

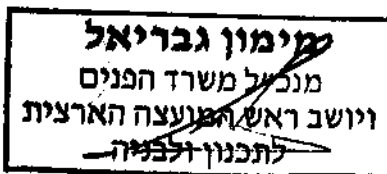
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גולן

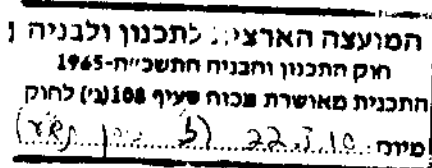
תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון – תוספת רמת הגולן,
מס' תמ"מ 3/2 – שינוי מס' 4
בני יהודה – מרכז אזורי

אושר למתן תוקף



הוראות התכנית

מרץ 2010



- (1) **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון – תוספת רמת הגולן, מס' תמ"מ 3/2 - שינוי מס' 4 - בני יהודה – מרכז אזורי" (להלן: "התכנית" או "תכנית זאת").
- (2) **מטרות התכנית:**
א. הרחבת שטח הישוב בני יהודה והגדרתו כמרכז אזורי לישובי דרום רמת הגולן.
ב. הגדלת קיבולת המגורים של הישוב ל-750 יח"ד.
- (3) **מסמכי התכנית:**
3.1. הוראות התכנית הכוללות 4 עמודים.
3.2. תשריט בקני"מ 1:50,000 (להלן: "התשריט").
הוראות התכנית והתשריט הם חלקים בלתי נפרדים של התכנית ויתפרשו יחדיו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.
- (4) **מקום התכנית:**
מחוז: הצפון
נפה: גולן
מרחב תכנון מקומי: גולן
יישוב: בני יהודה
- (5) **שטח התכנית:**
שטח התכנית: כ – 1,752 דונם במדידה גרפית כמותחם בקו כחול בתשריט.
- (6) **הקרעות הכלולות:**
חלקי גושים: 200000, 200001.
- (7) **בעל הקרקע:**
מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל.
- (8) **מגיש התכנית:**
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז הצפון.
- (9) **עורך התכנית:**
אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. תבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.
- (10) **יחס לתכניות אחרות:**
10.1. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית - מחוז הצפון – תוספת רמת הגולן, תמ"מ 3/2 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית"). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת להוראות התכנית הראשית, יגברו הוראות תכנית זאת.
10.2. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה לפני יום תחילתה של תכנית זאת, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זאת.
- (11) **באור סימני התשריט:**
כמתואר בתשריט וכמבואר במקרא.
- (12) **הגדרות תכליות ושימושים:**
12.1. מרכז אזורי – השימושים המותרים הם: בנייני מגורים, מבני ציבור ושירותים קהילתיים, מסחר, תיירות, תעסוקה, שטחי ספורט ופנאי, שטחים פתוחים, שטח חקלאי, מבנים חקלאיים, מתקני תשתית וקווי תשתית, דרכים, חניות, תחנת תדלוק וכל שימוש אחר הדרוש לישוב הכפרי המתפקד כמרכז אזורי לישובי דרום רמת הגולן.
12.2. דרך אזורית – השימושים המותרים הם: בהתאם לקבוע בתמ"א 3 על שינוייה.

- 13) **קיבולת המגורים:**
קיבולת המגורים בישוב לא תעלה על 750 יח"ד.
- 14) **הוראות כלליות:**
14.1 שינויים הנובעים מרמת הדיוק וקנה המידה של התשריט לא יחשבו כסטיות מתכנית זאת.
14.2 גבולותיה המדויקים של תכנית זאת ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת (להלן: "תכנית מקומית") או בקומפילציה של מספר תכניות מקומיות.
14.3 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מקומית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
- 15) **הנחיות לעריכת התכנית המקומית:**
לא תאושר תכנית מקומית בתחום תכנית זאת, אלא אם תתייחס, בין היתר, לעניינים אלה, ככל שהדבר נדרש עפ"י תוכנה:
15.1 בתכנית המקומית תיקבע שלביות לפיתוח הישוב.
15.2 בתכנית המקומית ניתן להגדיר מתחמי בניה בעלי אופי שונה – חלקם בצפיפות גבוהה יחסית וחלקם בצפיפות נמוכה. הצפיפות הממוצעת של כלל מתחמי הבניה בתכנית המקומית לא תפחת מ-2 יח"ד לדונם נטו.
15.3 בתכנית המקומית ייקבע כי גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות.
15.4 שינוי בהתווייתה של דרך אזורית מס' 789 לא יהווה שינוי לתכנית זו.
15.4.1 ככל שעפ"י התכנית המקומית יוסט תוואי דרך אזורית מס' 789 לשולי האזור המיועד לפיתוח, לא תאושר תכנית מפורטת בתחום השטח לפיתוח, המתווסף בתכנית זו, אלא בכפוף לאישור הסטת התווייתה של דרך מס' 789 לשולי השטח לפיתוח, וזאת לאחר שנבחנה הסטת הדרך מתוואי הנחל.
15.4.2 ככל שעפ"י התכנית המקומית תישאר התוויית דרך אזורית מס' 789 בתחום הישוב, ייקבעו בתכנית המקומית הוראות ליצירת ממשק בין התנועה העוברת בתוך הישוב לבין המרכיבים התכנוניים של המרכז האזורי.
15.5 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבנייה וסלילה המוצעים בתכנית המקומית.
15.6 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם בישוב ושילוב העמדתם בנוף.
15.7 הוראות בדבר אופן הטיפול במבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונם בתשריט התכנית המקומית.
15.8 בשטח המיועד לבנייה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20%, הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב המדרונות.
15.9 הוראות למתקני תשתיות, לרבות יעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני תשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות מערכות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב, מערכת מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקני ניקוז, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה וכו'.
15.10 לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.9, הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.
15.11 הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים (להלן: "פתרון ביוב"). פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
15.12 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.9, את הטיפול בפסולת וסילוקה, לרבות פסולת ביתית ושפכי בניין וגרוטאות.
15.13 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.9, את הניקוז של תחום התכנית המקומית, לרבות הסדרת הנגר העילי, בתיאום עם רשות הניקוז המקומית.
- 16) **ביצוע התכנית:**
משך ביצוע התכנית כ- 25 שנה.

חתימות ואישורים (17)

מגיש התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז הצפון.

עורך התכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כרזים ז.נ. חבל כרזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468