

7.2.07 10:00 ע"מ 0-6

25/9/06
מה-01-340

מועצה אזורית גולן	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965	
ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן	
תוכנית	כנף מס' 12771/ג
הועדה המקומית בישיבה	
מס' החליטה	9.5.01 מיום 20.04.04
להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל	
יעקב בן-ציון מהנדס תע"ת	אלי מלכה יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965	
אישור תכנית מס' 12771/ג	
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 20/04/04... לאשר את התכנית	
הוא"ל גדני	סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית	

מחוז צפון

נפת גולן

הודעה על אישור תכנית מס' 12771/ג	
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 100	
מיום	

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גולן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12771

**תוכנית מתאר מקומית
שכונה צפונית - מושב כנף**

שינוי לתכנית ג/ 6146 ולג/ במ/ 100

55 נחלות עפ"י תמ"א 31.

מגורים א' - 80 יח"ד
מגורים ב' - 24 יח"ד
סה"כ - 104 יח"ד

- ☒ סה"כ מס' יח"ד בתוכנית זו, עפ"י התוכניות: ג/ 6146 ו- ג/ במ/ 100 - 107 יחידות.
- ☒ סה"כ יח"ד מאושרות בישוב עפ"י התוכניות: ג/ 6146 ו- ג/ במ/ 100 - 217 יחידות.
- ☒ סה"כ יח"ד בישוב בהתאם לתוכנית זו - 214 יחידות

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית שכונה צפונית מושב כנף.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית שכונה צפונית מושב כנף – רמת הגולן
ב.נ.צ. 2657 / 7530

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
200000		13

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 128.81 דונם מדוד במדידה גרפית. תאריך: 25/9/06

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם ומגיש התכנית : מושב כנף רמת הגולן

טל : 04-673294 פקס : 04-6732941

עורך התכנית :

אדר' משאת כץ, א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31, בה מיועד השטח לנוף כפרי פתוח ובשטח משאבי טבע.

התכנית תואמת לתמ"מ / 2 / 3 בו יעוד הקרקע: ישוב כפרי.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג / 6146, ג / במ/ 100 – תוכניות מאושרות.

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

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2000 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
12.8.01	
24.09.01	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כחול	מגורים ב'
ירוק	שטח ציבורי פתוח
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	
46.70	60.16	40.19	51.77	מגורים א'
9.38	12.08	17.09	22.01	מגורים ב'
27.76	35.76	26.01	33.50	שטח ציבורי פתוח
1.07	1.38	-	-	דרך מוצעת
15.08	19.43	16.71	21.53	דרך קיימת
100%	128.81	100%	128.81	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. הסדרת מגרשי מגורים בתחום תוכניות ג/ במ/ 100, ג/ 6146.
 ב. הסדרת דרכים ורחבות סיבוב בדרכים ללא מוצא.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 ב. קביעת הוראות בניה.
 ג. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים א'	21440
מגורים ב'	4832

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

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 א' 80 יח"ד :

מיועד להקמת מבני מגורים לבעלי נחלות, מחסן משקי, חניה, בכל מגרש תתאפשר בנית שתי יחידות דיור.
 מפלס הכניסה של המבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן/ קיים.

3.1.2 מגורים ב' 24 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, מחסן ביתי, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שיופעלו ע"י המתגורר בבית היקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.

שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח. גודל מגרש מינימום 500 מ"ר. בכל מגרש יותר להקים בית מגורים שהוא יחידת מגורים אחת. מפלס הכניסה של המבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן/ קיים.

3.1.3 דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין			גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי			צדדי (3)
1.33	2	8.5	2	25.3	25.3	5.3	20		25	4	4	4	1.5	מגורים א'
2	1	8.5	2	50	35	10	40	-	50	4	3	3	0.5	מגורים ב'
		3	1	1	1		1		1	4	4	4	35.78	שצ"פ /

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גובה למבנה גג שטוח יהיה 7.5 מ'. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים.

(3) אפשרי קו צידן בנין צידן בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות.

הגדרות :* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או לחניה או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

3.3.2. מגורים :

כל המבנים למגורים כולל מבני אירוח (צימרים) יבנו תיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה עזר אחד, בקווי בינין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית).
בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ' - בהתייחס לגובה רצפת הבית.
שטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.
ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.
פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.
יותר להקיימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות :

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.
גובהן של הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.
הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות.
גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו :
מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת.
הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.
גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים, פרגולות ודומיהם,
בתנאים הבאים, ועפ"י תקנות התכנון והבניה בעניין פרגולות :

* המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים .

* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.

* המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.
גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

תשתיות: 3.3.31. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי 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 קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 . בקו מתח גבוהה 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. כל קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת - קרקעיים.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.3.4. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת, הקודמת לתוכנית זו.
- על מבנים אלה 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 תיבנה לפי קווי הבניין 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.

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

8. מקלטים :

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

9. כיבוי אש :

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

10. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

אין בין הצדדים ידענות הדדית. לפי א' ישו שלום ובריאות לכולם
רשיון תכנון הנדסאות.
התקנתו של היתר לצרכי תכנון בלבד. אין בו כל תלות או
לינוס הנכנסות או לכל כוון עניין אחר בשטח הנכנסות זה יחד עם
הירצוי השטח ונחתם עניני ההסכם מתאים בזה וצאי התקנתו זו נאם
כמקום ההסמית כל בעל זכות בשטח הנדון יצא מן השטח ויחזיק
לפי כל הוזה ויע"ל כל דיון.

בעל הקרקע :

לשנו הבה יסכם נוצהר בזה כי אם נעשה יסוד
בזיו השטח הנדון בתכנית און בחתום זה
הודאה מקיום הסכם האמור ו/או יעשה על יד
הפחתו ע"י מי שרשש יאמתו על פני זכויות
כל זכות אחרת היוצרת לנו נכה ההסכם יתקן ויע"ל כל דיון וזכן
חתימתו ניתנה אד וזל נעקזת נכט תכנון

כ.נ.נ. מרצה אזורי
מחוז הצפון

תאריך: 28/12/06

יזם ומגיש התכנית :

כ.נ.נ.
מגיש התכנית
הקלאת שיתופית ויע"ל

עורך התכנית :

כ.נ.נ.

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח מיקוד-15132
תל. 6751808, 06-6751900, 751164

כ.נ.נ.