

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גר/מק/11964/01

המהווה שינוי חלקי לתכנית מס' ג/ 11964 המאושרת. שינוי משטח משק ציבורי אי לשטח ספורט "הגדלת איזור ספורט".

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
צפון
גולן
תכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' ג/מק/11964/01 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה בשיבה מס' 2007002 ביום 29/5/07 מקב. בנקוב אלי מלכה מנהלס הועדה</p>	<p>ועדה מקומית הפקדת תכנית מס' ג/מק/11964/01 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 2007002 ביום 29/5/07 אלי מלכה יו"ר הועדה</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/מק/11964/01 פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5739 ביום 19.1.08</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' ג/מק/11964/01 פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5739 ביום 19/11/07</p>
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 11964 המאושרת.
שינוי משטח משק ציבורי א' לשטח ספורט "הגדלת שטח ספורט".

1. זיהוי וסיווג התוכנית

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 11964
המאושרת. שינוי משטח משק ציבורי א'
לשטח ספורט "הגדלת שטח ספורט".

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

שם התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

27.403 דונם

1.3 מהדורות

שלב

• הגשה

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 בשלב הגשה

תאריך עדכון המהדורה 3.08.2007

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מתאר

• סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• כן

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 3

• היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינטה X 750:750
קואורדינטה Y 262:800

1.5.2 תיאור מקום מושב רמות

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
● חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מושב רמות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	● בהסדר	● חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11964/ג	● שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/11964. כל הוראות תכנית ג/11964 תקיפה על תכנית זו למעט שינוי בגודל שטח ספורט ושטח משק ציבורי א'.	4996	25/06/2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	3.08.2007	12			מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית לתכנון ובנייה	אדריכל בריק מחמוד	3.08.2007	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה התורות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1****מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מושב רמות	מקצוע / תואר
				04-6732130	מושב רמות												

1.8.2**יום בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	04-6969713	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מועצה אזורית גולן
					קריית ת.ד. 13, רמה"ג, מ. 12900								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					רח' חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עלית, מ. 17105								

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
brickm@012.net.il	04-6941095	050-5546116	04-6941095	ת.ד. 341, קריית שמונה, מ. 10200		35373	080913965	מתמודד בריק	אדריכל
	04-6982835		04-6984328	מגידל שמס', רמה"ג		739		היתם חאטר	מהנדס מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת שטח ספורט להקמת בית כנסת והתאמת למצב קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי חלקי לתכנית ג/ 11964 המאושרת לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק. שינוי משטח משק ציבורי אי' לשטח ספורט "הגדלת שטח ספורט".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	27.403
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20.640		+8.476	12.164	מ"ר	ספורט
	6.763		-8.476	15.239	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח ספורט	1-2	
שטח משק ציבורי אי'	3-4	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שטח ספורט		4.1
שימושים		4.1.1
עפ"י ג/11964		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
		א.
עפ"י ג/11964		ב.
		ג.

שם ייעוד: שטח משק ציבורי א'		4.2
שימושים		4.2.1
עפ"י ג/11964		ד.
		ה.
		ו.
הוראות		4.2.2
		ד.
עפ"י ג/11964		ה.
		ו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- שבאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לזונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
																20640	1-2	שטח ספורט שטח משק
																6763	3-4	צבאית
עפ"י 11964/א																		
עפ"י 11964/א																		

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס חניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור ושטחי גינון.
- 6.1.2 **תשתיות:**

א. מים:

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

ב. ניקוז:

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

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

ד. חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לאתחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל¹.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודה בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון².

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

ה. אשפה:

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

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

6.3.1 החניה בשטח 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.

6.4 הוראות הג"א

6.4.1 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.5 כבוי אש

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

6.6 סידורים לנכים

¹ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבת כוון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להיתר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.
² על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך / מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכוח חוק החשמל.

6.6.1 קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

6.7 פיצוי ושפוי

6.7.1 יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידיה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

6.8 הפקעות

6.8.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום 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.

6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקובעים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	מבנה קיים - מידי	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				מושב רמות	מגיש התוכנית
				מועצה אזורית גולן	יזם בפועל
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
	אוריכל - בריק מחמוד מגול טמס - דג'ני 1091 05 3332 5322432 - 004		080913965	בריק מחמוד	עורך התכנית