

אישור תכנית

הודעה על תוכנית מס
מס' 5616
מיום 14 יולי 2007

ועדה מקומית
אישור תכנית מס 02/11120
הועדה המקומית החליטה לאשר את הבנייה
ביום 27.7.06
מחלקת העדה יו"ר הועדה
אלי מלכה

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז גולן
שם ישוב: חד נס

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' גו/מק/2-11120 - איחוד וחלוקה של מגרשים והגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף לצורכי ציבור, לפי סעיפים 62 א.(א)(1) ו- 62 א.(א)(3) לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/11120 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

שטח למבני ציבור, אזור מלונאות ונופש, שטח ציבורי פתוח ודרך במרכז חד נס.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 260.250	צפון: 759.375
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
201000	-	3

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 58.38 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.
ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6558266.
דוא"ל: tzafontichnun@mmi.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

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559. אדר' רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.
דוא"ל: diaber@bezeqint.net

הודעה על תוכנית מס
מס' 5539
מיום 13.6.06

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי 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
03.06	עדכון 1
04.06	עדכון 2
09.06	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
- אזור מלונאות ונופש - צהוב מותחם חום
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- דרך מאושרת - חום
- 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 מגרש לביטול - קו שחור מקווקו
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועה)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
שטח למבני ציבור	22.30	38.20	23.88	40.91
אזור מלונאות ונופש	23.93	40.99	22.35	38.28
שטח ציבורי פתוח	11.07	18.96	11.07	18.96
דרך מאושרת	1.08	1.85	1.08	1.85
סה"כ	58.38	100.00	58.38	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: איחוד וחלוקה של מגרשים והגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור, לפי סעיף 62 א.א. (א) (1) ו-62 א.א. (א) (3) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: איחוד וחלוקה של מגרשים המיועדים למבני ציבור, אזור מלונאות ונופש, שטח ציבורי פתוח ודרך, הגדלת השטח למבני ציבור ע"ח אזור המלונאות והנופש.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מאושר במ"ר	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
מבני ציבור	8,920 מ"ר	9,552 מ"ר *
מלונאות ונופש	5,504 מ"ר	5,141 מ"ר **
ציבורי פתוח	אין שינוי לעומת תוכנית ג/11120 המאושרת.	

* תוספת של 632 מ"ר. ** גריעה של 363 מ"ר.
פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן 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. שטח למבני ציבור: התכליות בשטח זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/11120 המאושרת. במגרש 401 א' תותר הקמת בריכת שחיה ומתקנים נלווים לה, הבריכה תשרת הן את התושבים והן את באי יחידות האירוח וכפר הנופש.
3. אזור מלונאות ונופש: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/11120 המאושרת.
4. שטח ציבורי פתוח: התכליות בשטח זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/11120 המאושרת.
5. דרך: התכליות בשטח זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/11120 המאושרת.

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

3.3 הוראות 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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'.

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. 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 לאתר 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. **סילוק עודפי 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 הבניה.
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 (התקנת 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 הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד או לחילופין נתקבל פטור, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

