כל המבנים הבנויים בתחום התכנית ואשר אינם תואמים את יעוד השטח בו הם נמצאים יותרו כשימוש חורג ויהרסו בעת מימוש בפועל של תכנית זו.

#### 4.3. הפקעת שטחים :

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש מוא"ז גולן.

#### 4.4. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים כוללים שבילים, דרכים, שטחים פתוחים, ופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י היזמים תוך שנתיים מסיום הבניה ע"פ החוק.

#### 4.5. חלוקה ורישום:

4.5.1 חלוקת המגרשים תעשה על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תבנית מדידה.

4.5.2 גבולות סופיים של המגרשים יקבעו רק לאחר אישור תכניות בנינו לבצוע בוועדה המקומית.

4.5.3 רישום המגרשים בלשכת רשם המקרקעין יבוצע לאחר אישור החלוקה במנהל מקרקעי ישראל.

4.6. סילוק אשפה :  
יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס מועצה אזורית גולן.

4.7. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:  
תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת חשמל, טלפונים ותקשורת.

4.8. חניה:  
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועדכונה מעת לעת.  
מגרשי חניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים, ויכללו מעברים להולכי רגל, הכל בתאום עם מהנדס מועצה אזורית גולן.  
4.8.1 החניה תהיה התחומי המגרש המוצע לבניה ועל פי תקן החניה.  
4.8.3 לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החניה יינטעו עצים ויוקם ריהוט רחוב עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.  
4.8.4 בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה יינטעו עצי צל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.  
4.8.5 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.

4.9. עבודות פיתוח:  
תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והמסחריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.  
לא יינתן בניה בשטחים הציבוריים או המסחריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה והנחיות מחלקת מהנדס המועצה.

4.10. הוראות הבניה ועמידה בתקנים :  
בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפת הבניין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

4.11. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:  
א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:  
מרתם מתח נמוך 2 מ'.  
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'.  
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ'.  
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ'.

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

ג. הפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:  
מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'.  
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ'.  
מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ'.

- ד. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכאניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- |                                |       |
|--------------------------------|-------|
| מכבל חשמל תת קרקעי             | 10 מ' |
| מעמודי חשמל מתח נמוך           | 5 מ'  |
| מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מ'  |
| מעמודי חשמל מתח עליון          | 10 מ' |

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

4.12. היטל השבחה:  
היטל השבחה יגבה כחוק.

4.13. מקלטים:  
פתרון המיקלוט יהיה על פי הנחיות ובאישור הג"א.

4.14. אספקת מים:  
אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת מים מרכזית באישור מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.

4.15. ארונות חשמל:  
ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

4.16. תאורת תוץ:  
תאורת הדרכים, הכיכרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.

4.17. תחנות טרנספורמציה:  
בשטח התכנית לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.  
מגישי הבקשות להיתר בניה בשטח התכנית יכללו בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל ומהנדס הועדה.

4.18. ניקוז:  
תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא יינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון רשות הניקוז מנהלת הכנרת ומהנדס הועדה.

4.19. עתיקות:  
כל פעולה בתחום אתר עתיקות תעשה באישור רשות העתיקות ע"פ חוק העתיקות תשל"ח 1978 סעיף 29 א'.

4.20. ביוב:  
תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהיה אישור וביצוע תכנית הביוב והמים ע"פ תנאי ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית. לא יינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה, מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם ולפי תנאי ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית.  
יותר להעביר קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים השונים עד למרחק 1 מטר מקו הבניין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת.

חתימות ואישורים:

אין לנו התנגדות עברונית לחקיקת. בתנאי שנו תהיה ניתואמת עם  
רשויות החכנון ראינו כיות.  
החתימה הונה לערכו תכנון בלבד, אין בה כדי להרנית כל זכות,  
ליוזם התכנית או לזה בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
הוקמה השטח ומתחם עמנו הסכם פורמלי בנינו, ואין חתימתנו זו באה  
במקום החכנית כל בעל זכות בשטח הנכון /ואו כל רשות מוסמכת,  
לפי כל הוזה ועפ"י כל דיון.

לעיון הסדר טכני ויישורה בזה כי אם נקמה או ייועשה על ידינו הסכם  
בין השטח הנכול בתכנית, אין באיננו תנונו על התכנית הכרה או  
הנראה בקיומו הסכם האנוני /או ליהדר על זכותנו לבטלו כגולל  
הפרתו ע"י נוי שימש נואתנו על ביו זכויות כלשהן בשטח. /ואו על  
כל זכות אחרת העומדת לנו ביחד הסכם כאמור ועפ"י כל דיון שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
מח"ה הצפון

תאריך: 22.5.12

*ד"ר אשר הירש*

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

דואר  
ע.מ. 050013440

חתימה עודד התוכנית:

אודי יבל - בריק מחמוד  
מנהל שטח - רמת"ג  
רשיון מס' 35373  
050-546116