

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון ובנייה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13224/ג
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה החליטה
 ביום 21/07/09 לאשר את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 13224/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 10306/ג-1
 מיום 1/10/09

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גולן
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גולן
שם ישוב : קדמת צבי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מס' ג/13224 - הרחבת קדמת צבי, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/5287, ג/7939, ג/במ/100, ג/מק/100/1 ו-ג/10306 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: קדמת צבי.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 265.375	צפון: 770.500
מספר נוש	חלקות	חלקי חלקות
201000	-	31,8,2

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 1,296.84 דונם, מדוד גרפית. תאריך המדידה: 15/2/2008. שם המודד: פרחת מחמד. בוקעאתא, רמת הגולן. טלפון: 04/6985375.

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: izafonitchnun@mimi.gov.il.

יזם התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6851200. פקס: 04/6851226.

מגיש התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6851200. פקס: 04/6851226.

עורכי התוכנית: רודי ברגר אדריכלים. ת.ד. 70071, חיפה. 31700. טלפון: 04/8362005. פקס: 04/8383425. אדרי רודי ברגר. מס' רשיון: 36069. דוא"ל: rudarch@bezeqint.net.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 - תשריט מרקמים: מרקם כפרי. תשריט הנחיות סביבתיות - שטח שימור משאבי מים.

תמ"א 22 - דרך הגישה הקיימת לישוב חופפת עם כ- 5.91 ד' מיער נטע אדם קיים מס' י"ק 47 שמופיע בגיליון ראש פינה.

תמ"א 34/ב'3 - התוכנית מחוץ לתחום ההשפעה.

תמ"א 34/ב'4 - התוכנית באזור פגיעות מי תהום גבוהה (א'1).

ת.מ.מ. 3/2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. יעד קרקע: שטח חקלאי.

תוכנית מפורטת מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/5287, ג/7939, ג/במ/100, ג/מק/100/1 ו-ג/10306 המאושרות. התוכנית גובלת עם תוכנית מס' ג/14472 התקפה.

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

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון ובנייה תשס"ה/1965
 ועדה מקומית לתכנון ובנייה-גולן
 תוכנית מס' 13224/ג
 הועדה המקומית בשיבה
 מס' 2007002 מיום 20/11/09 החליטה
 להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל
 יו"ר מועצה אזורית גולן
 אלי מלכה
 יו"ר ועדה

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1: 2,500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח ביוב בקניימ 1: 12,500 ו- 1: 2,500 ובן 7 עמודים - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12.2001	עדכון 1
5.2002	עדכון 2
10.2003	עדכון 3
2.2007	עדכון 4
3.2008	עדכון 5
7.2008	עדכון 6
1.2010	

- 1.8 הגדרות ומונחים:** 1. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
2. יער נטע אדם קיים. שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם, כמוגדר ומותחם בתשריט תמ"א 22.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים - כתום בהיר
- אזור מגורים א' - כתום כהה
- דרך מוצעת - אדום
- דרך מאושרת - חום בהיר
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
- שטח ספורט - ירוק מותחם חום
- אזור מלאכה - סגול
- שטח למבני משק - קוים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
- שטח חקלאי - קוים ירוקים באלכסון
- שטח מגורים בעתיד - קוים כתומים באלכסון
- דרך משולבת - פסים ירוקים וחומים לסירוגין באלכסון
- יער עפ"י תמ"א 22 - משבצות ירוקות באלכסון
- יער - משבצות אדומות באלכסון
- תיירות, מלאכה ומסחר א' - פסים צהובים ואפורים לסירוגין באלכסון ועליהם האות "א"
- 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
- גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תוכנית מוצעת - קו כחול תכלת
- קו בנין מדרג - קו אדום מקווקו
- ציר של דרך - קו ונקודה לסירוגין באדום
- דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון
- מבנה להריסה - צהוב
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית קו הבניין יימדד מציר רצועת הדרך)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 פבלת שטחים:

שטח מוצע ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח קיים בדונמים	שטח קיים ב-	שטח קיים בדונמים	שם האזור
4.62	59.89	2.05	26.60	אזור מגורים	אזור מגורים	
12.14	157.47	11.72	152.04	אזור מגורים א'	אזור מגורים א'	
5.41	70.11	-	-	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
6.63	85.96	8.00	103.70	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
-	-	0.31	4.03	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5.26	68.74	13.10	169.95	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
2.86	37.09	1.70	22.00	שטח למבני ציבור	שטח למבני ציבור	
1.79	23.26	-	-	שטח ספורט	שטח ספורט	
-	-	0.01	0.12	אזור מלאכה	אזור מלאכה	
17.26	223.84	20.19	261.77	שטח חקלאי	שטח חקלאי	
14.01	181.70	17.08	221.46	שטח מגורים בעתיד	שטח מגורים בעתיד	
0.18	2.36	0.18	2.36	דרך משולבת	דרך משולבת	
0.20	2.62	0.76	9.92	יער עפ"י תמ"א 22	יער עפ"י תמ"א 22	
24.11	312.64	24.90	322.89	שטח למבני משק	שטח למבני משק	
5.53	71.66	-	-	יער	יער	
100.00	1,296.84	100.00	1,296.84		סה"כ	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1.1 מטרות התוכנית: - הרחבת קדמת צבי ב- 57 יחידות דיור.
 - שינוי ברשימת התכליות בשטח החקלאי המאושר לפי תוכנית מס' ג/5287.
 - הסדרת מצבן של רפתות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית: - הרחבה ותכנון מחדש של הישוב ע"י שינוי יעוד קרקע.
 - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 - קביעת הוראות בניה.
 - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע במ"ר	מספר יח"ד
אזור מגורים	23,956	5,989	95
אזור מגורים א'	39,368	15,040	188
שטח פרטי פתוח	400	-	-
שטח למבני ציבור	11,127	1,855	-
שטח ספורט	4,652	1,163	-
שטח חקלאי	78,344	11,192	-
שטח למבני משק	125,056	-	-

נתונים כמותיים נוספים:

מס' תכנית	תוספת יח"ד	ביטול יח"ד	סה"כ תוספת יח"ד
ג/5287 המאושרת	216	-	216
ג/במ/100 המאושרת	26	22	4
ג/10306 המאושרת	24	18	6
סה"כ מס' יח"ד מאושרות בישוב	266	-	266
ג/13224 המוצעת	142	85	57
סה"כ מס' יח"ד בישוב לאחר אישור תוכנית זו	283	-	283

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. מגורים: אזור זה נועד להקמת יחידת דיור אחת למגרש ומבנה עזר כגון מחסן ו/או חניות רכב מקורות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי $= 0$ מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר ושל ממ"ד/מקלט ייחשבו כשטחי שירות.
3. מגורים א': אזור זה נועד להקמת שתי יחידות דיור למגרש ומבני עזר כגון מחסן משקי ו/או חניות רכב מקורות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי $= 0$ מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחם של מבני העזר ושל ממ"דים/מקלטים ייחשבו כשטחי שירות.
4. דך: אזור זה נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נסיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
5. פרטי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני תשתית - כולל מבני תחנות טרנספורמציה, שבילים להולכי רגל, דרכי בטחון, מקלטים ציבוריים, טיילות ומתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע.
6. מבני ציבור: אזור זה נועד למוסדות מקומיים, שירותים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, ספורט, מקלטים ציבוריים, מתקני משחק לילדים, מועדונים חברתיים, מתקני תשתית - כולל מבני תחנות טרנספורמציה, דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים מעלה במידה ואין הם מהווים מטרה אחת לשני. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
7. ספורט: אזור זה נועד להקמת מתקני ספורט, כגון: מגרשי ספורט, בריכת שחיה ואולם ספורט, וכן דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תאורה ומערכות הגברה יוגבלו ויתוכננו כך שלא יפריעו למגורים המוצעים בסמוך.
8. שטח חקלאי: אזור זה נועד לפעילות חקלאית ולהקמת מבנים ומתקנים חקלאיים, כגון חממות, סככות חקלאיות, בתי אריזה, מחסנים משקיים, משטחי עבודה, שבילים, גדרות, מתקנים הנדסיים וכד'. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
9. דרך משולבת: אזור זה נועד לשימוש ע"י כלי רכב ממונעים והולכי רגל גם יחד. אסורה בה כל בניה.
10. שטח למבני משק: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' 7939/ג המאושרת וכן מסגרות ונגריות.
11. יער: ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעייה המותרים ע"פ כל דין, הכל בהתאם להוראות תמ"א 22.
12. יער עפ"י תמ"א 22: התכליות באזור זה יהיו על פי תמ"א 22.
13. שטח מגורים בעתיד: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' 7939/ג המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (הישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יחיד במגרש	גובה בניה מקסי		סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	כיון מבנים	קדמי	אחורי	קווי בניין במ'		גודל מגרש מני בדי	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' מקסי	במ' (1)										צדדי	אחורי		
סה"כ 95 יחיד	1	2	9.0	50%	30%	10% (2)	40%	(3)	50%	-	5.0	3.0	3.0	3.0	0.40	מגורים
סה"כ 188 יחיד	2	2	9.0	+25% מ"ר 160 שטחי שירות	+16% מ"ר 160 שטחי שירות	160 מ"ר (2)	25%	(3)	+25% מ"ר 160 שטחי שירות	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0	1.30	מגורים א'
(4)	-	-	-	סה"כ 50 מ"ר	50 מ"ר בסה"כ	-	50 מ"ר בסה"כ	-	50 מ"ר בסה"כ	-	-	-	-	-	-	דרך
(5)	-	1	5.0	400 מ"ר בסה"כ	400 מ"ר בסה"כ	-	400 מ"ר בסה"כ	-	400 מ"ר בסה"כ	-	לפי התשריט	3.0	3.0	3.0	לפי התשריט	פרטי פתוח
(6)	-	2	9.0	35%	25%	5%	30%	(3)	35%	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0	0.30	מבני צינור
(6)	-	1	7.5	25%	25%	5%	20%	(3)	25%	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0	1.00	ספורט
-	-	2	12.0	40%	40%	5%	35%	-	40%	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0	1.00	הקלאי
-	-	1	7.5	40%	40%	-	40%	-	40%	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	1.00	מבני משק
(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך משולבת
(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יער
(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יער עפ"י תמ"א 22

- (1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, המוכנה מבין השתיים, מן הקודדה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) שטחי השירות כוללים מחסן משקי, חניות רכב מקורות ומנייד או מקלט.
- (3) בסמכותה של הועדה המקומית להעביד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שהסה"כ יישמר.
- (4) אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים אוטובוסים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (5) התכנית ביעוד זה = 50 מ"ר. אסורה כל בניה, פרט למבני תחנות טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (6) היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (7) כל פעולה בשטח זה תבוצע בכפוף לתמ"א 22.
- (8) זכויות והגבלות הבניה יהיו על פי תוכנית מס' 7939/ג התקפה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרורם לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני העזר ישולבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

ב. - 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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. לא ינתנו היתרי בנייה למבנים חדשים ביישוב החל מ-1/7/2010 אלא לאחר תחילת עבודות הקמת מתקן טיפול בשפכים מעלות הגולן. אכלוס המבנים הנ"ל יותנה בהשלמת הקמת המט"ש.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. מערכות תת קרקעיות:
- רשת קווי בזק ורשת קווי טלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים, כולל חיבורים לבתים.
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חיבור לבתים) יהיו תת קרקעיים.
- ארונות המונים (פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.
- מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל. פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד התאורה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.
- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.
- תחנות הטרינספורמציה תחנה במבנה בנוי וימוקמו בשטחים המיועדים לשפ"פ /או למבני ציבור לפי התכנית, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרינספורמציה הדרושות.

6. 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.

7. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה: תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית כאמצעות 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 לצורכי 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 (התקנות מקומות חניה תש"מ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. על מבנים אלו חלות החוראות 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 תבנה 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.

11. מבנים להריסה : הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך ששה חודשים מיום קבלת תוקפה.

12. שימור וניצול מי נגר עילי : התכנית תבטיח את רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים תטופל באמצעים המגבירים את החדרת והעשרת מי התהום ובאמצעי השחיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה נקבוביים וחדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית : זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

10-10-10
שמואל
הוא
ליו
התורה
במקום
לפי
לשני
בנו
הוראת
הפרדה
כל
החוקים

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מאגד
ההסתדרות הציונית הישראלית
החסיבה להתחייבות
חסיבת חזית בטוונות ודוקאמי
הישראלים

זיס התוכנית:

מינהל
פרק הצפון
07-02-2010

מגיש התוכנית:

רוזברגר
אדריכלים ופני ערים

עורך התוכנית:

התוכנית
עודד
התוכנית