

28.9.05
21.6.06
הפקדה
א.י.ר. ע"נ 0.6

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן
תוכנית מס' 13973/ג
הועדה המקומית בשיעור
מס' 2005002 מיום 4.5.05 החליטה
להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל
י"ר הועדה
מחננים

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן
תוכנית מס' 13973/ג
הועדה המקומית בשיעור
מס' 2005002 מיום 4.5.05 החליטה
להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל
י"ר הועדה
מחננים

תכנית מפורטת מס' ג/13973
הסדרת רפתות במושבים
ברמת הגולן

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13973
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.5.06 לאשר את התכנית
הרצל גדז'
י"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 13973
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 31.5.06 להפקיד את התכנית
הרצל גדז'
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13973
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5590
מיום 23.10.06

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13973
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5488
מיום 8.12.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גולן

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז גולן

שם הישובים : אבני איתן, אליעד, גבעת יואב, נוב, רמות, קדמת צבי

כנף, נאות גולן.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר/13973 להסדרת רפתות במושבים.

1.2 מקום התוכנית : התכנית חלה בתחומי התכניות המאושרות לישובים הבאים :

אבני איתן תכנית מאושרת מס' ג/5201,
אליעד תכנית מאושרת מס' ג/8347,
גבעת יואב תכנית מאושרת מס' ג/6987,
נוב תכנית מאושרת מס' ג/12430,
רמות תכנית מאושרת מס' ג/11964,
כנף תכנית מאושרת מס' ג/7765,
נאות גולן תכנית מאושרת מס' ג/5013, 12335 לכשתאושר.
קדמת צבי תכנית מאושרת מס' ג/7939,

נ.צ. מרכזי*	מזרח : 212400	צפון : 250900
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
200000		13
200001		2
201000		2

1.3 שטח התוכנית:

התכנית החלה על שטחי מבני המשק ושטח חקלאי מיוחד בתכניות המאושרות בישובים הרשומים בסעיף 1.2

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל טל: 04-6558211 פקס: 04-6751166
יזם התכנית: מוא"ז גולן.
עורך התכנית: פוריה רונית ת.ד. 13 קצרין 12900.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

תוכניות מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות, בייעוד הקרקע למבני משק וחקלאי מיוחד.

גוש-200000, חח'-13	אבני איתן תכנית מאושרת מס' ג/5201,
גוש-200000, חח'-13	אליעד תכנית מאושרת מס' ג/8347,
גוש-200001, חח'-2	גבעת יואב תכנית מאושרת מס' ג/6987,
גוש-200000, חח'-13	נוב תכנית מאושרת מס' ג/12430,
גוש-200000, חח'-13	רמות תכנית מאושרת מס' ג/11964,
גוש-200000, חח'-13	כנף תכנית מאושרת מס' ג/7765,
גוש-201000, חח'-2	קדמת צבי תכנית מאושרת מס' ג/7939,
גוש-200001, חח'-2	נאות גולן תכנית מאושרת מס' ג/5013,
גוש-200001, חח'-2	נאות גולן תכנית ג/12335 לכשתאושר

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.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
6.4.03	עדכון 1
21.07.03	עדכון 2
15.03.05	עדכון 3
29.03.05	עדכון 4
01.08.05	עדכון 5
19.09.05	

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

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

קביעת תנאים והוראות בניה המסדירים הקמת רפתות חלב, באיזורים המיועדים למבני משק/שטח חקלאי מיוחד בתחום חלקות א' ובאזורים המיועדים למבני משק היישוביים/כנף, קדמת צבי, ונאות גולן) ע"פ תכניות ברות תוקף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת אחוזי הבניה במגרשים.
2. קביעת הוראות בניה-הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
3. קביעת הנחיות סביבתיות.

פרק 3-הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

מבני משק/חקלאי מיוחד

3.1.1 מבנה, או מס' מבנים המשמשים לרפתות וכוללים סככות, קירוי מעברים, מכון חליבה וכל המתקנים הנדרשים ע"י ועדת הרפורמה למשק החלב והמשרד לאיכ"הס. גודל מקסימאלי של רפת יותאם לאיחוד שלוש רפתות מושביות עד 1.5 מליון ליטר ועד גודל של 5,500 מ"ר. בניה מעבר לגודל זה לא תותר בחלקה א'. כמו כן יש לשאוף שהמבנים החדשים/המשודרגים יהיו כמה שיותר קרובים (צמודי דופן) למבני המשק הקיימים, ע"מ שלא לתפוס את כל השטח ולהשאיר שטחים פתוחים.

3.1.2 להוסיף לסה"כ השטח עוד 2.5 מ"ר/חולבת לצורכי ייבוש ואחסון זבל.

3.1.3 מרחק מינימאלי בין גבול מבנה הרפת על כל מרכיביה (למעט מתבן) יהיה 50 מ' מקו בנין של מגורים.

3.1.4 רפת אשר נמצאת (לגיטימציה לרפת קיימת) במרחק של פחות מ-50 מ' מבתי מגורים שכנים (למעט בעל הרפת הספציפית), יבוטל משטח אחסון הזבל ל-120 יום ויבנה משטח אחסון לשבועיים עולל הצגת הסכם חתום עם אתר מיחזור פסולת אורגנית מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.5 רפת אשר מגבלות השטח שלה אינן מאפשרות בניה לפי השטח המומלץ, לא יוקטן שטח הגידול על חשבון שטח אחסון הזבל או להיפך, אלא יחויב בפתרון קצה לזבל.

3.1.6 רפתות אשר גובה הסככות ופתחי האוורור הקיימים אינם אופטימאליים (למשל: גובה מינימאלי בצד הנמוך 4.5 מ', גובה מינימאלי בצד הגבוה הוא 7.5 מ', גובה פתח אוורור מינימאלי 1.2 מ' ותנאי אוורור אחרים) יחויבו להראות בתוכנית היתר הבניה, נספח שידרוג – למבנים שאינם בנויים בתנאי אוורור אופטימאליים – אשר יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. יום התוכנית יתחייב בפני הועדה על ביצוע השידרוג בנספח לפי הוראת המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.7 טיפול נופי: משטחי הגגות יתוכננו במפלסי גובה, שיצרו "שבירה" של משטח הגג והוא יבנה מאיסכורית שאינה בוהקת וגוון המתאים לסביבה. (ירקרק, צהבהב, אפרפר וכד'). במקרה והרפת נצפית מהכביש או מהשטח הפתוח, יידרש היזם לגן חזית זו ולנטוע צמחיה.

יש להשאיר את שיקול הדעת בידי אנשי איכות הסביבה ומדריכי הרפת בנושא זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

הפעלת התכנית על מקרקעין המסומנים בתכניות מאושרות כשטחים חקלאיים-חלקה א' של נחלה, אינה מחייבת את הועדה המקומית אלא בכפוף לשיקול דעת מקצועית והפעלת המנגנון המוגדר בחוק התכנון והבניה סעיף 149: *פירסום הבקשה בעיתונים והמתנה 14 יום לשמיעת התנגדויות. * שליחת הודעה ישירה לבעלי הזכויות במקרקעין הגובלים עם מתן זכות להתנגד לבקשה שהוגשה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			גובה בניה מקסימלי	
מבני משק	2	כל קו בניין הפחות מ-5 מטר, בכפוף להסכמת חשכן.	שטחים עיקריים	שטחי שרות	סה"כ לכסוי הקרקע (תכסית)	מס' קומות	במטרים עד 13 מ'
			60%	10%	70%	1	

*לא תותר הגדלת זכויות הבניה בשטחים המצויים בתחום קווי בנין של דרכים ארציות, בהתאם לקבוע בתמ"א 3.
*הכל בכפוף לדרישות ועדת הרפורמה.

3.3 הוראות נוספות:

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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית מינהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

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.

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.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

החניה תהיה בתום 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.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית: מוא"ז גולן

מועצה אזורית
ועדה מקומית
לחבנו ובנין

עורך התוכנית: פוריה רונית

מנ